

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Wijziging omgevingsplan Dalfsen voor project Het Engelland
Portefeuillehouder	-	R.W.J. van Leeuwen (wethouder)
Domein	-	Ruimte
Contactpersoon	-	Simone Kiewiet
Contactgegevens	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

16 juli 2024
23 september 2024

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van het besluit om een wijziging van het omgevingsplan Dalfsen voor het project "Het Engelland" in procedure te brengen.

Toelichting:

De gemeente Dalfsen staat voor een grote woningbouwopgave. In dit kader waren ten westen en ten noorden van de kern Dalfsen twee potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw aangewezen. De gemeente heeft in 2021 het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op deze gebieden gevestigd. Op 28 februari 2022 is de Omgevingsvisie Dalfsen 1.0 vastgesteld. In de visie zijn de twee uitbreidingsgebieden rondom de kern Dalfsen aangeduid en benoemd als 'Wvg Gebied/uitbreiding'. Met het vaststellen van de omgevingsvisie is een nieuwe grondslag voor het voorkeursrecht gecreëerd met een geldingsduur van maximaal drie jaar, dus tot 28 februari 2025. Eind november 2023 heeft uw raad in een besloten vergadering de keuze gemaakt om het voorkeursrecht voor Dalfsen West met ingang van 15 februari 2024 te beëindigen en te kiezen voor Dalfsen Noord als locatie voor grootschalige woningbouw.

Om verwarring te voorkomen heeft Dalfsen Noord een andere naam gekregen: het gebied wordt nu aangeduid met de naam "Het Engelland". De gemeente wil binnen dit gebied actief grondbeleid voeren en het voorkeursrecht verlengen. Om het voorkeursrecht te kunnen verlengen moet vóór het verlopen van het huidige voorkeursrecht een nieuwe grondslag gecreëerd zijn. Omdat de huidige grondslag van het voorkeursrecht in 'Het Engelland' in de omgevingsvisie ligt, is het verlengen van het voorkeursrecht in dit gebied alleen nog mogelijk op grondslag van het omgevingsplan. Om het voorkeursrecht binnen 'Het Engelland' te verlengen moet daarom vóór 28 februari 2025 een wijziging van het omgevingsplan zijn vastgesteld waarmee een andere (niet-agrarische) functie aan de gronden is toegekend.

Financiën:

Voor het Engelland is € 250.000 beschikbaar als dekking voor de voorbereidingskosten. De kosten die betrekking hebben op de wijziging van het omgevingsplan zijn naar verwachting zo'n € 100.000 en worden hieruit gedekt.

Communicatie:

De gemeente geeft in juli 2024 kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen. In de kennisgeving staat onder andere hoe de participatie plaats vindt.

De gemeente moet de procedure uit afdeling 3.4 van de Awb toepassen. Dit houdt onder andere in dat de gemeente een ontwerpbesluit moet publiceren en maximaal 6 maanden over het nemen van dat besluit mag doen. Deze termijn is eventueel te verlengen met een redelijke termijn.

Omdat het hier gaat om een globaal plan, dat nog niet wordt uitgevoerd, is de participatie beperkt tot de wettelijke vereisten van terinzagelegging, de mogelijkheden om een zienswijze in te dienen en tegen het vastgestelde plan in beroep te gaan. Wel worden de mensen in het gebied goed geïnformeerd door het uitbrengen van enkele nieuwsbrieven. De eerste nieuwsbrief wordt direct na de zomervakantie 2024 opgesteld, in overleg met de verantwoordelijke wethouder.

Vervolg:

De wijziging van het Omgevingsplan wordt aan uw raad ter vaststelling voorgelegd voor 28 februari 2025.

Het is de bedoeling dat "Het Engelland" fasegewijs wordt ontwikkeld. Eerst Vosserlanden en daarna de rest van het gebied van zuid naar noord. Aan de noordkant zitten de meeste 'gezondheidsrisico's' in de vorm van een geitenhouderij aan de Kreuleweg 3 en de mogelijke komst van een munitiedepot. In deze wijziging van het omgevingsplan wordt de kaders bepaald, waarbinnen de ontwikkeling van het gebied plaats kan vinden. Per deelplan wordt eerst een stedenbouwkundig plan opgesteld. Vervolgens wordt dit vertaald naar een wijziging van het omgevingsplan voor het desbetreffende gebied of wordt de ontwikkeling via een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) mogelijk gemaakt. Bij de totstandkoming van de concrete plannen voor deelgebieden worden omwonenden en andere belanghebbenden betrokken.

Bijlagen:

Geen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
H. Jager

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude