

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	19e herziening bestemmingsplan Kernen, Schoolstraat 42
Datum:	4 oktober 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1496
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. De 19^e herziening “Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42” vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

U heeft op 25 oktober 2021 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het perceel Schoolstraat 42 in Lemelerveld. Op dit perceel bevindt zich nu nog een voormalig autoschadeherstelbedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning met bedrijfsruimte. Door het vaststellen van dit stedenbouwkundig plan bent u er mee akkoord gegaan dat op dit perceel een woongebouw bestaande uit drie seniorenwoningen en zes startersappartementen (maisonnettes) wordt gerealiseerd.

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 19^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42" heeft van 8 juni 2022 tot en met 19 juli 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Wij stellen u voor om de bestemmingsplanherziening vast te stellen.

Argumenten:

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de bestemmingsplanherziening zijn geen zienswijzen tegen deze herziening ingediend bij de raad.

1.2 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken overheidsinstanties toegestuurd. Hierop is van de Provincie Overijssel een reactie ontvangen, waarin zij aangeeft geen opmerkingen te hebben op de bestemmingsplanherziening en hiermee akkoord gaat. Het ontwerpplan past namelijk in het ruimtelijk beleid van de Provincie en zij geeft aan dat er daarom geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen tegen dit ontwerpplan. Ook het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het ontwerpplan.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante beleidsaspecten onderbouwd. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier is geregeld (artikel 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening). Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat zij alle kosten voor hun rekening nemen.

Kanttekeningen en risico's

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 door degenen die beroep instellen. .

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen de bestemmingsplanherziening niet vast te vaststellen. Dit is echter alleen mogelijk als daarvoor voldoende ruimtelijk relevante redenen zijn. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om niet mee te werken aan het plan. Als de bestemmingsplanherziening niet wordt vastgesteld, dan betekent dat dat de huidige bedrijfsbestemming op het perceel blijft liggen. De eigenaar moet dan binnen deze bestemming een voor hem economisch verantwoorde invulling op basis van deze bestemming zoeken.

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 anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is o.a. opgenomen dat alle kosten bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht die verband houden met het plan. Dit betreft o.a. de kosten van planschade, de inpassing in de bestaande woonomgeving en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het perceel groen van de gemeente tussen de oostzijde van de ontwikkellocatie en de westzijde van de Kloosterstraat wordt in verband hiermee voor rekening van de ontwikkelaar anders ingericht met groen en parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. Dit wordt door de ontwikkelaar uitgewerkt in een inrichtingsplan waarmee de aanwonenden en de gemeente akkoord moeten gaan voordat dit wordt gerealiseerd. Voor de planologische procedure en de Omgevingsvergunning is de legesverordening van toepassing.

Communicatie:

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, het Gemeenteblad.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Er wordt een digitale kennisgeving verzonden 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 met bijlagen 19^e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42;
2. Verbeelding 19^e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 oktober 2022, nummer 1496;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 25 oktober 2021 een stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld voor het perceel Schoolstraat 42 in Lemelerveld;
- op basis van dit stedenbouwkundig plan een appartementengebouw bestaande uit drie seniorenwoningen en zes startersappartementen (maisonnettes) kunnen worden gebouwd op de betreffende locatie;
- het bestemmingsplan moet worden herzien om dit appartementengebouw te kunnen realiseren;
- de 19^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42" van 8 juli 2022 tot en met 19 juli 2022 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 28 juli 2022;
- de 19^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42" is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.DKernen2016hz19-vs01;
- de 19^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42" 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 19^e herziening "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Schoolstraat 42" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 november 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater