

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	9
Onderwerp:	9e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Den Hulst 56-58
Datum:	11 april 2017
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	605
Informant:	M. Gorter m.gorter@dalfsen.nl T. (0529) 488 286

Voorstel:

1. De '9e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Den Hulst 56-58 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

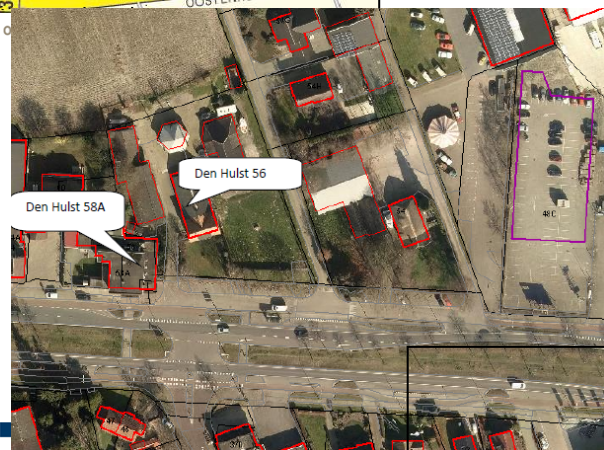
Inleiding:

Den Hulst 56 is een voormalig agrarische locatie. Deze locatie heeft nu een woonbestemming en is aangekocht door de heer Lier. De heer Lier gaat zowel de woning als de voormalig agrarische opstallen slopen en vervangen door twee woon-werklocaties. Daarnaast wil de heer Lier het bestaande kruispunt van de Den Hulst en de parallelweg van de provinciale weg N377 in de linker buiten berm verbreden. Deze bestaande weg is eigendom van de heer Lier, maar de parallelweg is eigendom van de Provincie Overijssel. Het gedeelte van de weg die verbreed wordt, is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'.

Op de Den Hulst 58a is de bakkerij van de heer Timmer gevestigd. Deze bakkerij is onlangs vernieuwd. De bakkerij van de heer Timmer beschikt niet over parkeerplaatsen op eigen terrein. In de directe omgeving ligt een aantal openbare parkeerplaatsen. In de praktijk is dit aantal onvoldoende. Feitelijk kan de situatie worden aangemerkt als een ruimtelijk knelpunt. De heer Lier heeft een deel van het perceel Den Hulst 56 verkocht aan de heer Timmer, zodat daar parkeerplaatsen, een terras en een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

In de afbeeldingen hieronder zijn de locatie en de toekomstige erfinrichting van het plan weergegeven.

Ligging van het perceel



Luchtfoto huidige situatie
Erfinrichtingsschets toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 februari 2017 tot en met 22 maart 2017 voor iedereen als ontwerp ter inzage gelegen. Daarnaast zijn de overheidsdiensten in de gelegenheid gesteld te reageren. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten:

1.1 De ruimtelijke kwaliteit verbetert

De ervenconsulent van het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies opgesteld. Uit het advies blijkt dat een zichtlijn hersteld wordt. Verder wordt ervoor gezorgd dat het gevoel van een erf behouden wordt, door één markante bedrijfswoning en één ondergeschikte bedrijfswoning terug te plaatsen. Verder veroorzaakt de herontwikkeling geen wezenlijke afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

1.2 Het verzoek voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (verkeer, geluid, flora en fauna en zo verder). Dit plan heeft geen nadelige gevolgen en voldoet aan geldende wet- en regelgeving. Dit is verder uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen belemmeringen om mee te werken aan de plannen vanwege te hoge geluidsbelasting

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door de Provinciale weg N377 op de te realiseren woningen boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Voor het realiseren van woningen zijn daarom extra

maatregelen aan de woning en hogere grenswaarden noodzakelijk. Door het volgen van een procedure kunnen hogere grenswaarden Wet geluidhinder worden vastgesteld. De extra maatregelen zijn vastgelegd in de bouwregels van het bestemmingsplan en vormen de basis voor toetsing van de omgevingsvergunning, waarbij extra geluidwerende maatregelen aan de woningen noodzakelijk zijn. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er geen zienswijzen van instanties zoals Provincie en Waterschap ontvangen.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

U kunt besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op een andere manier is geregeld (artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening). In een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemers is geregeld dat alle kosten voor hun rekening komt.

