

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Bestemmingsplan 't Febriek Zuid II
Datum:	7 februari 2023
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1503
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II gewijzigd vast te stellen;
3. Het addendum op de welstandsnota vast te stellen;
4. De grondexploitatieopzet voor het plangebied vast te stellen.

Inleiding:

De vraag naar kavels bedrijventerrein blijft op dit moment aanhouden. In de Omgevingsvisie 1.0 die u op 28 februari 2022 heeft vastgesteld, is opgenomen dat het bedrijventerrein in Lemelerveld aan de zuidzijde aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein kan uitbreiden. Daarom is het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II opgesteld, zodat in deze behoefte kan worden voorzien. Het ontwerp van dit bestemmingsplan (bestaande uit een toelichting, regels, addendum op de welstandsnota en een verbeelding) heeft van 8 juni 2022 tot en met 19 juli 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen en wijzigingen. Naar aanleiding van de zienswijzen, is het bestemmingsplan aangepast. Het gevolg is dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een grondexploitatieopzet.

Argumenten:

1.1 Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld, omdat een aantal aspecten in het bestemmingsplan zijn aangepast ten opzichte van het ontwerpplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen tegen dit bestemmingsplan bij u ingediend. In de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen zijn deze ingekomen zienswijzen opgenomen en van een reactie voorzien. De zienswijzen leiden tot een aanpassing van een aantal aspecten van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende aanpassingen:

a) Bedrijvenlijst aangepast:

De bedrijvenlijst die bij het bestemmingsplan hoort is aangepast. Aanvankelijk was de standaard bedrijvenlijst toegevoegd. Uit de bedrijvenlijst zijn nu de bedrijven uit de milieucategorieën hoger dan 3.2 verwijderd, evenals bedrijven uit de milieucategorie 3.2 met de grootste kans op hinder op basis van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Dat levert geen problemen op, omdat het toch al niet wenselijk was om deze bedrijven op dit bedrijfsterrein te vestigen. Bijvoorbeeld het realiseren van een mestvergister waarnaar wordt verwezen in een zienswijze, is nu niet meer mogelijk.

b) Toevoeging extra bepaling maximale lichtsterkte reclame-uitingen:

In het bestemmingsplan is een bepaling toegevoegd waarmee de maximale lichtsterkte van reclame-uitingen wordt geregeld. In artikel 3.6.2 bestemming Bedrijventerrein is daarvoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit om te voorkomen dat er lichthinder ontstaat voor de bewoners van de omliggende woningen. Als een aanvraag Omgevingsvergunning wordt ingediend voor een lichtreclame, dan moet aanvrager via een lichtonderzoek aantonen dat de verlichting van reclame-uitingen of het aanlichten van gebouwen geen onevenredige lichthinder veroorzaakt op (bedrijfs-)woningen,

c) Toevoeging extra artikel ter voorkoming verplaatsen ontsluitingsweg oostzijde plangebied richting zuiden:

In het bestemmingsplan is artikel 9 toegevoegd. In lid 1 van dit artikel is opgenomen dat het niet is toegestaan een ontsluitingsweg te realiseren daar waar dit is aangeduid op de verbeelding. Deze aanduiding is opgenomen voor de oostzijde van het plangebied. Daarmee wordt geregeld dat het bedrijventerrein alleen maar kan worden ontsloten via de aansluiting Handelsweg/Transportweg. Dat levert geen problemen op, omdat het toch al niet de bedoeling was om het bedrijventerrein op een andere wijze te ontsluiten.

1.2 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken overheidsinstanties toegestuurd. Hierop is van de Provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta een reactie ontvangen. De Provincie en het waterschap hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit bestemmingsplan.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante beleidsaspecten onderbouwd. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Er is een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan

Als een bestemmingsplan voor een uitbreidingsgebied voor een bedrijventerrein wordt opgesteld, moet worden aangetoond dat dit economisch uitvoerbaar is. Uit de bijgevoegde grondexploitatieopzet blijkt dat het saldo positief is. Het Chw bestemmingsplan 't Fabriek Zuid II is daarom economisch uitvoerbaar en kan worden vastgesteld door de raad.

