

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	3
Onderwerp:	Tussenuitspraak bestemmingsplan ' Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76'
Datum:	20 augustus 2012
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	82
Informant:	Leonie van Dam E. l.vandam@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 34

### **Voorstel:**

- De toelichting van het bestemmingsplan "Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76" met de in het voorstel opgenomen motiveringen aan te vullen en te wijzigen.
- De verbeelding van het bestemmingsplan 'Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de verbeelding zoals vastgesteld op 30 mei 2011, waarbij de bestemming wonen op het perceel Oosteinde 56 wordt aangepast tot 1000 m2, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BNNIsO5658W76-vs04.
- Dit besluit bekend te maken op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- Dit besluit mee te delen aan de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor 12 september 2012.

### **Inleiding:**

Op 30 mei 2011 heeft u het bestemmingsplan Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76 vastgesteld. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 23 mei 2012 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan in deze zaak. Deze uitspraak is:

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, recht doende in naam der Koningin: draagt de raad van de gemeente Dalfsen op om binnen zestien weken (voor 12 september) na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van de overweging in 2.4.2 en 2.5.2 het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76' van 30 mei 2011 voor zover dat ziet op de plandelen met de bestemming "Wonen" en "Tuin" voor het perceel Oosteinde 56, alsnog toereikend te motiveren in het licht van de in het Rood-voor-Rood-beleid neergelegde voorwaarde van de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen onderscheidenlijk door nader aan te geven van welke waarde van de bouwkavel voor de compensatiewoning is uitgegaan, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling en deze op de voorgeschreven wijze bekend te maken en daarvan mededeling te doen;
- de afdeling de uitkomst mede te delen.

De tussenuitspraak is er op gericht om duidelijkheid te krijgen en het geschil spoedig te beslechten.

### **Argumenten:**

#### **Sloop 850 m<sup>2</sup>**

Op de zitting is door de indieners van het beroep aangegeven dat de mestopslag niet meegerekend kan worden met de sloopoppervlakte in het kader van rood voor rood. De Raad van State volgt dit standpunt in de tussenuitspraak. Dit houdt in dat 27 m<sup>2</sup> mestopslag op het perceel Oosteinde 56-58 en 24 m<sup>2</sup> mestopslag aan het Westeinde 76 in het kader van rood voor rood niet meegerekend kunnen worden. De totale sloopoppervlakte die meegerekend kan worden komt daardoor op 814 m<sup>2</sup>. Dit voldoet niet aan de randvoorwaarde van sloop van 850 m<sup>2</sup> op basis van het rood voor rood beleid.

Hiervoor mag op basis van de tussenuitspraak een nadere motivering gegeven worden. Dit kan worden gedaan door nog een slooplocatie aan het project toe te voegen. Deze sloop gaat plaatsvinden op het perceel Korte Kampen 6. Hier worden op het perceel Korte Kampen 6 twee delen van een grote schuur van 156 m<sup>2</sup> gesloopt. De totale sloopoppervlakte komt daarmee op 970 m<sup>2</sup> en blijft daarmee ruim boven de norm van 850 m<sup>2</sup>. Op het perceel blijven een schuur van 90 m<sup>2</sup> en een karakteristieke hooiberg aan bijgebouwen staan.

In de bijgevoegde nieuwe rood voor rood berekening en ook de vernieuwde rood voor rood overeenkomst zijn de mestopslagen er geheel uitgehaald (dus wat betreft m<sup>2</sup> sloop, sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde) en zijn de m<sup>2</sup> en de daarbij behorende kosten van de sloop op het perceel Korte Kampen 6 toegevoegd.

Hiermee wordt voldaan aan de eis om minimaal 850 m<sup>2</sup> te slopen. Omdat er nu meer wordt gesloopt aan m<sup>2</sup> dan in het oorspronkelijk rood voor rood verzoek (met mestopslagen) aan de orde was verandert ook de uiteindelijke investering in ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt er op het perceel Korte Kampen 6 nog een investering in groen en het opknappen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen op dit erf gedaan. De investering in ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee geheel op dit perceel besteed. Er blijft geen restbedrag over voor de gemeentelijk reserve ruimtelijke kwaliteit.

Met de voorgestelde aanpassing wordt nog extra landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit neemt daarmee ook daar toe. Voor het perceel Korte Kampen 6 is geen milieuvergunning meer aanwezig. Ook is het perceel al geruime tijd niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik. Voor verbouw van de woning is al eens een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 WRO (oud) verleend, omdat dit niet in overeenstemming was met de agrarische bestemming van het perceel. In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen heeft het perceel daarom al de bestemming "Wonen" gekregen. Daarmee wordt ook vastgelegd dat de agrarische activiteiten op het perceel niet meer mogelijk zijn.

### **Aanpassing van de bestemmingsregeling van de compensatiekavel**

Uit de tussenuitspraak blijkt dat de afdeling ook de appellanten volgt dat de omvang van de compensatiekavel niet overeen komt met de in het taxatierapport aangegeven omvang. Deze is volgens de verbeelding namelijk geen 1000 m<sup>2</sup> maar circa 1230 m<sup>2</sup>. Na exacte nameting blijkt dat dit inderdaad ongeveer 1225 m<sup>2</sup> is. Het was echter altijd de bedoeling dat de bestemming 'Wonen' niet groter dan 1000 m<sup>2</sup> zou zijn. Dit is daarom aangepast tot 28,3 x 35,34 m<sup>2</sup> (zie bijlage)

### **Risico's:**

In de tussenuitspraak is duidelijk geworden dat de nieuwe woning aan het Oosteinde niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Als dit niet het geval was, had de afdeling Bestuursrechtspraak ook niet de gelegenheid gegeven om het bestemmingsplan op deze wijze nog aan te passen. Risico om geen besluit te nemen is dat het bestemmingsplan vernietigd wordt op de door de afdeling aangegeven punten. Dit zou inhouden dat er een geheel nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht moet worden, wat de nodige kosten en tijd met zich meebrengt.

### **Alternatieven:**

1. Geen (tijdig) besluit nemen naar aanleiding van de tussenuitspraak  
Gevolg hiervan is dan (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan. Op dat moment moet er dus een nieuwe procedure gestart worden. Of de rood voor rood overeenkomst op een andere manier uitgevoerd worden.
2. Het besluit om geen aanpassingen te doen naar aanleiding van de tussenuitspraak  
Gevolg hiervan is dan (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan. Op dat moment moet er dus een nieuwe procedure gestart worden. Of de rood voor rood overeenkomst op een andere manier uitgevoerd worden.

Op deze manier blijven alle betrokkenen in onduidelijkheid terwijl de tussenuitspraak er op gericht is om duidelijkheid te krijgen en het geschil spoedig te beslechten.

### **Financiële dekking:**

Uitvoering van het plan is voor rekening en risico van de aanvragers, ook eventuele planschade is voor hun rekening. Voor de herziening van het bestemmingsplan is leges betaald. De storting die gedaan moet worden in de reserve ruimtelijke kwaliteit is wel iets aangepast.

### **Communicatie:**

Het besluit wordt bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze, en voor 12 september 2012 aan de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meegedeeld. De indieners van het beroep worden schriftelijk over dit besluit geïnformeerd.

### **Vervolg:**

Na de bekendmaking en mededeling van dit besluit zal de de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepen verder afhandelen.

### **Bijlagen:**

1. Tussenuitspraak Raad van State
2. Gewijzigde versie Rood voor rood Overeenkomst (volgt)
3. Sloop en inrichtingsplan Korte Kampen 6 (inrichtingsplan volgt)
4. Pdf van de gewijzigde plankaart met maten
5. Bestemmingsplan – gewijzigde versie

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2012, nummer 82;

overwegende dat;

op 30 mei 2011 het bestemmingsplan 'Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76' gewijzigd is vastgesteld.

tegen deze vaststelling binnen de beroepstermijn beroep is ingesteld;

de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 mei 2012 een tussenuitspraak heeft gedaan over de vaststelling van dit bestemmingsplan;

de gemeenteraad hierbij is opgedragen binnen 16 weken het plan alsnog toereikend te motiveren of het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling;

gelet op de tussenuitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 mei 2012 nr. 201109259/1/R1 en artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

### b e s l u i t :

1. De toelichting van het bestemmingsplan "Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76" zoals vastgesteld op 30 mei 2011, met de in het raadsvoorstel opgenomen motiveringen aan te vullen en te wijzigen;
2. Het besluit van 30 mei 2011 (GML-bestand NL.IMRO.BNNIsO5658W76-vs01) te wijzigen waarbij de verbeelding van het bestemmingsplan 'Nieuwleusen, Oosteinde 56-58 en Westeinde 76' wordt aangepast en de bestemming wonen op het perceel Oosteinde 56 wordt aangepast tot 1000 m2, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BNNIsO5658W76-vs04.
3. De provincie Overijssel te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken die artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening vereist.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 10 september 2012.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
N.A. IJnema Msc