

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen wijzigingsbesluit "Het Engelland"
Datum:	7 januari 2025
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1919
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het Wijzigingsbesluit "Het Engelland" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

We zijn al enige tijd bezig met de voorbereiding van de eerste inhoudelijke wijziging van het omgevingsplan Dalfsen voor "Het Engelland", om een nieuwe grondslag te vestigen voor de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) die op het gebied ligt. Om het voorkeursrecht binnen 'Het Engelland' te verlengen moet vóór 28 februari 2025 een wijziging van het omgevingsplan zijn vastgesteld door uw raad, waarmee een andere (niet-agrarische = woon)functie aan de gronden wordt toegekend.

In onze vergadering van 20 september 2024 hebben wij besloten om het ontwerpbesluit in procedure te brengen. Via een memo hebben wij u hiervan op de hoogte gesteld. [Raadsmemo-Wijziging-omgevingsplan-Dalfsen-Het-Engelland-20241003.pdf](#)

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft van 14 oktober tot en met 26 november 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn zes zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien en geven geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpbesluit. Wel zijn zeven ambtelijke wijzigingen doorgevoerd: drie kleine wijzigingen in de regels van het omgevingsplan en vier aanpassingen van de motivering op het gebied van verkeer en de relatie met de nog vast te stellen bestemmingsplannen Kernen Dalfsen en het 9^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

Argumenten:

1.1 Er is een Nota van zienswijzen en wijzigingen opgesteld

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de ingekomen zienswijzen en een aantal ambtelijke wijzigingen opgenomen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbesluit. Wel worden drie ambtelijke wijzigingen voorgesteld in de regels van het ontwerpbesluit en vier aanpassingen van de motivering van het besluit. De voorgestelde aanpassingen met de toelichting daarop, zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

2.1 Overheidsinstanties zijn gevraagd om advies over het wijzigingsbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan het Waterschap WDOD en de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over de plannen. Met het Waterschap zijn in het voortraject afspraken gemaakt over onderzoek naar watersysteem en ondergrond. Voor dit onderzoek is al een opdracht uitgezet bij Royal Haskoning. Daarnaast is het plan op 23 mei 2024 besproken op de Regionale Omgevingstafel. Naast de provincie Overijssel en het Waterschap, zijn toen ook adviezen uitgebracht door de GGD, de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio. De opmerkingen die door hen zijn gemaakt, zijn verwerkt in de motivering van het wijzigingsbesluit.

Een samenvatting van de reactie van de provincie is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

2.2. Het plangebied is helder afgebakend en sluit aan bij de beleidskaders

Het gebied waarop de wijziging van het omgevingsplan Dalfsen betrekking heeft, is bekend. Het gaat om het gebied tussen de Koesteeg, de Vossiersteeg, de Leemculeweg en de Engellandweg. Binnen het plangebied zijn naast agrarische gronden ook enkele vrijstaande woningen, twee agrarische bedrijven en een aannemersbedrijf gevestigd. Hier geldt binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan, het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied', inclusief verzamelplannen. Voor Vossierlanden geldt binnen het omgevingsplan het voormalige bestemmingsplan 'Kernen Dalfsen' inclusief een verzamelplan. In dit gedeelte is een woning aanwezig en daarnaast wordt hier planologische ruimte geboden voor een cultuur- en ontspanningsfunctie. Het plangebied "het Engelland" (inclusief Vossierlanden) is circa 35 hectare groot.

In hoofdstuk 7 van de motivering wordt ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal). Uit de integrale beoordeling van het beleid en instructieregels volgt dat er als gevolg van deze planwijziging een balans bestaat tussen het beschermen en benutten van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving. Geconcludeerd wordt dat met deze planwijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.3 Beoogde effect van de wijziging

Door de wijziging van het omgevingsplan voor het gebied Het Engelland worden de gronden binnen het Engelland waarop het voorkeursrecht is gevestigd aangewezen als ontwikkelgebied voor een woongebied. De gronden waar al sprake is van een woonfunctie zijn van de nieuwe regeling uitgezonderd. Aanvullend worden de gronden ten westen van de bedrijfslocatie Engellandweg 3 ook aangewezen als ontwikkelgebied voor een woongebied (op deze gronden is nog geen voorkeursrecht gevestigd). Door de gronden binnen het plangebied aan te wijzen als ontwikkelgebied voor een woongebied legt het wijzigingsbesluit een ontwikkelrichting voor het gebied vast en sorteert het voor op de ontwikkeling van een woongebied op de langere termijn. Hierbij geldt dat dit deel van het omgevingsplan dat gewijzigd wordt, nog geen directe of indirecte bouw mogelijkheden biedt.

