

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	6 ^e herziening bestemmingsplan Kernen, Koesteeg
Datum:	7 mei 2019
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	939
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving van april 2019;
2. De 6^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg" ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Ontwikkelaar Hoek gaat op de locatie Koesteeg maximaal 8 grondgebonden woningen (4 x twee onder één kap) realiseren. Het bouwplan is gebaseerd op uw besluit van 28 mei 2018 waarbij u akkoord bent gegaan met deze stedenbouwkundige invulling. Tevens heeft u toen besloten om de ontsluiting van deze woningen voor auto's, fietsers en voetgangers te laten plaatsvinden via de Winkelkamp. Om deze woningen en ontsluiting te kunnen realiseren, moet de geldende bestemming worden gewijzigd. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening opgesteld. De invulling van het perceel is besproken met de omwonenden en de overheidsinstanties.

Het ontwerpbestemmingsplan 6^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg" heeft van 30 januari 2019 tot en met 12 maart 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor de procedure te vervolgen en de bestemmingsplanherziening vast te stellen.

Argumenten:

1.1 Zienswijzen geen reden om planherziening aan te passen

Uit de Nota van Zienswijzen en kennisgeving van april 2019 blijkt dat de zienswijzen geen reden geven om de bestemmingsplanherziening aan te passen. De zienswijzen worden daarom ongegrond verklaard. Kortheidshalve verwijzen wij u hierbij naar deze bijgevoegde Nota van Zienswijzen en kennisgeving van april 2019.

1.2 Provincie en waterschap gaan akkoord

De bestemmingsplanherziening is voor een overlegreactie toegezonden aan de Provincie en het waterschap. Deze overlegpartners hebben geen opmerkingen over de bestemmingsplanherziening en gaan hiermee akkoord.

2.1 De ontwikkeling voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (verkeer, geluid, flora en fauna en zo verder). De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Het voorstel past binnen het nationaal beleid. De woningbouwlocatie voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verder past het voorstel in de provinciale Omgevingsvisie, de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen en de Woonvisie. Deze ontwikkeling volgt de uitgezette ruimtelijke koers van de Structuurvisie kernen die door uw raad op 27 september 2010 is vastgesteld. De betreffende locatie ligt in een gebied dat wordt aangeduid als bestaand woongebied. Er is dan ook sprake van goede ruimtelijke ordening. Kortheidshalve verwijzen wij u hierbij naar de bijgevoegde bestemmingsplanherziening waarin deze onderwerpen worden behandeld.

3.1. Overeenkomst met ontwikkelaar voldoende onderbouwing afzien exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoeft de gemeenteraad voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Financiële afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze overeenkomst vormt voldoende onderbouwing om af te zien van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

1.1 Er kan beroep tegen uw besluit worden ingesteld.

Belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren op tijd zienswijzen in te dienen kunnen beroep tegen uw besluit instellen bij de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen.

Alternatieven:

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor wordt de bestemming niet gewijzigd. De ontwikkelaar kan het perceel dan alleen maar invullen op basis van de geldende bestemming.

Duurzaamheid:

De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Dat betekent dat spaarzaam met ruimte wordt omgegaan (inbreiding voor uitbreiding). De woningen moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder worden de woningen gasloos gebouwd conform uw besluit van 28 mei 2018.

Financiële dekking:

Voor het volgen van een planologische procedure worden legeskosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De ontwikkelaar legt in overleg met de gemeente binnen het plangebied ook de openbare voorzieningen aan. Deze openbare voorzieningen worden na goedkeuring door de gemeente overgedragen als openbaar gebied aan de gemeente.

Communicatie:

1. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in KernPUNTEN, de Staatscourant en op de website van de gemeente Dalfsen.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken op de website publiceren en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
3. Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend of die niet in staat zijn geweest zienswijzen in te dienen, kunnen beroep instellen bij de Raad van State in Den Haag.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen en kennisgeving van april 2019;
2. Toelichting en regels 6^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg;
3. Verbeelding 6^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg;
4. Geanonimiseerde zienswijzen indieners 1;
5. Geanonimiseerde zienswijzen indieners 2;
6. Ontsluitingsoptie 4;
7. Ontsluitingsoptie 6;
8. Impressies woningen en situatietekening.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2019, nummer 939;

overwegende dat:

- de 6^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg” van 30 januari 2019 tot en met 12 maart 2019 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 twee zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen zijn verwerkt in een Nota van Zienswijzen en kennisgeving van april 2019;
- voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijzen wordt verwezen naar deze Nota van Zienswijzen en kennisgeving, welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden;
- de zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 10 juli 2018;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;
- gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. Voor wat betreft de ontvankelijkheid, de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen te besluiten overeenkomstig de Nota van Zienswijzen en kennisgeving van april 2019.
2. De 6^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg” en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.DKernen2016hz6-vs01 met de daarbij behorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT versie van 10 juli 2018, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 17 juni 2019.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater