

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	15
Onderwerp:	17e herziening Bestemmingsplan Kernen, Van Tydencampstraat 4
Datum:	9 november 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1367
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. De 17^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4” vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

U heeft op 26 april 2021 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het perceel Van Tydencampstraat 4 in Dalfsen. Op dit perceel stond in het verleden een gebouwtje van KPN Telecom dat niet meer in gebruik was voor de telecommunicatie. Door het vaststellen van dit stedenbouwkundig plan bent u er mee akkoord gegaan dat op dit perceel een woongebouw bestaande uit 6 appartementen wordt gerealiseerd voor de doelgroep senioren. Om dit woongebouw daadwerkelijk te kunnen bouwen, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan. Het ontwerpbestemmingsplan 17^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4" heeft van 21 september tot en met 3 november 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Wij stellen u voor om de bestemmingsplanherziening vast te stellen.

Argumenten:

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend en de Provincie gaat akkoord met de planherziening

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de bestemmingsplanherziening zijn geen zienswijzen tegen deze herziening bij u ingediend. Verder heeft de Provincie geen opmerkingen over de bestemmingsplanherziening en gaat hiermee akkoord.

1.2 Er is voldoende maatschappelijk draagvlak

Bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan is in het raadsvoorstel aangegeven, dat dit plan meerdere keren is voorgelegd aan en besproken met de buurtbewoners en het bestuur van Kulturhus Trefkoele+. Tijdens de informatiebijeenkomsten zijn er opmerkingen gemaakt waarna de ontwikkelaar aanpassingen aan het plan heeft gedaan. Bij de participatie is gewerkt volgens de richtlijnen van de Leidraad Participatie. Bij de stukken van het stedenbouwkundig plan zat het uitgebreide participatie verslag. Bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan heeft u ook aangegeven, dat u tevreden bent over het participatietraject dat heeft plaatsgevonden.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (verkeer, geluid, flora en fauna en zo verder). De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Het voorstel past binnen het nationaal beleid. De woningbouwlocatie voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verder past het voorstel in de provinciale Omgevingsvisie, de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen en de Woonvisie. Deze ontwikkeling volgt de uitgezette ruimtelijke koers van de Structuurvisie kernen die door de raad op 27 september 2010 is vastgesteld. Het betreffende perceel ligt in een gebied dat wordt aangeduid als bestaand woongebied. Er is dan ook sprake van goede ruimtelijke ordening. In de bestemmingsplanherziening worden de verschillende aspecten nader onderbouwd.

2.1. De overeenkomst met de ontwikkelaar vormt een voldoende onderbouwing om af te zien van een exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoeft u voor deze bestemmingsplanherziening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Financiële afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze overeenkomst vormt voldoende onderbouwing om af te zien van een exploitatieplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld

Het is mogelijk dat belanghebbenden, beroep tegen het vaststellingsbesluit gaan instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die beroep instellen.

Alternatieven:

1. De geldende bestemming ongewijzigd laten door de bestemmingsplanherziening niet vast te stellen
U kunt er voor kiezen om de bestemmingsplanherziening niet vast te stellen. Dat betekent dat de huidige bestemmingen “Bedrijf - Nutsvoorziening” en “Groen”, op het de perceel blijven liggen. Er worden dan echter geen appartementen aan de woningvoorraad in de kern Dalfsen toegevoegd waar op dit moment behoefte aan is.

Duurzaamheid:

De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Dat betekent dat spaarzaam met ruimte wordt omgegaan (inbreiding voor uitbreiding). De woningen moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder worden de woningen gasloos gebouwd.

Financiële dekking:

Dit voorstel heeft geen fiscale en financiële consequenties.

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. Hierin wordt o.a. opgenomen dat alle gemeentelijke kosten bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht die verband houden met het plan.

Communicatie:

1. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in KernPUNTEN, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Dalfsen.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken op de website publiceren en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
3. Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg:

Na vaststelling ligt de bestemmingsplanherziening gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Als er geen beroep wordt ingesteld, is de bestemmingsplanherziening onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels 17^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4”;
2. Verbeelding 17^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4”.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021, nummer 1367;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 26 april 2021 een stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld voor het perceel Van Tydencampstraat 4 in Dalfsen;
- op basis van dit stedenbouwkundig plan een appartementengebouw bestaande uit 6 woningen kan worden gebouwd op de betreffende locatie;
- het bestemmingsplan moet worden herzien om dit appartementengebouw te kunnen realiseren;
- de 17^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4" van 21 september 2021 tot en met 3 november 2021 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp bestemmingsplan 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;
- de Provincie Overijssel geen opmerkingen heeft over het ontwerp van de bestemmingsplan-herziening;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 19 maart 2021;
- de 17^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4" is vervat in een bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0148.DKernen2016hz17-vs01;
- de 17^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4" met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;
- gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. De 17^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Van Tydencampstraat 4" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 december 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater