

## Raadscommissievoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststellen 1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar
Datum:	14 oktober 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	256
Informant:	Marina Stel E.m.stel@dalfsen.nl T. (0529) 488 296

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals uiteengezet in de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. de 1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.
4. welstandscriteria De Dalfsenaar vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota 2014.

### **Inleiding:**

Verzoeker wil aan de Koesteeg in Dalfsen een bed & breakfast-hotel realiseren. Het definitieve plan bestaat uit twee gebouwen voor bed & breakfast met daarin in totaal vier kamers en een gebouw voor een atelier met expositieruimte die ook beschikbaar kan worden gesteld voor workshops, lezingen en andere vormen van dag- en verblijfsrecreatie met theetuin. Op advies van het Oversticht wordt daarnaast het voorste gedeelte van het perceel ingericht als beeldentuin. Hierdoor wordt de groene uitstraling van het perceel gewaarborgd. Ook heeft een beeldentuin een culturele en maatschappelijke meerwaarde die recreatieve routes in de omgeving versterkt.

Naar aanleiding van het verzoek is het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

### **Argumenten:**

#### *1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.*

Er zijn twee zienswijzen ingediend, één door een aantal omwonenden en de ander door het Hof van Dalfsen. Daarnaast heeft de brandweer regio IJsselland een schriftelijke reactie ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld (zie Nota van zienswijzen en kennisgeving) en het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. De zienswijzen geven echter geen aanleiding uw raad voor te stellen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Met de Brandweer is overleg gevoerd over de door hen ingediende reactie. Wij hebben aangegeven dat de aangevoerde punten voor het plan niet ruimtelijk relevant zijn, omdat dit ook al door het Bouwbesluit wordt geregeld. De Brandweer heeft aangegeven dat dit inderdaad klopt en dat het bestemmingsplan niet aangepast hoeft te worden.

#### *2.1 Het plan past in gemeentelijk beleid.*

Het plan ligt in de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen binnen de zoekzone dag- en verblijfsrecreatie. Ook heeft u de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie Dalfsen vastgesteld waarin staat dat op bestemmingsplanniveau per geval beoordeeld moet worden of een initiatief passend is op een concrete locatie. In het bestemmingsplan mogen alleen ruimtelijk relevante overwegingen meegenomen worden. De ruimtelijk relevante overwegingen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (zie H2 en H3). De Structuurvisie geeft ook nog aan dat het uitgangspunt geldt dat het groene karakter van het gebied wordt gewaarborgd en dat grootschalige bebouwingscomplexen niet wenselijk zijn. Het plan voldoet daaraan. Er is sprake van een ruimtelijke losse setting qua bebouwing en een grote groene buffer voorop het perceel. Verder gaat ook het Landschapsonwikkelingsplan in op het landschap. De ervenconsulent en de architect hebben hiermee rekening gehouden.

Het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan geeft aan dat ontsluitingen op de Koesteeg in principe niet gewenst zijn. In dit geval is er echter enkele jaren geleden al een melding geaccepteerd. De aanwezigheid van een ontsluiting staat daarom niet ter discussie. Wel moet het toekomstige gebruik van de ontsluiting aanvaardbaar zijn en voldoen aan geldende wet- en regelgeving. De onderbouwing daarvan kunt u vinden in § 2.3.5 en 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daar kunt u lezen dat er sprake is van een aanvaardbare en veilige verkeersafhandeling.

Het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2020 zet in op uitbreiden en kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie en het ontwikkelen en stimuleren van dagrecreatie. Er worden ondermeer kansen gezien in de combinatie van verschillende functies en in het versterken van de recreatieve routes. Het plan past binnen dit beleid. Meer informatie vindt u in § 2.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### *2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten uitgewerkt.

### *2.3 De ontwikkeling wordt landschappelijk goed ingepast.*

Het Oversticht is betrokken bij de inrichting en de landschappelijke inpassing van het perceel. De uitgewerkte plannen zijn hierop gebaseerd. Omdat het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling is er ook een welstandsparagraaf met beeldkwaliteit opgenomen in het bestemmingsplan. Het ambitieniveau daarin is zeer hoog.

