

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	6
Onderwerp:	11e herziening bestemmingsplan Buitengebied, locatie Westeinde 37
Datum:	14 mei 2019
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	948
Informant:	Joke Klink j.klink@dalfsen.nl (0529) 488 297

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.
2. De 11<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37 ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

De eigenaar van Westeinde 37 in Nieuwleusen wil landschapsontsierende bebouwing slopen om met toepassing van de Rood voor Rood regeling een extra woonbestemming op het perceel te verkrijgen. Op het perceel bevindt zich een voormalige boerderij, die niet langer in bedrijf is. Er wordt 998m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt waarvan 850 m<sup>2</sup> wordt ingezet voor het verkrijgen van een extra woonbestemming. De resterende 148 m<sup>2</sup> worden ingezet voor een nieuw te realiseren bijgebouw bij de voormalige boerderij. Op het perceel is ook een bakhuisje (9 m<sup>2</sup>) aanwezig die behouden blijft.



Huidige situatie



Toekomstige situatie

Dit perceel heeft samen met Westeinde 35 een agrarische bestemming.

In dit geval betekent dit een wijziging voor beide percelen, omdat ze één gezamenlijke bestemming hebben. Om in de toekomst de percelen ook planologisch te scheiden, krijgt Westeinde 37 en Westeinde 35 de bestemming 'Wonen'. Op Westeinde 35 zijn de agrarische activiteiten gestaakt en wordt er alleen gewoond.

### **Argumenten:**

#### *1.1 De vier ingediende zienswijzen op de 11<sup>e</sup> herziening voor het perceel Westeinde 37 zijn ongegrond*

Het ontwerp van de 11<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37 heeft van 6 maart t/m 16 april 2019 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van zes weken zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn allemaal ontvankelijk. De zienswijzen hebben niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Voor een uitgebreide samenvatting wordt verwezen naar de bijlage Nota van zienswijzen en kennisgeving. Hierin staan de samenvattingen inclusief een reactie van de gemeente.

#### *1.2 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen de plannen*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan de overheidsinstanties. Van de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta hebben we een reactie ontvangen. Deze reacties geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Een samenvatting van de reacties is opgenomen in hoofdstuk 1.3 van de Nota zienswijzen en kennisgeving.

#### *2.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen uit 2014 en 2015*

Door gebruik te maken van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied onderdeel Rood voor rood vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2014 en gewijzigd op 15 december 2015, kan een compensatiewoning worden gerealiseerd op het perceel Westeinde 37. Initiatiefnemer

maakt gebruik van deze versie van de beleidsregels omdat zijn aanvraag is ingediend voordat de nieuwe beleidsregels op 31 oktober 2017 waren vastgesteld. Dit plan valt onder de zogenaamde lichte aanvraag rood voor rood en voldoet aan de gestelde voorwaarden van deze beleidsregels.

### *2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten uitgewerkt.

### *2.3 De ontwikkeling wordt landschappelijk goed ingepast.*

Het Oversticht is betrokken bij de inrichting en de landschappelijke inpassing van het perceel. De uitgewerkte plannen zijn hierop gebaseerd. Er is hierbij gekeken naar de karakteristiek en de landschapskenmerken van het gebied. Door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing neemt de ruimtelijke kwaliteit op het perceel toe.

### *3.1 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 initiatiefnemers is geregeld dat alle kosten voor hun rekening komen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Indieners kunnen beroep instellen tegen het plan*

Er zijn vier zienswijzen ingediend op de 11<sup>e</sup> herziening. Als indieners van de zienswijzen niet eens zijn met de beantwoording van de zienswijzen kunnen zij beroep instellen bij de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het bestemmingsplan pas in werking na uitspraak van de voorzitter van de Raad van State.

## **Alternatieven:**

U kunt ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit kunt u echter alleen doen als u daarvoor ruimtelijk relevante redenen heeft. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat deze er niet zijn.

## **Duurzaamheid:**

De compensatiewoning wordt gasloos gebouwd. Dit is ook vastgelegd in de overeenkomst die met de initiatiefnemers is gesloten. Verder zullen de woningen met de bouwtechnieken van nu al snel energiezuiniger en daarmee ook duurzamer zijn.

## **Financiële consequenties:**

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd en wordt eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. De leges voor de herziening zijn betaald.

## **Communicatie:**

- Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder in KernPUNTEN, de Staatscourant en op de website van de gemeente Dalfsen.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken op de website publiceren en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.
- De indieners van de zienswijzen ontvangen de Nota van zienswijzen en kennisgeving en worden geïnformeerd over het verdere proces.

**Vervolg:**

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Als er binnen deze termijn niet wordt verzocht om een voorlopige voorziening te treffen treedt de 11<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37 in werking en/of is onherroepelijk en kan initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning(en) aanvragen.

**Bijlagen:**

1. Nota van Zienswijzen en kennisgeving.
2. Toelichting en regels 11<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37.
3. Verbeelding van de 11<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37.

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. 14 mei 2019, nummer 948;

overwegende dat;

- de 11<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37 van 6 maart t/m 16 april 2019 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn vier zienswijzen zijn ingediend zoals opgenomen in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en kennisgeving, die hier als herhaald en ingelast beschouwd moet worden;
- het college van B&W op 14 mei 2019 een Hogere Grenswaarde geluidhinder heeft vastgesteld voor de woningen Westeinde 37;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBT-versie van 5 maart 2019;
- 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 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening;

### b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.
2. De 11<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Westeinde 37 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz11-vs01, met daarin de daarbij behorende toelichting en de bijlagen 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