

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	8
Onderwerp:	19 <sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied, Baarslagweg 2
Datum:	7 maart 2023
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1553
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488227

**Voorstel:**

1. De Chw “19<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2”, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

De " Chw 19e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2" heeft betrekking op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel op dit adres. Op dit perceel, prachtig gelegen aan de Vecht, tegenover Mooirivier, staat één bedrijfswoning met aangebouwde garage. Op het perceel stonden veel oude schuren met asbestdak en de voormalige bedrijfswoning (boerderij). Al deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt. De eigenaren van het perceel willen het grootste gedeelte van de sloopm<sup>2</sup> inzetten voor de bouw van een compensatiewoning. Dan blijft er nog 525 m<sup>2</sup> over, die ze mogelijk in de toekomst zelf nog gaan gebruiken op het perceel of gaan verkopen aan derden. Deze sloopm<sup>2</sup> liggen vast voor een periode van vijf jaar. De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Baarslagweg 2 is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet het bestemmingsplan worden herzien. Het bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief. De toelichting en de uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 januari tot en met 13 februari 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

### **Argumenten:**

#### *1.1. Er wordt gebruik gemaakt van het "Sloop voor kansen" beleid*

Het perceel Baarslagweg 2 heeft nu nog de bestemming 'agrarisch'. De vorige eigenaren zijn overleden en het perceel is verkocht aan mensen die op deze mooie plek willen wonen en geen agrarisch bedrijf hebben. In het bestemmingsplan Buitengebied zit een wijzigingsbevoegdheid voor het college om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Voor de bouw van de compensatiewoning op het perceel wordt gebruikt gemaakt van het 'Sloop voor kansen' beleid. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

#### *1.2. Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit van het erf versterkt*

De nieuwe eigenaren van het perceel houden van rust en ruimte en willen zo weinig mogelijk verstoring op het erf. Vandaar dat ze het aantal gebouwen op het perceel heel beperkt willen houden en de route van de lange-afstandswandeling die over het erf loopt, gaan verleggen naar de grens van het erf. Gezien de ligging van het perceel levert dit een mooie landschappelijke meerwaarde op. Het erfinrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan is daarbij leidend.

#### *1.3. Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. De provincie en het Waterschap hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

#### *1.4. Omwonenden zijn per brief geïnformeerd over het plan*

In de directe omgeving van het perceel Baarslagweg 2, liggen twee woningen binnen een afstand van 400 meter van de te bouwen compensatiewoning. Beide burens hebben een brief gekregen, waarin ze over de ontwikkeling op het perceel Baarslagweg 2 zijn geïnformeerd.

#### *1.5. Voor het plan is een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten*

Voor het plan zijn afspraken vastgelegd over de landschappelijke inrichting van het perceel. Ook is afgesproken dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemers.

#### *2.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Omdat voor het initiatief vooraf een ontwikkelingsovereenkomst is afgesloten is een exploitatieplan niet nodig.

### **Kanttekeningen en risico's**

Omdat met de initiatiefnemers een ontwikkelingsovereenkomst is gesloten, loopt de gemeente Dalfsen geen financiële risico's door mee te werken aan het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan nog beroep tegen het plan worden ingesteld. Maar het perceel is zo excentrisch gelegen, dat de twee dichtstbijzijnde woningen op een afstand van 400 meter vanaf de ontwikkeling liggen. Daar komt nog bij dat de Baarslagweg een particuliere weg is, waar alleen bestemmingsverkeer over heen gaat.

### **Alternatieven:**

#### *1. Geen medewerking verlenen aan dit bestemmingsplan*

Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan het plan om een compensatiewoning te bouwen, niet worden gerealiseerd.

#### *2. Het plan vergunnen via een omgevingsvergunning, uitgebreide procedure*

In dat geval moet er een nieuwe procedure worden gestart, waarvoor dan opnieuw legeskosten in rekening moeten worden gebracht. In het geval dat gekozen wordt voor een omgevingsvergunning kan de compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, maar is de bestemming niet gewijzigd.

### **Duurzaamheid:**

Het plan draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Met de toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen wordt verpaupering van schuren voorkomen en een goede landschappelijke invulling aan het erf gegeven.

Bij de vergunningverlening voor het realiseren van de compensatiewoning zal voorlichting over duurzaam en energieneutraal bouwen worden gegeven.

### **Financiële consequenties:**

De leges voor het in behandeling nemen van dit bestemmingsplan zijn betaald. In de ontwikkelingsovereenkomst die met alle initiatiefnemers is gesloten is vastgelegd dat zij eventuele planschade moeten betalen.

### **Communicatie:**

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en in de Staatscourant.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
- De initiatiefnemers worden over het besluit van uw raad en het vervolg geïnformeerd.

### **Vervolg:**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen initiatiefnemers de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

### **Bijlagen**

1. Toelichting en regels en bijlagen van het Chw "19<sup>e</sup> Herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2".
2. De verbeelding bij het Chw "19<sup>e</sup> Herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2".
3. Schets van de bestaande situatie en de toekomstige situatie.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

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

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2023, nummer 1553;

overwegende dat:

- het Chw “19<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2” van 4 januari 2023 tot en met 13 februari 2023 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 20 december 2022;
- het Chw “19<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2” is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.014BgemDlfshz19-vs01;
- het Chw “19<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2” 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 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

b e s l u i t :

1. Het Chw “19<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Baarslagweg 2” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 april 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater