

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	13
Onderwerp:	24e herziening bestemmingsplan Kernen, Burg. Backxlaan 35
Datum:	22 augustus 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1637
Informant:	Jeffrey Langejans j.langejans@dalfsen.nl (0529) 43 89 64

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienwijzen en kennisgeving;
2. Het bestemmingsplan "24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35" ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Burgemeester Backxlaan 35 bevindt zich een leegstaand winkelpand met een enkele bovenwoning (zie bijlage 1 voor de locatiekenmerken). De initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van elf (midden)huurwoningen voor de doelgroep starters en 1-, 2-persoonshuishoudens.

Aan de straatzijde (Burgemeester Backxlaan) wordt een appartementengebouw gerealiseerd bestaande uit zes middenhuur appartementen. Achterop het perceel worden vijf starterswoningen gerealiseerd.

Uw gemeenteraad heeft op 26 september 2022 de stedenbouwkundige visie voor deze ontwikkeling vastgesteld. Het bestemmingsplan betreft de planologische uitwerking van deze stedenbouwkundige visie.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan (bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding) heeft van 8 februari 2023 tot en met 21 maart 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording hierop zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen en kennisgeving (bijlage 1). Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan niet aangepast. Het gevolg is dat het bestemmingsplan (bijlage 2 en 3) ongewijzigd door uw gemeenteraad kan worden vastgesteld.

Argumenten:

1.1 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 februari 2023 tot en met 21 maart 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording hierop zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen en kennisgeving.

In deze nota is inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan niet aangepast. 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 de Nota van zienswijzen en kennisgeving. 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 centrumbestemming op het

perceel blijft liggen. Er kunnen op deze locatie dan geen extra woningen worden gerealiseerd waar op dit moment behoefte aan is. Ook is er een grote kans op aanhoudende leegstand.

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 leges die betaald moeten worden voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan(procedure) worden evenals overige bijkomende gemeentelijke kosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De eventuele fiscale en financiële consequenties inzake planschade komen ook ten laste van de initiatiefnemer. Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Communicatie:

1. In Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en het Gemeentebled;
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;
3. Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening;
4. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over het collegebesluit en het vervolg van de procedure van het bestemmingsplan.

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	Nota van zienswijzen en kennisgeving
Bijlage 2	Toelichting met bijlagen
Bijlage 3	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 1637;

overwegende dat:

- de locatie Burg. Backxlaan 35 om herontwikkeling vraagt;
- er grote behoefte is aan woningen voor met name starters en senioren;
- 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 8 februari 2023 tot en met 21 maart 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- er binnen deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen zijn verwerkt en beantwoord in de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
- deze zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- 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 18 januari 2023;
- het 24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35 is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.NKernen2016hz24-vs01;
- het 24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35 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. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. Het bestemmingsplan "24e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Burg. Backxlaan 35" 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