

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	30e herziening BP buitengebied, Rekveldweg 6, Hessenweg 58 en 83
Datum:	20 augustus 2024
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1845
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488227

Voorstel:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. De 30e herziening, Rekveldweg 6, Hessenweg 58 en 83 van het Chw bestemmingsplan buitengebied gem Dalfsen, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Op het perceel Rekveldweg 6 is een varkensfokbedrijf gevestigd. De eigenaar wil stoppen met het bedrijf en de sloopm² inzetten voor diverse projecten. Het gaat in totaal om 3.137 sloopm².

Hiervan wordt 850 m² ingezet voor een compensatiewoning op het perceel Rekveldweg 6, naast de bestaande bedrijfswoning. Verder gaat er 850 m² naar het perceel Hessenweg 58. De bestaande woning, die gesloopt moest worden in verband met de aanpassing van de N340, krijgt in overleg met de provincie weer een woonbestemming en kan blijven staan als plattelandswoning. Op het perceel Hessenweg 83 wordt een kleine woning gebouwd (inbreng 425 m²). Ook worden sloopm² ingezet voor het legaliseren van twee handhavingsprojecten en voor het uitbreiden van bijbehorende bouwwerken op twee percelen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van zes weken is één ontvankelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.

Wel moet de verbeelding nog worden aangepast omdat abusievelijk de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden 3" voor de woningen Hessenweg 83, 85 en 87 is weggevallen. Dat de periode tussen ontwerp en vaststelling langer is dan gebruikelijk, heeft te maken met het feit dat nog een aanvullend bodemonderzoek moest worden uitgevoerd op het perceel Rekveldweg 6.

Argumenten:

1.1 Op de binnengekomen zienswijze is een reactie gegeven in de Nota van zienswijzen en wijzigingen

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen is de beantwoording van de ingekomen zienswijze en zijn twee ambtelijke wijzigingen opgenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De ambtelijke wijziging betreft het herstellen van een fout op de verbeelding. Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding "maximaal aantal woningen: 3" voor de woningen Hessenweg 83, 85 en 87, abusievelijk niet overgenomen uit het 8e verzamelplan. Om die reden moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Verder heeft het Waterschap nog een opmerking gemaakt, die is meegenomen in de toelichting bij het plan.

2.1. Voor het bestemmingsplan is een participatietraject doorlopen

Voor alle drie de percelen in het bestemmingsplan heeft overleg met de omgeving plaats gevonden. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

2.2. Het plan voldoet aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid

Deze herziening past binnen het nationaal en provinciaal beleid dat kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maakt. Voor dit plan is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte mee zijn gewogen. Het realiseren van de woningen is in overeenstemming met de Beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen", onderdeel Sloop voor Kansen. Om de kleine woning op het perceel Hessenweg 83 mogelijk te maken wordt ook gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om het bestemmingsvlak maximaal 10 meter te verleggen.

2.3. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (verkeer, flora en fauna en milieuaspecten). De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet en regelgeving. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan komen deze aspecten aan de orde en wordt gemotiveerd waarom ze voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het perceel Hessenweg 58 is er eindelijk duidelijkheid over de status van de twee voormalige bedrijfswoningen die aan de voorkant van het perceel staan. De kleinere woning (vroeger Hessenweg 58) is al lang niet meer bewoond en wordt gesloopt, zoals afgesproken met de provincie. Ook een deel van de schuur achter deze woning wordt gesloopt. De andere woning (vroeger Hessenweg 58a), die in een veel betere conditie is, blijft behouden en krijgt de status plattelandswoning.

2.4. Voor alle drie de percelen is een goede landschappelijke inpassing onderdeel van het plan

Voor alle drie de percelen is een advies opgesteld door de ervenconsulent van het Oversticht. Voor de

Rekvelddweg 6 is gekeken naar de plaats van de compensatiewoning op het erf en de landschappelijke inpassing van het perceel. Als de grote stallen weg zijn, is levert deze ontwikkeling een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het gebied. Voor het perceel Hessenweg 58 zijn landschappelijke aanpassingen beperkt en voor het perceel Hessenweg 83 is naast de landschappelijke inpassing ook gekeken naar de manier waarop de nieuwe kleine woning met bijgebouw het beste past bij de andere gebouwen op het perceel.

3.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig

Omdat voor dit plan vooraf een ontwikkelingsovereenkomst is afgesloten, is een exploitatieplan niet nodig.

Gelet op de hiervoor genoemde argumenten zijn er geen belemmeringen aanwezig om de 30e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, gewijzigd vast te stellen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, kan deze procedure nog onder de Wro worden afgerond.

Kanttekeningen en risico's

Met de initiatiefnemers is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierdoor loopt de gemeente Dalfsen geen financiële risico's door mee te werken aan het bestemmingsplan.

Alternatieven:

Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, zal de bedrijfsvoering aan de Rekvelddweg 6 niet worden gestaakt. Dat zou jammer zijn, niet alleen voor de eigenaar van het bedrijf, maar ook voor alle andere inwoners van de gemeente Dalfsen die met behulp van de sloopp² de door hen gewenste projecten kunnen realiseren. Ook de provincie Overijssel heeft belang bij dit plan, omdat voor hen dan duidelijk is hoe ze om moeten gaan met de afwikkeling van de afspraken die zij nog hebben voor het perceel Hessenweg 58.

Duurzaamheid:

Dat de woning Hessenweg 58a kan blijven staan is een belangrijke meerwaarde van dit plan. Daardoor is het niet nodig om een goede woning, die uiteindelijk niet nodig was voor de herinrichting van de N340 te slopen. Dit was eerst wel de afspraak met de provincie, omdat er achter op het perceel twee nieuwe bedrijfswoningen zijn gebouwd. Verder zorgt de goede landschappelijke inpassing voor het behoud en de versterking van de biodiversiteit. Ook het verdwijnen van de bedrijfsgebouwen aan de Rekvelddweg 6 zorgt voor verbetering van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied.

Financiële consequenties:

De leges voor deelname aan het bestemmingsplan zijn al betaald en dekken de kosten van de 30e herziening bestemmingsplan Buitengebied. In de ontwikkelingsovereenkomst die met alle betrokkenen is gesloten, is vastgelegd dat zij eventuele planschade voor hun deel van het bestemmingsplan moeten betalen.

Communicatie:

1. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Kernpunten en op officiële bekendmakingen.nl.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op het omgevingsloket [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)
3. De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
4. De deelnemers en de indieners van de zienswijzen worden over het besluit van de raad en het vervolg geïnformeerd.

Vervolg:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend kan beroep instellen bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. Toelichting en regels van de 30e herziening Buitengebied gemeente Dalfsen.
3. De verbeeldingen bij de 30e herziening Buitengebied gemeente Dalfsen.

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. 20 augustus 2024, nummer 1845;

overwegende dat:

- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 30^e herziening, Rekveldweg 6, Hessenweg 58 en 83, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen van 30 december 2023 tot en met 9 februari 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 één zienswijze is ingediend;
- de beantwoording van de zienswijze is verwerkt in een Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan niet is aangepast;
- vanwege een ambtelijke wijziging het bestemmingsplan is aangepast waardoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 5 december 2023;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 30^e herziening Rekveldweg 6, Hessenweg 58 en 83 is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz30-vs01;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 30^e herziening Rekveldweg 6, Hessenweg 58 en 83 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;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. De 30^e herziening, Rekveldweg 6, Hessenweg 58 en 83 van het Chw bestemmingsplan buitengebied gem Dalfsen, gewijzigd vast te stellen.
3. 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,
J. Leegwater MSc