

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	9
Onderwerp:	25 <sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Kernen, Poort van Noord, Koesteeg 2A en 4
Datum:	22 augustus 2023
Portefeuillehouder:	drs. J.W. Uitslag
Decosnummer:	1636
Informant:	P.Elzinga p.elzinga@dalfsen.nl

**Voorstel:**

1. De '25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A4' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

De '25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A4' heeft betrekking op de percelen aan de Koesteeg 2A en 4 te Dalfsen en vormt de uitwerking van de stedenbouwkundige visie die op 25 januari 2021 door u is vastgesteld. Op dit moment is het perceel Koesteeg 4 in gebruik door de Natuurboerderij Lindehoeve. De Lindehoeve maakt gebruik van een hoofdgebouw, diverse schuren, dierenverblijven en een moestuin. De gewenste aanvulling op het perceel is het vestigen van de Vechtdal Brouwerij die momenteel elders in Dalfsen is gevestigd. Alle functies die momenteel in de Lindehoeve zijn gevestigd worden daarbij behouden en versterkt. Door de toevoeging van de brouwerij wordt het sociale programma van de Lindehoeve uitgebreid. Op perceel Koesteeg 4 wordt in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk - Ambachtelijke brouwerij' toegevoegd.

De andere gewenste ontwikkeling is het transformeren van Koesteeg 2a. Op dit moment is het een onbebouwde kavel en de wens is om hier een één bedrijfswoning met daarbij enkele zorg-vakantiewoningen met een gemeenschappelijke ruimte te realiseren. Het perceel Koesteeg 2A heeft op dit moment de bestemming 'Recreatie' en de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van recreatie - Beeldentuin', 'Erf', 'Parkeerterrein' en 'Bedrijfswoning'. Dit wordt omgezet in de bestemming 'Gemengd'. Op het perceel Koesteeg 2a komen verder de functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - beeldentuin', 'Erf', 'B&B' voor de zorg- vakantiewoningen, 'parkeren', 'Bijbehorend bouwwerk/Atelier' en 'Bedrijfswoning'.

Het bestemmingsplan voorziet dus 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 21 juni tot en met 1 augustus 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

### **Argumenten:**

#### 1.1 Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd

Door vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat er een locatie met een parkachtige uitstraling waar het goed toeven is voor inwoner en toerist. De toeristische waarde hiervan neemt toe door o.a. de vestiging van de brouwerij op deze plek. Verder krijgt de noordelijke entree van Dalfsen door het plan een kwalitatieve boost. Bij het binnen komen van de kern Dalfsen vanaf de noordzijde is de blik gericht op dit aantrekkelijke gebied. Mede doordat aan de westzijde van de Koesteeg een aardenwal aanwezig is, die er voor zorgt dat er geen zicht meer is op de woonwijk die hier achter ligt.

#### 1.2 Voor dit gebied is een Stedenbouwkundige visie vastgesteld

In de raadsvergadering van 25 januari 2021 is een stedenbouwkundige visie voor de beide percelen vastgesteld. Bij de vastgestelde stedenbouwkundige visie was nog een andere eigenaar betrokken voor het perceel Koesteeg 2A. De overgang naar een nieuwe eigenaar heeft alleen gezorgd voor een kleine aanpassing aan het opgestelde erfinrichtingsplan. Deze aanpassing is gedaan in samenspraak met Het Oversticht. Het plan is in overeenstemming met de vastgestelde stedenbouwkundige visie voor het gebied.

#### 1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Door de verplaatsing van de brouwerij naar het perceel Koesteeg 4 neemt de geluidsbelasting toe. Er is sprake van meer industrielawaai door de aanwezigheid van de brouwerij en ook het aantal verkeersbewegingen op het perceel neemt toe. Om de effecten hiervan te meten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat de geluidsemissie van de toekomstige inrichting voldoet aan de VNG -richtlijnen voor een goed woon- en leefklimaat en aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Er is geen belemmering voor de vestiging van de brouwerij op deze locatie.

#### 1.4 Er heeft afdoende participatie plaatsgevonden

Al bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie is de omgeving intensief betrokken. De omwonenden waren in algemene zin positief over de plannen. Grootste zorg was in een eerder

stadium een kans op commerciële horeca op het perceel Koesteg 2a. Door de combinatie van bestemming en functieaanduidingen is dit niet mogelijk binnen het bestemmingsplan, waardoor deze zorg weggenomen wordt.

#### 1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Door de participatie die heeft plaatsgevonden gedurende het traject is de buurt altijd op de hoogte geweest van de plannen. Het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen was daarom geen verrassing en hierdoor zijn er tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

#### 2.1 *Het kostenverhaal is verzekerd en de uitvoering van het plan is geborgd.*

Er zijn ontwikkelingsovereenkomsten gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente. Hierin is het kostenverhaal verzekerd. De legesverordening is van toepassing op dit plan en eventuele planschade kan door de gemeente worden afgewenteld naar de initiatiefnemer.

#### 2.2 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te laten stellen. Het kostenverhaal is geregeld via een ontwikkelingsovereenkomst.

### **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. Omdat er op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend is de verwachting dat er geen beroep wordt ingediend.

### **Alternatieven:**

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

Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kunnen de geplande ontwikkelingen niet doorgaan. Omdat dit bestemmingsplan voortgekomen is uit de door u vastgestelde stedenbouwkundige visie wordt dit alternatief niet logisch geacht.

### **Financiële consequenties:**

Voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan heeft de aanvrager leges betaald. In de ontwikkelingsovereenkomst is afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt

### **Communicatie:**

Er is veelvuldig met de buurt overlegd. Vanuit de buurt zijn alleen maar positieve reacties geweest.

Voor wat betreft het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan geldt het volgende:

- De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit.
- 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.

### **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 de “25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteg 2A4”.
2. De verbeelding bij de “25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteg 2A4”

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. 22 augustus 2023, nummer 1636;

- de “25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A4” van 21 juni tot en met 1 augustus 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 10 maart 2022;
- “25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A4” is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.NKernen2016hz25-vs01;
- “25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A4” 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;

### b e s l u i t :

1. de “25e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Koesteeg 2A4” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan 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