Kanttekeningen

1.1 Er kan beroep tegen uw besluit worden ingesteld.

Belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren op tijd een zienswijze in te dienen kunnen beroep tegen uw besluit instellen bij de Raad van State. Als dit gebeurt, zal alleen het gedeelte waartegen dit beroep is ingediend niet in werking treden. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen. De kans dat dit gebeurt is klein.

1.2 Provincie Overijssel kan besluiten niet mee te werken aan de verbreding van het kruispunt Den Hulst

De heer Lier wil het bestaande kruispunt van de Den Hulst en de parallelweg van de provinciale weg N377 in de linker buiten berm verbreden. Omdat deze weg uitkomt op de parallelweg van de N377, die in eigendom is van de provincie Overijssel, is toestemming van de provincie nodig voor de realisatie van de verbreding van de aansluiting op de parallelweg van de N377. De initiatiefnemers hebben de provincie op de hoogte gesteld en de provincie heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen de verbreding en verbreding van de aansluiting op de parallelweg van de N377. Maar, deze reactie is geen officieel besluit en dus kunnen hieraan verder geen rechten worden ontleend. Voordat de initiatiefnemers beginnen met de werkzaamheden, moeten zij een ontheffing aanvragen bij de provincie Overijssel. Hierbij heeft provincie Overijssel de mogelijkheid om te besluiten de ontheffing niet te verlenen.

1.3 De reconstructie van de N377 is nog onzeker.

Het is nog niet bekend of en zo ja hoe de splitsing N377/Burg. Backxlaan wordt aangepakt door provincie en gemeente. Of de beoogde ontwikkeling in de toekomst goed aansluit op de N377 blijft een onzekere factor. Dit plan is tijdens het vooroverleg afgestemd met de provincie Overijssel. Zij heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen deze ontwikkeling. Daarnaast heeft de provincie Overijssel geen zienswijze ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Alternatieven:

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. In de toekomst zal dit een ruimtelijke knelpunt kunnen opleveren bij de bakkerij Timmer. Daarnaast blijven de gronden op de Den Hulst 56 dan waarschijnlijk braak liggen.

Duurzaamheid:

Met dit plan worden landschapsontsierende gebouwen verwijderd. Door het terug plaatsen van (bedrijfs)woningen die met de hedendaagse bouwtechnieken worden gebouwd, zijn deze (bedrijfs)woningen al snel energiezuiniger en dus ook duurzamer dan de bebouwing die er voorheen stond. In de ontwikkelingsovereenkomst wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. De gemeentelijke duurzaamheidsparagraaf voor bestemmingsplannen is van toepassing.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De leges voor de herziening zijn al betaald. In de ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat de aanvragers eventuele planschade moeten betalen.

Communicatie:

- De overheidsdiensten wordt gevraagd of de vaststelling van het bestemmingsplan eerder gepubliceerd kan worden.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op www.dalfsen.nl.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

Vervolg:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen beroep en/of een verzoek om schorsing van de werking van het bestemmingsplan instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen aanvragers de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels bestemmingsplan 9^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Den Hulst 56-58 – inclusief bijlagen.
2. Verbeelding van 9^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Den Hulst 56-58.
3. Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder.
4. Lijst met handtekeningen van omwonenden voor gezien.
5. Geen bezwaar Provincie Overijssel verbreding Den Hulst.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

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. 11 april 2017 nummer 605;
overwegende dat:

- de 9^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Den Hulst 56-58 van 9 februari 2017 tot en met 22 maart 2017 samen met de hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het 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 geen zienswijzen zijn ingediend;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 3 december 2015;
- 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. De 9^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Den Hulst 56-58, het GML-bestand NL.IMRO.0148.NNIs07hz9-vs01 met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten, de bijbehorende bestanden, toelichting en de bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 3 december 2015, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 29 mei 2017.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater