

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	29e herziening BP Buitengebied, Oosteinde 65 en Westerveen 54
Datum:	16 juli 2024
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1841
Informant:	Pelle Elzinga p.elzinga@dalfsen.nl (0529) 48 83 59

Voorstel:

1. De 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 van het Chw bestemmingsplan Buitengebiedgem Dalfsen, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel in Nieuwleusen met een agrarische bestemming. Op dit moment is er een actieve varkenshouderij aanwezig op het perceel, maar de eigenaar wil stoppen met de bedrijfsactiviteiten en Sloop voor Kansen toepassen. Op het perceel staat een bedrijfswoning met 2 bijbehorende bouwwerken en 2 grote varkensschuren. De eigenaren van het perceel willen de 2 varkensschuren en de schuur aan de oostzijde van het perceel slopen. Ter compensatie voor de sloop m² worden 2 compensatiewoningen gerealiseerd. Eén compensatiewoning met een inhoud van 750 m³ wordt gesplitst zodat er een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd wordt met een inhoud van maximaal 375 m³ per woning en maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning. De andere compensatiewoning wordt een vrijstaande woning met een inhoud van 750m³ en 150m² aan bijbehorende bouwwerken. Daarnaast wensen de initiatiefnemers de bestaande bedrijfswoning met inwoonsituatie te splitsen in twee wooneenheden op basis van de beleidsregels Woningsplitsing Inwoonsituaties gemeente Dalfsen 2021. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing op het perceel Oosteinde 65 levert niet voldoende sloop m² op om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De ontbrekende sloop m² worden verkregen van het perceel Westerveen 54. Er wordt op het perceel Westerveen 54 voldoende gesloopt om ook een illegaal aanwezige overkapping van 20m² op het perceel Oosteinde 65 te legaliseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De periode tussen de ter inzage legging en vaststelling is langer dan gebruikelijk. In verband met de invoering van de Omgevingswet is het ontwerp ter inzage gegaan terwijl nog niet alle onderzoeken gereed waren. Inmiddels zijn alle onderzoeken afgerond en in het bestemmingsplan gereed om vastgesteld te worden.

Argumenten:

1.1 Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd

Voor het perceel is een advies opgesteld door de ervenconsulent van het Oversticht. Met de uitvoering van het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd op de percelen Oosteinde 65 en Westerveen 54 door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en daarnaast door de inpassing van de nieuwe woningen op het perceel Oosteinde 65. Dit is juridisch geborgd aan de hand van een erfinrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het 'Sloop voor kansen' beleid

Er worden voldoende sloop m² 's ingebracht voor de realisatie van de twee compensatiewoningen, waarvan er één wordt gesplitst. De compensatiewoningen worden gebouwd op het bestaande erf conform het door ons goedgekeurde erfinrichtingsplan dat is opgesteld op basis van het advies van de ervenconsulent.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd, zoals een bodemonderzoek en geluidsonderzoek etc.. De onderzoeken zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing bij dit bestemmingsplan, hierin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4. Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

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

1.5 Tussen ontwerp en vaststelling zijn wijzigingen doorgevoerd.

- Op de plankaart ontbrak op beide locaties, Oosteinde 65 en Westerveen 54, de aanduiding 'Waarde - Archeologie 7'. Deze aanduiding is voor beide locaties aan de plankaart toegevoegd.

- In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat bij Oosteinde 65/65a maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken was toegestaan (bestaande bijbehorende bouwwerken). Omdat er voldoende gesloopt wordt op het perceel Westerveen 54 waren er nog genoeg sloop m² over om

ook de illegale overkapping van 20m² op het perceel Oosteinde 65/65a te legaliseren. Door de toevoeging van de 20 m² is in de regels nu vastgelegd dat er op het perceel Oosteinde 65/65a 170m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

- Eind 2024 wordt het 9e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen vastgesteld. Hierin zijn een aantal begripsbepalingen toegevoegd en gewijzigd. Dezelfde wijzigingen en toevoegingen zijn nu ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Ook zijn er een aantal aanpassingen gedaan aan de omschrijvingen in de wijze van meten. Voor een overzicht van de toevoegingen en wijzigingen wordt naar het overzicht in de bijlage 3 verwezen.

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

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer 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. Daarnaast is in de ontwikkelingsovereenkomst vastgelegd dat de plannen worden uitgevoerd volgens het inrichtingsplan. Hiermee is de kwaliteit van de ontwikkeling geborgd.

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:

Niet meewerken aan deze herziening van dit bestemmingsplan.

U kunt er ook voor kiezen om in dit geval niet mee te werken aan de realisatie van deze plannen. De agrariër heeft dan geen reden om over te gaan tot het slopen van de varkensstallen, waardoor deze kunnen verpauperen. Of door de grootte van de stallen kunnen criminelen proberen illegale activiteiten te realiseren in de stallen (ondermijning). De stallen laten staan levert ook geen ruimtelijke kwaliteit op. Er wordt echter voldaan aan de uitgangspunten van het beleid en er zijn geen bezwaren vanuit milieukundig oogpunt of vanuit de buurt om niet mee te werken.

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:

1. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Kernpunten en officielebekendmakingen.nl.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
3. De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
4. De initiatiefnemers worden over het besluit van de raad en het vervolg geïnformeerd.

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, regels en bijlagen;
2. De verbeelding;
3. Overzicht toegevoegde en gewijzigde begripsbepalingen en wijze van meten in overeenstemming met het 9e verzamelplan

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
H. Jager

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. 16 juli 2024, nummer 1841;

overwegende dat:

- De 29^e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- vanwege ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan is aangepast waardoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld;
- de provincie Overijssel geen opmerkingen heeft over het ontwerpbestemmingsplan;
- bij de vaststelling voor de locaties van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en de BRK-versie van 15 september 2023;
- het 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54' is vevat in een bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz29-vs01;
- het 'Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 29e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54' met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeeldingen zowel via de elektronische weg als in analoge vorm gewijzigd vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

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 29^e herziening, Oosteinde 65 en Westerveen 54 van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 september 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
H. Jager

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB