

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	10
Onderwerp:	Het bestemmingsplan de '9e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5' vaststellen.
Datum:	20 augustus 2013
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	118
Informant:	Roland Banning E.r.banning@dalfsen.nl T. (0529) 488296

Voorstel:

1. De 9^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.LLemhz9-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 18 juni 2013, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

De familie Tielbeke wil op het perceel Verbindingsweg 5 in Lemelerveld een nieuwe woning bouwen. Op dit perceel is al een woning aanwezig, die zal worden gesloopt. De familie wil graag een geheel nieuwe woning op een andere locatie op het perceel bouwen. Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is dit wenselijk.

De '9^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5' maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning op de gewenste locatie te verlenen.

Het was de bedoeling om over dit voorstel te besluiten in de vergadering van uw raad van 23 september 2013. Op verzoek van initiatiefnemer heeft u besloten dit voorstel van de agenda af te voeren en nog niet over het voorstel te besluiten. De initiatiefnemer was de mogelijkheden nog aan het onderzoeken om zijn woonwensen te realiseren binnen de bestaande woning op het perceel Verbindingsweg 5.

Verzoeker heeft hier echter toch vanaf gezien en wil de procedure tot herziening van het bestemmingsplan vervolgen.

Argumenten:*1.1 het plan past binnen het gemeentelijke beleid.*

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor het perceel en de directe omgeving staat in het bestemmingsplan "Lemelerveld 2006". Dit bestemmingsplan bepaalt dat binnen de bestemming 'woondoeleinden', gebouwen binnen het bouwblok moeten worden geplaatst.

Verder mag de breedte van woningen niet meer dan 5 m. bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 m. Aan deze beide kaders voldoet het plan van de familie Tielbeke.

Omdat verzoeker op een andere plek op het perceel dan het huidige bouwvlak wil bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Om dit ruimtelijk te kunnen inpassen worden er extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan, zoals de aanleg van een groenstructuur en het herstel van een pad begeleid met bomen.

1.2 Het bestemmingsplan past binnen de afgesloten ontwikkelingsovereenkomst.

Er is een ontwikkelingsovereenkomst met de eigenaar van het perceel afgesloten. Deze ontwikkelingsovereenkomst verplicht de eigenaar o.a. om het perceel in te richten volgens het landschappelijke inrichtingsplan en om de bestaande woning te slopen. Verder wordt planschade afgewenteld. De gemeente heeft in deze ontwikkelingsovereenkomst, onder voorbehoud van medewerking door uw raad, de verplichting op zich genomen om planologische medewerking te verlenen en daarom wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.3 Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen over het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 juni 2013 tot en met 8 augustus 2013 ter inzage gelegen.

Er zijn geen reacties binnengekomen. Het plan is ter kennisgeving aan de verschillende overleginstanties toegezonden. Het plan gaf hen geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

2.1 Er is een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten voor het kostenverhaal

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld en een exploitatie-overeenkomst hoeft niet te worden getekend als het verhaal van de exploitatiekosten op een andere wijze is verzekerd.

Dit is het geval. Zoals hiervoor aangegeven is met de familie Tielbeke een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten is geregeld.

Kanttekeningen*1.1 Er kunnen rechtsmiddelen worden ingezet.*

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

Wel kan er nog beroep worden ingesteld, door een belanghebbende die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen.

Alternatieven:

Het is op basis van een project afwijkingsprocedure ook mogelijk om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op een andere locatie op het perceel te verlenen. Het volgen van een project afwijkingsprocedure brengt echter geen verandering in het planologische regime op het perceel. Dit zou als nadeel hebben dat voor alle toekomstige bouwplannen een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan moet worden gevolgd.

Financiële dekking:

Verzoeker heeft legeskosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure betaald.

Communicatie:

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt het gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.dalfsen.nl.

Vervolg:

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen:

1. De 9^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5.

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 2013, nummer 118;

overwegende dat

het ontwerp van de '9^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5' van 27 juni 2013 tot en met 8 augustus 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

het ontwerp bestemmingsplan gedurende genoemde termijn 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 tegen het ontwerp zijn ingediend;

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 18 juni 2013;

er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld, omdat door een ontwikkelingsovereenkomst en betaalde leges de kosten anders zijn verzekerd;

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. De '9^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Verbindingsweg 5' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.LLemhz9-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 18 juni 2013, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 november 2013.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater