

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	7
Onderwerp:	20e herziening BP Buitengebied, Strenkhaarsweg 14 en 14a
Datum:	28 maart 2023
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1569
Informant:	J. van Beesten j.vanbeesten@dalfsen.nl 0681362568

**Voorstel:**

1. "20e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a" vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

De "20e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a" heeft betrekking op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, dat eerder al de bestemming Wonen heeft gekregen. Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning aan de Strenkhaarsweg 14 en 14a in Lemelerveld. Dit is een woning met een vergunde inwoonsituatie. Eigenaren zijn van plan om de woning te splitsen in twee volwaardige woningen en dit planologisch in te laten passen. Daarnaast staat er op het erf een zwembad met poolhouse. Deze is buiten het bouwvlak gebouwd en dus illegaal. Hiertegen is handhavend opgetreden. Dat heeft geleid tot het voorstel om zowel zwembad als poolhouse te legaliseren, door de vorm van het bestemmingsvlak te veranderen. Als compensatie voor de extra bebouwing voor het poolhouse wordt 145,76 m<sup>2</sup> van een bestaande, voormalige agrarische schuur gesloopt en dit deel wordt daarna bestemd als agrarisch zonder bebouwingsmogelijkheid. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom moet het bestemmingplan worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor dit initiatief. De toelichting en de uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijk en planologisch verantwoord is.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door uw raad.

### **Argumenten:**

#### *1.1. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Woningssplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021*

Het perceel heeft nu nog ook al de bestemming Wonen, maar voor maximaal één woning met in dit geval een inwoonsituatie. Gevraagd wordt nu de woning te splitsen, waarbij het inwoongedeelte eveneens een zelfstandige woonbestemming krijgt. Er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsregels. De inwoonsituatie was voor 2013 vergund en bebouwing heeft sinds die tijd onafgebroken plaatsgevonden.

#### *1.2 De toe te voegen bebouwing wordt gecompenseerd door sloop.*

In ruil voor het wijzigen van de bestemmingsgrenzen om de illegale bouw buiten het huidige bouwblok te legaliseren, vindt sloop plaats van 145 m<sup>2</sup> bestaande, voormalige bedrijfsbebouwing.

#### *1.3 Overheidsinstanties hebben geen opmerkingen over het plan*

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

#### *1.4 De buurtbewoners zijn geïnformeerd*

Initiatiefnemers hebben persoonlijk de buurtbewoners geïnformeerd en deze hadden geen opmerkingen. Daarmee heeft voor dit plan de participatie afdoende plaatsgevonden. Tijdens de terinzagelegging van het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Naast de gebruikelijke afspraken met betrekking tot het voor rekening nemen van initiatiefnemers van eventuele planschadekosten zijn ook afspraken gemaakt over de sloop van de te compenseren bebouwing.

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

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

### **Kanttelingen en risico's**

De gemeente Dalfsen loopt geen financiële risico's omdat met initiatiefnemers een ontwikkelingsovereenkomst is gesloten. Na vaststelling ligt het plan opnieuw zes weken ter inzage. Er

kan dan nog beroep worden ingesteld tegen het plan. Omdat de buurtbewoners zijn geïnformeerd en initiatiefnemer aangeeft dat deze kunnen instemmen met het plan wordt dit niet verwacht.

**Alternatieven:**

*1.1 Geen medewerking verlenen aan dit bestemmingsplan*

Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan de woning niet worden gesplitst en blijft de illegale situatie van het bouwen buiten het bouwblok bestaan of moet het handhavingstraject weer worden ingezet. De kans om een extra woning aan de woningbouwvoorraad toe te voegen blijft dan onbenut.

*1.2. Het plan vergunnen via een omgevingsvergunning, uitgebreide procedure*

In dat geval moet een nieuwe procedure worden gestart waarvoor dan opnieuw legeskosten in rekening moeten worden gebracht. Als gekozen wordt voor een procedure omgevingsvergunning uitgebreide procedure wordt alleen het gebruik als twee woningen geregeld, maar blijft het bestemmingplan ongewijzigd.

**Duurzaamheid:**

In deze bestemmingsplanherziening zitten geen specifieke duurzaamheidsaspecten.

**Financiële consequenties:**

Voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan heeft aanvrager leges betaald. Eventuele planschade komt, zoals in de ontwikkelovereenkomst afgesproken, voor rekening van de aanvrager.

**Communicatie:**

1. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Kernpunten en op [offielebependingen.nl](http://offielebependingen.nl).
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
3. De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
4. Initiatiefnemers worden over het besluit van uw raad en het vervolg geïnformeerd.

**Vervolg:**

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het plan in werking en kunnen initiatiefnemers de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning aanvragen en moeten zij overgaan tot sloop van de aangegeven bebouwing.

**Bijlagen:**

1. Toelichting en regels en de daarbij behorende bijlagen van de "20e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a".
2. De verbeelding bij de "20e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a".

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. 11 april 2023, nummer 1569;

overwegende dat

- de "20e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a" van 25 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 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 <https://digitaleplannen.nl/0148>;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- de Provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta akkoord gaan met 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 3 november 2022;
- de "20e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a" is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz20-vs01;
- de "20e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a" 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 nodig is.

Gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. De "20e herziening Chw bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Strenkhaarsweg 14 en 14a" (met toelichting, regels, verbeelding en bijlagen) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 30 mei 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
J. Leegwater MSc