2.4. Opzet van de wijziging van het omgevingsplan Dalfsen

Het doel van deze wijziging is tweeledig, namelijk het creëren van een nieuwe grondslag waarmee het voorkeursrecht binnen het gebied wordt verlengd of gevestigd en het bieden van een ontwikkelperspectief voor de omgeving en belanghebbenden. Dit doel wordt bereikt met het opnemen van voorrangsregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan waarmee van de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt afgeweken.

Vorrangsregels

Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Dalfsen het omgevingsplan Dalfsen. Dit bestaat uit een tijdelijk deel (o.a. bestemmingsplannen, enkele verordeningen) en de bruidsschat. Aan het tijdelijk deel wordt niets gewijzigd. Op grond van artikel 22.6, eerste lid, Omgevingswet is het niet mogelijk om op een locatie geldende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gedeeltelijk te laten vervallen. Dit betekent dat de regels die op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op een locatie gelden alleen in zijn geheel kunnen komen te vervallen. Als het gewenst is regels op een locatie te wijzigen, zullen voor die locatie de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan ingetrokken moeten worden en worden vervangen door een nieuwe set regels. Het opstellen van een volledige set regels voor Het Engelland is op dit moment voor het behalen van het doel van het omgevingsplan voor Het Engelland echter niet noodzakelijk en wenselijk. Daarom is gekozen voor het opstellen van voorrangsregels. Het werken met voorrangsregels biedt ook voldoende grondslag voor het verlengen van het voorkeursrecht.

Door voorrangsregels toe te passen is het mogelijk om van de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken of aan te vullen, zonder dat het tijdelijk deel vervalft. Normaal gesproken moet de gemeenteraad de bestaande set planregels (de bestemmingsplannen op locatie) intrekken. Met deze wijziging van het omgevingsplan worden voor het plangebied regels toegevoegd in afwijking van en in aanvulling op de bestaande regels uit het tijdelijk deel. De juridische werking van het tijdelijke deel wordt hiermee gewijzigd.

In dit omgevingsplan wordt met voorrangsregels geregeld dat:

- er een gebiedstype 'Ontwikkelgebied Het Engelland' is aangewezen als ontwikkelgebied voor een woongebied;
- in afwijking van het bepaalde in artikel 5 'Agrarisch met Waarden' zoals opgenomen in 'Chw bestemmingsplan 9e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' met kenmerk NL.IMRO.0148.9eVerzamelplanBG-on01 een ontwikkelgebied voor een woongebied wordt aangewezen;
- in aanvulling op artikel 14 - 'Cultuur en ontspanning' en artikel 16 - 'Groen' zoals opgenomen in 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022' met kenmerk NL.IMRO.0148.Kernen2022-on01 een ontwikkelgebied voor een woongebied wordt aangewezen;
- de regels in hoofdstuk 22 (artikel uit de Bruidsschat) niet van toepassing zijn op de locatie 'Ontwikkelgebied het Engelland' voor zover deze in strijd zijn met de regels die gelden voor deze locatie;
- er bepaalde ontwikkelregels gelden voor de uitwerking van het ontwikkelgebied;
- er geen activiteiten binnen het ontwikkelgebied zijn toegestaan, anders dan onder het overgangsrecht geregeld;
- er een specifiek overgangsrecht geldt behorende bij het 'Ontwikkelgebied Het Engelland' om het bestaande agrarische gebruik voort te kunnen zetten tot een komende wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie of als de werkzaamheden voor het gebied aanvangen.

In de Nota van zienswijzen en wijzigingen wordt voorgesteld om de voorrangregels achter de tweede en derde bullit aan te passen, omdat in het ontwerpbesluit geen rekening is gehouden met vaststelling van beide plannen in 2025 in plaats van 2024.

2.5. Verlengen voorkeursrecht

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt voorgesorteerd op de toekomstige ontwikkeling van Het Engelland naar woongebied. In dit kader kent dit omgevingsplan een nieuwe functie (woonactiviteiten) aan het plangebied toe die afwijkt van het huidige gebruik (agrarisch). Op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet biedt deze wijziging van het omgevingsplan de benodigde grondslag waarmee het geldende voorkeursrecht binnen het plangebied kan worden verlengd.

2.6 Er is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld

De beoogde gebiedsontwikkeling is een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Rho heeft een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld waarin ze op basis van de criteria uit de Europese Richtlijn hebben beoordeeld of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarvoor is gebruik gemaakt van de resultaten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de wijziging van het omgevingsplan, aangevuld met beschikbare basisinformatie. Uit de informatie in de mer-beoordeling blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het plan niet tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de ontwikkeling zijn geen mitigerende maatregelen bekend. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk. Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten, die reden geven voor een nadere milieueffect-beoordeling (milieueffectrapport) als bedoeld in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 bij het Omgevingsbesluit.

Op basis hiervan en voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpwijzigingsbesluit hebben wij een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Uw raad heeft in de vergadering van 23 september 2024 besloten om deze bevoegdheid aan ons te mandateren. Op basis van de m.e.r. beoordelingsnotitie is het niet nodig een milieueffectrapportage op te stellen.

Kanttekeningen en risico's

Als het (tijdelijke) deel van het Omgevingsplan gemeente Dalfsen niet wordt gewijzigd, verliest de gemeente het recht van eerste koop op gronden binnen "Het Engelland". Het alternatief is dat ontwikkelaars de gronden dan gaan aankopen en ontwikkelingen in gang gaan zetten. Dit past niet binnen het uitgangspunt van de gemeente om actieve grondpolitiek te voeren en daarmee zelf ontwikkelingen, waaronder nieuwe woongebieden, te regisseren.

Financiële consequenties:

Er is € 250.000 beschikbaar als dekking voor de voorbereidingskosten Het Engelland. De kosten die betrekking hebben op de wijziging van het omgevingsplan bedragen naar verwachting zo'n €100.000 en worden hieruit gedekt.

Communicatie

Omdat het hier gaat om een globaal plan, dat nog niet wordt uitgevoerd, is de participatie beperkt tot de wettelijke vereisten van terinzagelegging, de mogelijkheden om een zienswijze in te dienen en tegen het vastgestelde plan in beroep te gaan. Wel worden de mensen in en rond het gebied goed geïnformeerd door het uitbrengen van enkele nieuwsbrieven. De eerste nieuwsbrief is begin september 2024 verzonden, de tweede begin oktober. De derde nieuwsbrief zal in januari 2025 verschijnen.

Verder is op de website van de gemeente een aparte pagina ingericht voor dit wijzigingsbesluit. [Het Engelland - Zoeken | Gemeente Dalfsen](#). Hier is de belangrijkste informatie over het besluit te vinden.

Vervolg:

De komende jaren wordt Het Engelland stap voor stap verder concreet ontwikkeld. Een te ontwikkelen deelgebied wordt dan aan de hand van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt en als een meer gedetailleerde wijziging van het omgevingsplan of met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in procedure gebracht. In deze wijziging van het omgevingsplan worden alleen de kaders bepaald waarbinnen de ontwikkeling van Het Engelland plaats moet vinden.

Voorlopig is de realisatie van de eerste woningen binnen het gebied (exclusief Vosserlanden) beoogd in de periode tot 2030. Voor Vosserlanden kunnen de woningen nu al vergund worden met een omgevingsvergunning (Bopa), nadat de raad heeft ingestemd met de stedenbouwkundige visie en de ruimtelijke onderbouwing (inclusief onderzoeken). Als gemeente beschikken we al over regels, met name voor de kernen, die we voor deze wijziging kunnen gebruiken. Wij noemen dat de "regelbibliotheek". In de regelbibliotheek hebben wij ook al de structuur voor het omgevingsplan bepaald. Nu we aan de slag gaan met een specifieke gebiedsontwikkeling wordt gekeken hoe de regelbibliotheek ingezet kan worden en waar nog aanvullingen nodig zijn.

In de komende periode wordt intern overlegd hoe we het beste na de vaststelling door de raad, verder kunnen gaan met het gebied, zodat de energie die in deze fase is gaan zitten en de informatie die we hebben opgedaan uit de verschillende onderzoeken, niet verloren gaat.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. Link naar het wijzigingsbesluit omgevingsplan Dalfsen, Het Engelland <https://rx-base.nl/viewer/4d41b36d-2bf0-4d23-9aa0-e38c3cf0fa07/decision>
3. Een handleiding voor het raadplegen van de digitale stukken.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Rikus Jager

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2025, nummer 1919;

overwegende dat:

- Het wijzigingsbesluit “Het Engelland” voorziet in een wijziging van het omgevingsplan gemeente Dalfsen;
- Deze wijziging nodig is om een nieuwe grondslag te vestigen voor de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) die op het gebied ligt;
- Door deze wijziging een andere (niet-agrarische = woon)functie aan de gronden wordt toegekend;
- Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken van 14 oktober tot en met 26 november 2024 voor een ieder ter inzage heeft gelegen op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-439390.html> en op het omgevingsloket;
- In deze periode zes zienswijzen zijn ingediend;
- wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen, die onderdeel uit maakt van dit raadsbesluit en als zodanig gewaarmerkt wordt;
- er ambtshalve nog een aantal verbeteringen is aangebracht in de regels en in de motivering van het ontwerpbesluit die zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen die hier als herhaald en ingelast beschouwd moeten worden;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het Wijzigingsbesluit “Het Engelland” gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 3 februari 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Rikus Jager

de griffier,
Mara Zweers