

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	12
Onderwerp:	22e herziening bestemmingsplan Kernen, Ds. Van Diemenstraat 2
Datum:	22 augustus 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1638
Informant:	Jeffrey Langejans <a href="mailto:j.langejans@dalfsen.nl">j.langejans@dalfsen.nl</a> (0529) 43 89 64

**Voorstel:**

1. Het bestemmingsplan “22e herziening Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen, Ds van Diemenstraat 2” ongewijzigd vast te stellen.

### **Inleiding:**

Uw gemeenteraad heeft op 30 mei 2022 de stedenbouwkundige visie vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Ds. van Diemenstraat 2, ook wel bekend als de voormalige bibliotheek locatie. Op deze locatie bevond zich het voormalige bibliotheek gebouw van Nieuwleusen. Dit gebouw is inmiddels al gesloopt.

De initiatiefnemer (Woonstichting Vechthorst) is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan gaat uit van de sloop van de realisatie van zes zorggeschikte sociale huurappartementen.

Op 14 maart 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Het ontwerp van dit bestemmingsplan (bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding) heeft daarom van 30 mei 2023 tot en met 11 juli 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het gevolg is dat het bestemmingsplan (bijlage 1) ongewijzigd door uw gemeenteraad kan worden vastgesteld.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 mei 2023 tot en met 11 juli 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het gevolg is dat het bestemmingsplan ongewijzigd door uw gemeenteraad kan worden vastgesteld.

#### *1.2 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan*

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken overheidsinstanties toegestuurd. Hierop is van de Provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta een reactie ontvangen. Deze reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Beide instanties hebben geen bezwaar tegen het plan.

#### *2.1 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.

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

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:**

U kunt er voor kiezen om 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 maatschappelijke bestemming op het perceel blijft liggen. Er kunnen op deze locatie dan geen extra woningen worden gerealiseerd waar op dit moment behoefte aan is.

### **Duurzaamheid:**

De nieuwbouw wordt ontwikkeld volgens de duurzaamheidseisen die geldend zijn vanuit het Bouwbesluit. Er zijn in het principebesluit aanvullende voorwaarden gesteld in relatie tot onder andere duurzaamheidsaspecten zoals de inpassing van voldoende groen en mogelijkheden tot waterinfiltratie. Een en ander is ten behoeve van het bestemmingsplan uitgewerkt in een inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

**Financiële consequenties:**

De locatie is in eigendom van de gemeente. De sloop van de voormalige bibliotheek is in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Met Woonstichting Vechthorst is afgesproken dat de gemeente een (juridisch) bouwrijpe kavel verkoopt. Voor een bouwrijpe kavel waarop sociale huurwoningen worden gebouwd is door uw college een vaste verkoopprijs vastgesteld van € 140, -- per m<sup>2</sup> (prijspeil 2023). Wanneer er door de gemeente extra parkeervoorzieningen in de openbare omgeving gebouwd moeten worden dan wordt de verkoopprijs daarop aangepast. In dit plan worden door de gemeente geen extra parkeerplaatsen gebouwd. De verkoopprijs bedraagt € 156.240, --. exclusief btw. De totale kosten voor het slopen van het gebouw, het bouw, - en woonrijp maken, het opstellen van het bestemmingsplan en alle bijkomende kosten zijn geraamd op € 150.000, --.

De kavel wordt geleverd aan Vechthorst inclusief BTW.

De koopovereenkomst wordt in september 2023, voorafgaande aan vaststelling van het bestemmingsplan, afgerond. Met Vechthorst is afgesproken dat de gemeente de kavel voor minimaal de kostprijs verkoopt. Eventuele kosten boven het hierboven genoemde geraamde bedrag worden verdisconteerd in de uiteindelijke verkoopprijs.

**Communicatie:**

1. In Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en het Gemeenteblad;
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
3. Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

**Vervolg:**

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en de nota van zienswijzen en kennisgeving) 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:**

Bijlage 1 Toelichting en regels met bijlagen en verbeelding

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

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

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2023, nummer 1638;

overwegende dat:

- de locatie Ds. van Diemenstraat 2 om herontwikkeling vraagt;
- er grote behoefte is aan zorggeschikte sociale huurappartementen;
- de initiatiefnemer van dit plan zich bereid heeft verklaard de betreffende locatie in ontwikkeling te nemen;
- er om deze reden een bestemmingsplan is opgesteld;
- dit bestemmingsplan in de periode van 30 mei 2023 tot en met 11 juli 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- de Provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta akkoord zijn met dit bestemmingsplan;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 27 februari 2023;
- het "22e herziening Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen, Ds van Diemenstraat 2" is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.NKernen2016hz22-vs01;
- het "22e herziening Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen, Ds van Diemenstraat 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;
- dat er participatie heeft plaatsgevonden gedurende het planproces;
- 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 "22e herziening Chw bestemmingsplan kernen gemeente Dalfsen, Ds van Diemenstraat 2" ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 september 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
J. Leegwater MSc