1.5 Aan de bedrijfspanden langs de N348 (zichtlocatie) moet extra aandacht worden besteed aan de architectuur

Voor de bedrijfspanden die straks gerealiseerd gaan worden langs de N348 (zichtlocatie) op basis van dit bestemmingsplan is een addendum op de welstandsnota opgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat er twee bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen bedrijfsgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Voor de zichtlocaties aan de oostzijde van het plangebied is op de verbeelding binnen de bedrijfsbestemming een nadere aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – representatieve zone” opgenomen. Hiervoor is een addendum op de welstandsnota opgesteld, zodat er extra aandacht moet worden besteed aan de architectuur van de bedrijfsgebouwen en de bouwhoogte op deze plek. Hier geldt namelijk een maximale bouwhoogte van 8 meter. Buiten deze plek geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld

Het is mogelijk dat belanghebbenden, beroep tegen het vaststellingsbesluit gaan instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die beroep instellen.

Alternatieven:

1. De geldende bestemming ongewijzigd laten door de gemeenteraad het bestemmingsplan niet te laten vaststellen

U kunt er voor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit is echter alleen mogelijk als daarvoor voldoende ruimtelijk relevante redenen zijn. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om niet mee te werken aan het plan. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan betekent dat dat de huidige agrarische bestemming op het perceel blijft liggen. Er kunnen dan geen bedrijfskavels worden uitgegeven in de kern Lemelerveld waar op dit moment behoefte aan is. Onze gemeente moet dan binnen de agrarische bestemming een economisch verantwoorde invulling op basis van deze bestemming zoeken. Ook kan er voor worden gekozen om dan het perceel te verkopen met de geldende agrarische bestemming.

Duurzaamheid:

De bedrijfsgebouwen moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder worden de bedrijfsgebouwen gasloos gebouwd en biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een windmolen op het dak van of naast het bedrijfsgebouw te realiseren. .

Financiële dekking:

Dit voorstel heeft geen fiscale en financiële consequenties.

Er is een sluitende grondexploitatieopzet opgesteld. Hierin zijn alle verwachte kosten en opbrengsten opgenomen die verband houden met het plan. Deze grondexploitatieopzet heeft een positief resultaat.

Communicatie:

1. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en het Gemeenteblad.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
3. Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening;
4. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over uw besluit en het vervolg van de procedure van het bestemmingsplan.

Vervolg:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels met bijlagen Chw bestemmingsplan 't Fabriek Zuid II;
2. Verbeelding Chw bestemmingsplan 't Fabriek Zuid II;
3. Nota van zienswijzen en wijzigingen;
4. Addendum op de welstandsnota;
5. Grondexploitatieopzet (samenvatting).

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2023, nummer 1503;

overwegende dat:

- in de Omgevingsvisie 1.0 die op 28 februari 2022 door de Raad is vastgesteld, is opgenomen dat het bedrijventerrein in Lemelerveld aan de zuidzijde aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein kan uitbreiden;
- daarom het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II is opgesteld, zodat in de behoefte aan het uitgeven van kavels bedrijventerrein in de kern Lemelerveld kan worden voorzien;
- het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II van 8 juni 2022 tot en met 19 juli 2022 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp bestemmingsplan in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dalfsen.nl en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn 3 zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het bestemmingsplan op een aantal aspecten aan te passen;
- de Provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta akkoord gaan met het ontwerp van het bestemmingsplan;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 19 juli 2021;
- het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.LFebriekZuidII-vs01;
- het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen, het addendum op de welstandsnota en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er een grondexploitatieopzet 't Febriek Zuid II is opgesteld en vastgesteld moet worden;
- gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. het Chw bestemmingsplan 't Febriek Zuid II (met toelichting, regels, verbeelding en bijlagen) gewijzigd vast te stellen;
3. het addendum op de Welstandsnota vast te stellen;
4. de grondexploitatieopzet vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 maart 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater