

## Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| Agendapunt:         | 7                                                            |
| Onderwerp:          | Bestemmingsplan Muldersweg II                                |
| Datum:              | 4 oktober 2022                                               |
| Portefeuillehouder: | A. Schuurman                                                 |
| Decosnummer:        | 1497                                                         |
| Informant:          | Egbert Vugteveen<br>e.vugteveen@dalfsen.nl<br>(0529) 488 233 |

**Voorstel:**

1. Het bestemmingsplan Muldersweg II vast te stellen;
2. De grondexploitatieopzet voor het plangebied vast te stellen;
3. Het addendum op de welstandsnota vast te stellen.

**Inleiding:**

U heeft op 25 april 2022 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Muldersweg II in Oudleusen. Dit plan gaat uit van de realisatie van 4 vrijstaande woningen, 8 twee onder één kap woningen (4 x 2) en 12 rijenwoningen (2 x 6). Door het vaststellen van dit stedenbouwkundig plan bent u er mee akkoord gegaan dat dit woonuitbreidingsgebied wordt gerealiseerd.

Om de woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan. Het ontwerpbestemmingsplan Muldersweg II heeft van 17 augustus 2022 tot en met 27 september 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Wij stellen u voor om dit bestemmingsplan vast te stellen.

**Argumenten:**

*1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend bij de raad. Dit is naar verwachting mede te danken aan het participatieoverleg dat is gevoerd met de verschillende stakeholders over de invulling van het plangebied Muldersweg II. O.a. met de omwonenden en plaatselijk belang is een mooie oplossing bedacht voor een goede inpassing van het realiseren van meer sociale huur- en koopwoningen in dit gebied.

*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 het bestemmingsplan 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. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven, dat hun uitgangspuntennotitie voor de waterberging in het plangebied nog aan het bestemmingsplan moet worden toegevoegd. Dat is gedaan.

*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 Er is een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan*

Als een bestemmingsplan voor een woonuitbreidingsgebied wordt opgesteld, moet worden aangetoond dat dit economisch uitvoerbaar is. Uit de grondexploitatieopzet blijkt dat het saldo positief is. Het bestemmingsplan Muldersweg II is daarom economisch uitvoerbaar en kan worden vastgesteld door de raad.

*3.1 Er moet extra aandacht worden besteed aan de beeldkwaliteit van o.a. de architectuurstijl, vormgeving en erscheiding*

In het verleden is een addendum op de welstandsnota opgesteld voor het gehele woonuitbreidingsgebied Muldersweg. Uiteindelijk is dit plangebied opgeknipt in twee fases. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Muldersweg voor de 1<sup>e</sup> fase is dit addendum op de welstandsnota vastgesteld voor de woningen die in deze 1<sup>e</sup> fase worden gebouwd. Om het addendum op de welstandsnota ook te laten gelden voor de 2<sup>e</sup> fase waar we nu mee bezig zijn, moet deze ook worden vastgesteld tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan Muldersweg II. Door het addendum op de welstandsnota worden er extra criteria gesteld aan de beeldkwaliteit van o.a. de architectuurstijl, vormgeving en erscheiding.

### **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 het bestemmingsplan niet vast te stellen. 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 het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan betekent dat dat de huidige agrarische bestemming op het perceel blijft liggen. Onze gemeente moet dan binnen deze bestemming een economisch verantwoorde invulling op basis van deze bestemming zoeken. Ook kan het perceel weer worden verkocht met de geldende agrarische bestemming.

### **Duurzaamheid:**

De woningen die in het uitbreidingsgebied worden gerealiseerd, moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder worden de woningen gasloos gebouwd.

### **Financiële dekking:**

Dit voorstel heeft geen fiscale, maar wel financiële consequenties. De gemeenteraad heeft een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar gesteld. Verder is een grondexploitatieopzet opgesteld voor dit bestemmingsplan waaruit blijkt dat het saldo positief is. In de grondexploitatieopzet is gerekend met een bedrag van € 129.000,-- aan plankosten. Dat betekent dat het voorbereidingskrediet wordt overschreden. Dat is echter geen probleem gelet op het positieve saldo van de grondexploitatieopzet waarin dit voorbereidingskrediet inclusief de overschrijding is meegenomen. Het bestemmingsplan is daardoor economisch uitvoerbaar. De legesverordening is van toepassing op de Omgevingsvergunningen die worden verleend om de woningen in het uitbreidingsgebied te kunnen bouwen..

### **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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

### **Vervolg:**

Na vaststelling liggen het bestemmingsplan (toelichting, regels met bijlagen en verbeelding) en het addendum op de welstandsnota 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 het bestemmingsplan onherroepelijk.

### **Bijlagen:**

1. Bestemmingsplan Muldersweg II bestaande uit een toelichting, de regels en bijlagen;
2. Verbeelding bestemmingsplan Muldersweg II;
3. Addendum op de Welstandsnota;
4. Grondexploitatieopzet Muldersweg II

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 1497;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 25 april 2022 een stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Muldersweg II in Oudleusen;
- op basis van dit stedenbouwkundig plan 4 vrijstaande woningen, 8 twee onder één kap woningen (4 x 2) en 12 rijenwoningen (2 x 6) kunnen worden gebouwd in dit woonuitbreidingsgebied;
- het bestemmingsplan moet worden aangepast om deze woningen te kunnen realiseren;
- het bestemmingsplan Muldersweg II van 17 augustus 2022 tot en met 27 september 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](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 geen zienswijzen zijn ingediend;
- de Provincie Overijssel geen opmerkingen heeft over het ontwerp van het bestemmingsplan;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 23 september 2022;
- het bestemmingsplan Muldersweg II is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.OMulderswegII-vs01;
- het bestemmingsplan Muldersweg II met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding en het addendum op de welstandsnota zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er een grondexploitatieopzet Muldersweg II is opgesteld;
- gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

## b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Muldersweg II vast te stellen;
2. De grondexploitatieopzet voor het plangebied vast te stellen;
3. Het addendum op de welstandsnota 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