

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststellen 6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd, Westeinde 112-114 en 114a
Datum:	3 maart 2015
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	320
Informant:	Joke Klink E.j.klink@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 97

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.
2. De '6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd, Westeinde 112-114 en 114a' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

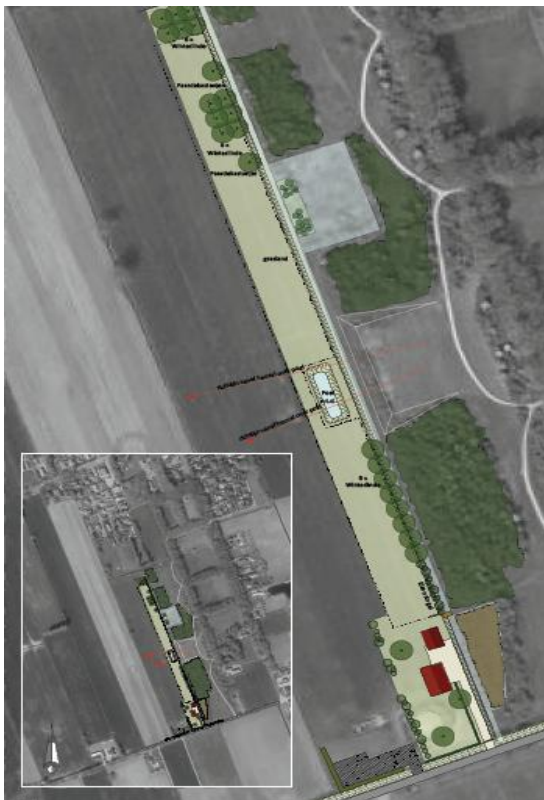
De 6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd, Westeinde 112-114 en 114a heeft van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 voor een ieder als ontwerp ter inzage gelegen. In de afbeeldingen hieronder zijn de locaties van het plan weergegeven.



Middeldijk ongenummerd



Westeinde 112-114 en 114a



Erfinrichting Middeldijk ongenummerd



Erfinrichting Westeinde 112-114 en 114a

De locatie aan de Middeldijk heeft de bestemming ‘Agrarische doeleinden’. Door het toepassen van de ‘Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen’ (rood voor roodbeleid) wordt een deel van de bestemming omgezet in een woonbestemming voor de bouw van één compensatiewoning. Er is één zienswijze ingediend en ondertekend door verschillende buurtbewoners. De overheidsdiensten zijn in de gelegenheid gesteld te reageren. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Argumenten:

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 voor iedereen ter inzage. Er is één zienswijze binnengekomen van zeven buurtbewoners. Verder heeft er een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van indieners van de zienswijze en de gemeente over de ingediende zienswijze. Het gespreksverslag is als bijlage toegevoegd. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld verkeer, water, flora en fauna). De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

2.2 Er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit

Op basis van de financiële berekening die is opgenomen in het Rood voor Rood plan moet er geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Een gedeelte van het budget voor ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet voor asbestsanering, inrichting van de erven met de bestaande woningen en de nieuwe bouwkaavel, advies- en onderzoekskosten, legeskosten en duurzame energieproductie aan de Middeldijk ongenummerd. Het resterende bedrag wordt in het landschapsfonds Reserve Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Dalfsen gestort. De investeringen zijn vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst en als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Meer informatie hierover vindt u in het rood voor rood plan dat is opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

2.3 De ruimtelijke kwaliteit wordt door het plan verbeterd

Aanvrager wilde op zijn eigen perceel een waterpartij maken die aansluit op de waterpartij in het Palthbos naast zijn perceel. Dit bleek alleen niet mogelijk vanwege een watergang van het waterschap Groot Salland die tussen de percelen ligt. Deze watergang voert stedelijk water af. Ook voor het onderhoud van de watergang is het niet wenselijk de twee waterpartijen met elkaar te verbinden. Hierdoor moest de voorgestelde erfinrichting gewijzigd worden. Aanvrager heeft een nieuwe erfinrichtingsschets gemaakt. Deze is ter beoordeling voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht. Doordat er overeenstemming is bereikt met alle partijen is de ontwikkelingsovereenkomst aangepast en aangevuld met de nieuwe goedgekeurde erfinrichting.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt niet teruggebouwd op een slooplocatie met de meeste m2

Het ‘rood voor rood’ beleid gaat uit van herbouwen op de locatie waar het meest wordt gesloopt. Als terugbouwen op de locatie niet mogelijk is kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouwblok worden teruggebouwd, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Het terugbouwen van een woning op een locatie aan het Westeinde is niet wenselijk, omdat de kavel dan achter een bestaande woning zou komen te liggen. Gezien de lintbebouwing in de omgeving zou dit in strijd zijn met de ruimtelijke inrichting van de bebouwing aan het Westeinde. Vanwege geluidhinder zou de woning ook zeer ver van de weg af moeten worden gesitueerd om aan de voorkeursgrenswaarden te kunnen voldoen. Daarom wordt de woning teruggebouwd aan de Middeldijk. Ook zal een ontsluiting van de nieuwe woning worden geblokkeerd aan het Westeinde doordat daar een bushalte ligt. Verder moet op een gebiedsontsluitingsweg als het Westeinde uitritten zoveel mogelijk vermeden worden.

1.2 Er kunnen rechtsmiddelen worden ingezet.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door degene die een zienswijze heeft ingediend en degene die kan aantonen hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Als dit gebeurt, zal alleen het gedeelte waartegen dit beroep is ingediend niet in werking treden. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen.

Alternatieven:

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dan blijft de bestemming Agrarische doeleinden op het perceel en is het niet mogelijk een woning te realiseren. De initiatiefnemer zal dan een ander perceel moeten zoeken voor zijn compensatiewoning.

Financiële dekking:

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

Communicatie:

- 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.

Bijlagen:

- Nota van Zienswijzen en kennisgeving.
- Gespreksverslag van 15 januari 2015 met vertegenwoordigers van indieners van de zienswijze, inclusief bijlage.
- Toelichting en regels van 6^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd, Westeinde 112-114 en 114a inclusief alle bijlagen.
- Verbeelding van 6^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd, Westeinde 112-114 en 114a.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 maart 2015, nummer 320,

overwegende dat:

het ontwerp bestemmingsplan "6^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd, Westeinde 112-114 en 114a" van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen en het servicepunt in Nieuwleusen;

het ontwerp bestemmingsplan gedurende genoemde termijn ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dalfsen.nl en de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;

er binnen deze termijn één zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan kenbaar is gemaakt door reclamanten zoals opgenomen in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Zienswijzen;

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

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 10 juli 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. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.
2. De 6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd, Westeinde 112-114 en 114a, het GML-bestand NL.IMRO.0148.NNIsn07hz6-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 10 juli 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 april 2015.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater