

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	19 ^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Baarslagweg 2
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Simone Kiewiet
Contactgegevens	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

20 december 2022
23 januari 2023

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
het besluit om de 19^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2, als ontwerp ter inzage te leggen.

Toelichting:

De "19e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2" heeft betrekking op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel op dit adres. Op dit perceel, prachtig gelegen aan de Vecht, tegenover Mooirivier, staat één bedrijfswoning met aangebouwde garage. Op het perceel stonden veel oude schuren met asbestdak en de voormalige bedrijfswoning. Al deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt. De eigenaren van het perceel willen het grootste gedeelte van de sloopm2 inzetten voor de bouw van een compensatiewoning. Dan blijft er nog 525 m2 over, die ze mogelijk in de toekomst zelf nog gaan inzetten op het perceel of gaan verkopen aan derden. Deze sloopm2 liggen vast voor een periode van vijf jaar.

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Baarslagweg 2 is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief. De toelichting en de uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Financiën:

Voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan heeft de aanvrager leges betaald. In de ontwikkelingsovereenkomst is afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers is.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt eenmaal uitgeprint en ter inzage gelegd bij de receptie van het gemeentehuis en beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Verder wordt de terinzagelegging kenbaar gemaakt via KernPUNTEN, www.officiëlebekendmakingen.nl en www.dalfsen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestuurd aan de betrokken overheidsdiensten.

Tussen de ontwikkeling op het perceel Baarslagweg 2 en de twee dichtstbijzijnde woningen zit een afstand van 400 meter. Participatie is niet verplicht, maar we zullen deze bewoners van de ontwikkelingen op het perceel Baarslagweg 2 op de hoogte stellen.

Vervolg:

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen zienswijzen kenbaar maken aan de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden van een reactie voorzien en samen met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland voor de raad van april 2023. Daarna volgt nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Bijlagen:

Bijlage 5: huidige en nieuwe situatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

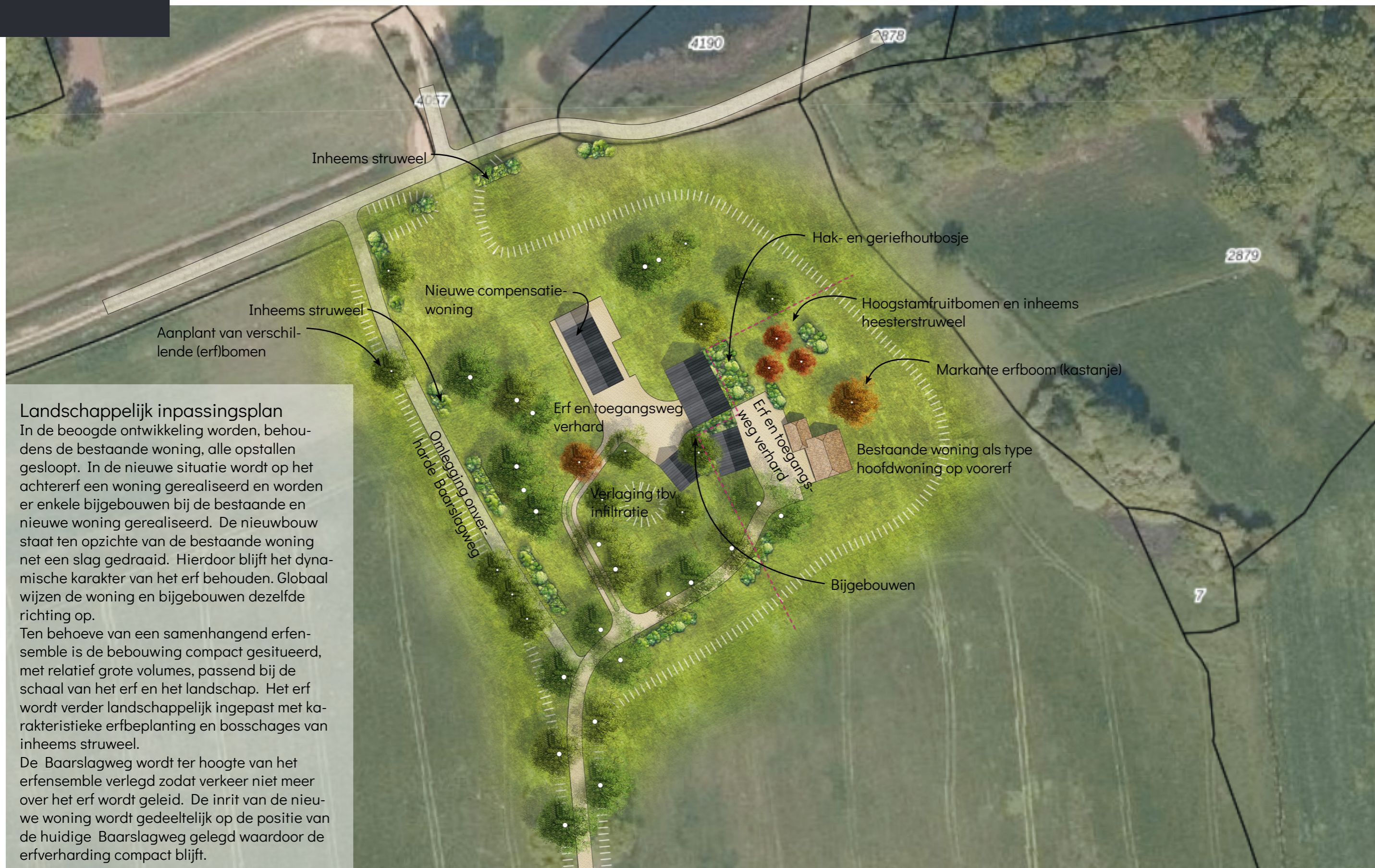
de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude



Uitgangspunten:

- Erf ligt op een verhoging in het landschap. Wenselijk beoogde ontwikkeling binnen het kader van de verhoging te laten plaatsvinden;
- Erf is een herkenbaar erfensemble. Herkenbaarheid erfensemble behouden en versterken door compacte situering bebouwing en inpassing van gebiedseigen erfbepanting;
- Het erf en het landschap zijn dynamisch van vorm. Bebouwing op het erf is onder verschillende hoeken ten opzichte van elkaar gepositioneerd. De ruimtelijke dynamiek is een landschappelijke kwaliteit;
- Het erf is rijkelijk maar eentonig voorzien van (imposante) erfbomen. Wenselijk om dit beeld voor de toekomst te behouden met nieuwe aanplant waarbij met andere soorten meer biodiversiteit kan worden gerealiseerd.



Landschappelijk inpassingsplan

In de beoogde ontwikkeling worden, behoudens de bestaande woning, alle opstallen gesloopt. In de nieuwe situatie wordt op het achtererf een woning gerealiseerd en worden er enkele bijgebouwen bij de bestaande en nieuwe woning gerealiseerd. De nieuwbouw staat ten opzichte van de bestaande woning net een slag gedraaid. Hierdoor blijft het dynamische karakter van het erf behouden. Globaal wijzen de woning en bijgebouwen dezelfde richting op.

Ten behoeve van een samenhangend erfensemble is de bebouwing compact gesitueerd, met relatief grote volumes, passend bij de schaal van het erf en het landschap. Het erf wordt verder landschappelijk ingepast met karakteristieke erfbeplanting en bosschages van inheems struweel.

De Baarslagweg wordt ter hoogte van het erfensemble verlegd zodat verkeer niet meer over het erf wordt geleid. De inrit van de nieuwe woning wordt gedeeltelijk op de positie van de huidige Baarslagweg gelegd waardoor de erfverharding compact blijft.



1.) Droog struweel

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	30	<i>Crataegus monogyna</i>	Meidoorn	60 / 100	3st per soort per groep
	30	<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	60 / 100	3st per soort per groep
	30	<i>Cornus mas</i>	Kornoelje	60 / 100	3st per soort per groep
	10	<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	60 / 100	3st per soort per groep
	20	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60 / 100	3st per soort per groep
	20	<i>Sambucus nigra</i>	Vlier	60 / 100	3st per soort per groep
	20	<i>Cytisus praecox</i>	Brem	40 / 60	

Plantafstand 1,5x1,5m

2.) Nat struweel

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	7	<i>Salix cinerea</i>	Grauwe wilg	60 / 100	3st per soort per groep
	7	<i>Salix caprea</i>	Boswilg	60 / 100	3st per soort per groep
	3	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	60 / 100	3st per soort per groep
	3	<i>Myrica gale</i>	Gagel	40 / 60	3st per soort per groep

Plantafstand 1,5x1,5m

3.) Erfbomen

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	5	<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk	14-16	Planten langs Baarslagweg
	2	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winterlinde	14-16	Planten binnen erfensemble
	2	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esdoorn	14-16	Planten binnen erfensemble
	2	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	14-16	Planten binnen erfensemble
	1	<i>Acer rubrum</i>	Rode esdoorn	14-16	Planten binnen erfensemble

4.) Hoogstambomen

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	2	<i>Malus domestica</i>	Appel	14-16	Variëteit naar keuze
	1	<i>Pyrus communis</i>	Peer	14-16	Variëteit naar keuze

5.) Markante erfboom

Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
	1	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Witte paardenkastanje	18-20	

Baarslagweg 2, Dalfsen

Beoogde situatie - bebouwing