De omgeving rondom het plangebied is door de inplant van nieuwe houtsingels langs de perceelsgrenzen van de natuurboerderij en het plangebied (weer) kleinschaliger en meer besloten geworden. Het sluit daardoor goed aan op en versterkt het oorspronkelijke karakter van het essenlandschap op de noordflank. Volgens het Oversticht is binnen dit landschap nieuwe bebouwing goed inpasbaar, mits de ruimtelijke setting en de inrichting op een vergelijkbare kleinschalige wijze plaatsvindt als in het oorspronkelijke essenlandschap op de flank. Gemeentelijk en provinciaal beleid leggen voorwaarden op om dit te waarborgen. Deze voorwaarden ademen volledig door in de vormgeving van het plan, de planregels en de welstandsparagraaf met beeldkwaliteit. Er is sterk de nadruk gelegd op het handhaven van de groene uitstraling, de traditionele kleinschalige en gestrooide setting van bebouwing en het agrarische karakter.

### *2.4 Er is sprake van een culturele en maatschappelijke meerwaarde.*

Doordat de beeldentuin openbaar toegankelijk is, is er sprake van een maatschappelijke meerwaarde. De beelden hebben een culturele meerwaarde.

### *2.5 Er wordt rekening gehouden met duurzaamheid.*

Er worden hoofdzakelijk duurzame materialen gebruikt en er worden zonnepanelen op het grootste gebouw geplaatst.

### *3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten op grond waarvan het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daardoor is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

### *4.1 Het beeldkwaliteitsplan kan als onderdeel van de welstandsnota voor toetsing worden gebruikt.*

De welstandscommissie mag alleen bouwplannen toetsen aan de gemeentelijke welstandsnota. Door dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel hiervan, kunnen bouwplannen hieraan worden getoetst.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 De omwonenden hebben bezwaren tegen de plannen.*

Wij hebben met de directe omwonenden steeds nauw contact gehad en hen op de hoogte gehouden van alle belangrijke momenten in het proces. Omwonenden hebben ook kunnen reageren op de inrichting van het perceel. Zo heeft de sterrenwacht aangegeven dat een serre vanwege lichtverspreiding niet wenselijk. Ook verlichting die naar boven schijnt is voor hen niet wenselijk. Initiatiefnemers hebben deze wensen verwerkt in hun plannen. In het plan is de serre verwijderd en er is in de regels opgenomen dat er geen verlichting mag worden gebruikt dat naar boven uitstraalt (zie alle voorwaarden in artikel 3.4.1 van de regels van het bestemmingsplan). De mening van omwonenden ten aanzien van de vestiging van De Dalfsenaar aan de Koesteeg is gedurende het proces en ondanks het nauwe contact niet gewijzigd. Zij hebben daarom een zienswijze ingediend. Daarnaast is door het Hof van Dalfsen ook een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld (zie bijlage) en het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. De zienswijzen geven echter geen aanleiding uw raad voor te stellen het bestemmingsplan niet vast te stellen (zie Nota van zienswijzen en kennisgeving).

## **Alternatieven:**

U kunt ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit kunt u echter alleen doen als u daarvoor ruimtelijk relevante redenen heeft. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat deze er niet zijn.

**Financiële dekking:**

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten voor het kostenverhaal en de leges voor de herziening zijn betaald.

**Communicatie:**

- De overheidsdiensten wordt gevraagd of de vaststelling van het bestemmingsplan eerder gepubliceerd kan worden.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl).
- De digitale versie van de 1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar en bijbehorende stukken worden gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
- De indieners van de zienswijzen ontvangen de Nota van zienswijzen en kennisgeving en worden geïnformeerd over het verdere proces.

**Vervolg:**

Afwachten of er beroep wordt ingesteld of een voorlopige voorziening wordt gevraagd tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

**Bijlagen:**

- 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar (toelichting, regels en verbeelding);
- Nota van zienswijzen en kennisgeving;
- Welstandscriteria De Dalfsenaar (zoals opgenomen in paragraaf 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg.directeur,  
drs. J.H.J. Berends

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 oktober 2014, nummer 256;

overwegende dat:

- de 1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar met daarin de welstandscriteria van 17 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014 voor een ieder als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- er binnen deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen ontvankelijk zijn;
- de zienswijzen deels gegrond zijn waardoor het bestemmingsplan is gewijzigd;
- het bestemmingsplan als ontwerp 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 <http://ro.dalfsen.nl>;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 3 juli 2014;
- er een ontwikkelingsovereenkomst is afgesloten op grond waarvan kostenverhaal anderszins verzekerd is;

gelet op:

- de artikelen 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 4 en artikel 6.12 Wro lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

### b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals uiteengezet in de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. De 1e herziening bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012, De Dalfsenaar het GML-bestand NL.IMRO.0148.DKernDlfs2012hz1-vs01 met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten, de bijbehorende bestanden, toelichting en de bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 3 juli 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Welstandscriteria De Dalfsenaar vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota 2014.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 november 2014.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. H.C.P. Noten

de griffier,  
drs. J. Leegwater