

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	Vaststellen 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Meeleweg 47
Datum:	29 juli 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	224
Informant:	Marina Stel E. m.stel@dalfsen.nl T. (0529) 488 296

Voorstel:

1. De 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Meeleweg 47, het GML-bestand NL.IMRO.0148.BgemDlfshz2-vs01 met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten, de bijbehorende bestanden, toelichting en de bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van januari 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

De Meeleweg 47 in Nieuwleusen is een voormalig agrarisch perceel. De landschapsontsierende bebouwing op deze locatie wordt gesloopt. Ter compensatie krijgt een bestaande schuur die al wordt bewoond een woonbestemming. Er wordt geen compensatiewoning gebouwd. Twee schuren blijven staan voor het hobbymatig houden van een aantal paarden. Het Oversticht heeft hierover positief advies uitgebracht. Voor de ontwikkeling is er een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en kan nu door u worden vastgesteld.

Argumenten:*1. Het voorstel past grotendeels in gemeentelijk beleid*

Omdat het ontwerpbestemmingsplan al ter inzage is gelegd voordat de regeling Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen was vastgesteld, is de rood voor rood-regeling van 2010 nog van toepassing. Het bestemmingsplan voldoet aan de daarin gestelde eisen van sloop en investering in ruimtelijke kwaliteit. De toetsing kunt u vinden in paragraaf 2.4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt op twee punten afgeweken van de regeling (zie daarvoor kanttekening 1).

2. Het bestemmingsplan voldoet aan geldende wet- en regelgeving.

Het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving (zie H. 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegen. Door inwoners van Dalfsen is er niet gereageerd. Waterschap Groot Salland heeft aangegeven dat vermeld moet worden dat de Keur van toepassing is. Dit is verwerkt in de toelichting. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan wordt toch de juridische term 'ongewijzigd vaststellen' gebruikt. Dit komt omdat de toelichting zelf niet juridisch bindend is. De regels en de verbeelding (plankaart) binden burgers wel direct. Als door de reactie ook de regels of de verbeelding aangepast hadden moeten worden, zou de term 'gewijzigd vaststellen' moeten worden gebruikt.

3. De ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Het Oversticht heeft advies uitgebracht over het plan. Uit dit advies blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Het perceel wordt landschappelijk ingepast en landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

4. De bewoning van de schuur wordt planologisch mogelijk gemaakt.

Eén van de schuren wordt al jaren gebruikt als woning. In het kader van handhaving is gezocht naar een mogelijkheid om de situatie te legaliseren, zodat het gezin er kan blijven wonen. De oplossing is gevonden in de rood voor rood regeling. In plaats van de nieuwbouw van een compensatiewoning, krijgt de bestaande schuur een woonbestemming. Aan het begin van het traject is gekeken of de schuurwoning voldoet aan het Bouwbesluit zodat er een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. De schuurwoning kan daaraan voldoen.

Kanttekeningen*1. Het bestemmingsplan wijkt af van de rood voor rood regeling.*

De compensatiekavel is gewaardeerd op € 120,- per m² in plaats van € 200,- omdat aanvrager geen nieuwe woning bouwt, maar een bestaande schuur mag bewonen. Dit afwijkende bedrag is gebaseerd op een taxatierapport. Daarnaast blijven twee schuren, groter dan 75 m², staan voor het hobbymatig houden van paarden. Het Oversticht heeft hierover positief geadviseerd. Gelet op het taxatierapport, het positieve advies van het Oversticht en de passende functie voor de schuren is de afwijking van de regeling aanvaardbaar.

Alternatieven:

- U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hiervoor zijn alleen geen ruimtelijk relevante redenen waardoor eventueel ingesteld beroep gegrond zal zijn.
- U kunt besluiten om het bestemmingsplan vast te stellen, zonder de afwijking van de rood voor rood regeling. Er zijn alleen wel goede redenen voor de gevraagde afwijking.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De leges voor de herziening zijn al betaald. In de ontwikkelingsovereenkomst is vastgelegd dat de verzoeker eventuele planschade moet betalen.

Communicatie:

- Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegen.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op www.dalfsen.nl.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

Vervolg:

Afwachten of er beroep wordt ingediend of een voorlopige voorziening wordt gevraagd tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Bijlage:

- 2^o herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Meeleweg 47 (toelichting, regels en verbeelding).

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de loco-secretaris-directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 juli 2014, nummer 224;

overwegende dat:

- de 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Meeleweg 47 van 29 mei 2014 tot en met 9 juli 2014 voor een ieder als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode 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 zijn ingediend;
- op verzoek van het Waterschap Groot Salland in de toelichting is opgenomen, dat de Keur op het plangebied van toepassing is;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van januari 2014;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;

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 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Meeleweg 47, het GML-bestand NL.IMRO.0148.BgemDlfshz2-vs01 met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten, de bijbehorende bestanden, toelichting en de bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van januari 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 22 september 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater