

## Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Agendapunt:         | 9                                                                                |
| Onderwerp:          | Vaststelling 16e herziening bestemmingsplan Dalfsen Kom, Vechtdijk - Vechtstraat |
| Datum:              | 10 december 2012                                                                 |
| Portefeuillehouder: | dhr. N.L. Agricola                                                               |
| Decosnummer:        | 127                                                                              |
| Informant:          | Egbert Vugteveen<br>E. e.vugteveen@dalfsen.nl<br>T. (0529) 48 82 33              |

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving;
2. Het bestemmingsplan "Waterfront" en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.Dkomhz16-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 11 september 2012, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan "Hof aan de Vechtstraat" Dalfsen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om drie patiowoningen en zeven split-level woningen te bouwen op de locatie Vechtstraat/Vechtdijk. Op deze locatie was voorheen een Welkoopwinkel gevestigd. Aan de Vechtdijk 15 staat op dit moment nog een woning die vanwege de beoogde ontwikkeling wordt gesloopt.

In het beeldkwaliteitplan dat bij het bestemmingsplan hoort, staan de gemeenschappelijke uitgangspunten voor de stijl waarin wordt gebouwd, de vormgevingsprincipes en het kleur- en materiaalgebruik voor de invulling van het bestemmingsplangebied. Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor het bouwplan en vervangt de Welstandsnota.

### **Argumenten:**

#### *1. Vaststelling wettelijke bevoegdheid raad*

Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen. Het ontwerp bestemmingsplan "16<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Dalfsen Kom, Vechtdijk – Vechtstraat" en het beeldkwaliteitsplan hebben van 19 september tot en met 30 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen.

#### *2. Zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing*

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.

Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het (ontwerp) bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de onderstaande link: <http://www.dalfsen.nl/BouwenWonenRuimte/Dalfsen/OntwerpBestemmingsplanDalfsenKomVechtdijkVechtstraat.htm>

#### *3. Behandeling raadscommissie 14 januari 2013*

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de vergadering van de raadscommissie van 14 januari jl., is de tekst van de toelichting op een klein onderdeel aangepast. Inhoudelijk is het plan verder niet aangepast. In de toelichting stond dat de raad in 2007 heeft besloten om af te zien van de destijds voorgestelde plannen en om een nieuw ontwerp te laten maken met grond gebonden woningen. Gebleken is echter dat de raad hierover geen besluit heeft genomen. Wel diende de projectontwikkelaar die toen eigenaar was van het perceel, op verzoek van de raad aan te tonen dat zijn plan om hier appartementen te bouwen past bij de bestaande woningen in de omgeving. De projectontwikkelaar heeft dit echter nooit gedaan. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het perceel aan te kopen en hier grond gebonden woningen te bouwen. Dit is uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Verder is gevraagd om de stedenbouwkundige en/of architect te laten bevestigen dat de hoogte van de geplande split-level woningen aan de Vechtdijk past bij de bestaande woningen die langs de kade van de Vechtdijk staan. De stedenbouwkundige/architect heeft hiervoor het beeldkwaliteitsplan gemaakt.

### **Risico's:**

Mocht de raad besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan moeten er nieuwe plannen worden ontwikkeld. Dit brengt opnieuw kosten met zich mee.

### **Alternatieven:**

Het is natuurlijk altijd mogelijk een alternatief plan te bedenken voor de betreffende locatie. Het college is echter van mening, dat er nu een plan ligt dat evenwichtig en passend is in de omgeving.

### **Financiële dekking:**

Volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoeft de gemeenteraad voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Financiële afspraken worden vastgelegd in een verkoopovereenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Deze overeenkomst vormt voldoende onderbouwing om af te zien van een exploitatieplan. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure loopt het aanbestedingstraject voor het

invullen van het plangebied. In de overeenkomst worden ook afspraken vastgelegd voor de aanbesteding.

**Communicatie:**

Volgens de wettelijke procedure. Het besluit van de raad wordt conform de vereisten in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld.

**Vervolg:**

N.v.t.

**Bijlagen:**

- 1) Nota van Zienswijzen en kennisgeving;
- 2) Bestemmingsplan "16<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Dalfsen Kom, Vechtdijk - Vechtstraat";
- 3) Beeldkwaliteitsplan;
- 4) Beschikking Hogere grenswaarden geluid.

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. 10 december 2012, nummer 127;

overwegende dat

het ontwerp bestemmingsplan “16<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Dalfsen Kom, Vechtdijk - Vechtstraat” van 19 september tot en met 30 oktober 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen;

het ontwerp bestemmingsplan gedurende genoemde termijn tevens 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 twee zienswijzen tegen het ontwerp kenbaar zijn gemaakt door reclamanten genoemd in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Zienswijzen en kennisgeving;

voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en kennisgeving, welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd moet worden;

de zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan aan te passen;

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 11 september 2012;

er een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet worden vastgesteld, omdat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal ‘anders is verzekerd’;

er een verkoopovereenkomst met een projectontwikkelaar wordt gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hof aan de Vechtstraat van 19 september tot en met 30 oktober 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen;

er geen zienswijzen zijn ingediend tijdens de termijn van ter inzagelegging van het ontwerp beeldkwaliteitplan;

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. Het bestemmingsplan “16<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Dalfsen Kom, Vechtdijk – Vechtstraat” en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.Dkomhz16-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 11 september 2012, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;

3. Het beeldkwaliteitsplan “Hof aan de Vechtstraat” vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 januari 2013.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
N.A. IJnema Msc