

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	28e herziening BP Buitengebied, Dommelerdijk 18
Datum:	27 februari 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1741
Informant:	Jannie van Beesten j.vanbeesten@dalfsen.nl 0681362568

Voorstel:

1. De 28^e herziening van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, Dommelerdijk 18 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding:

Op het perceel Dommelerdijk 18 te Dalfsen ligt een voormalig agrarisch erf met een bedrijfswoning en opstallen. Initiatiefnemer is voornemens een kleine woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik genomen voor reguliere bewoning. Er wordt ca 700 m² aan landschapsontierende bebouwing (voor een deel asbesthoudend) gesloopt en ter compensatie wordt één kleine woning met bijgebouw teruggebouwd. Ook wordt een deel van de bebouwing vervangen door een nieuw bijgebouw, deels ten behoeve van de woning en 50 m² als bijgebouw bij de kleine woning. Door toepassing van de regeling Sloop voor kansen uit het beleid "Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen kan hieraan worden meegewerkt. De ontwikkeling is in strijd met het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 heeft het plan voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. U wordt nu gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten:

1.1. Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbeterd.

Voor het perceel is een advies opgesteld door de ervenconsulent van het Oversticht. De ruimtelijke kwaliteit verbetert door de sloop van ca 700 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Voor de kleine woning wordt 425 m² aan sloop vierkante meters ingezet, daarnaast wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met daarin geïntegreerd ook de 50m² bijgebouw die bij de kleine woning is toegestaan. De landschappelijke inpassing wordt in het landschapsplan, zoals dit als bijlage bij de toelichting is opgenomen, geborgd. De uitvoering van het landschapsplan is als voorwaarde in de ontwikkelovereenkomst is opgenomen.

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

Er worden voldoende sloopmeters ingebracht en de (kleine) compensatiewoning wordt gebouwd op een bestaand erf. Parkeren ten behoeve van het wonen vindt plaats op het bestaande erf. Hierdoor ontstaat voor de ouders van de eigenaar de mogelijkheid om op het bestaande erf in de kleine woning te gaan wonen.

1.3. Er is sprake van een goede ruimtelijk ordening.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

1.4. Participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden.

Voor de bouw van een kleine woning heeft participatie plaatsgevonden. Hierbij is de lijn van de participatie leidraad gevolgd. Omwonenden zijn akkoord met deze ontwikkeling.

1.5 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. Daarnaast heeft provincie Overijssel aangegeven dat het plan past in het provinciale omgevingsbeleid.

2.1.Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor het plan zijn afspraken vastgelegd met initiatiefnemers over de landschappelijke inrichting van het perceel. Ook is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

Met initiatiefnemers is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierdoor loopt de gemeente Dalfsen geen financiële risico's door mee te werken aan het bestemmingsplan. Daarnaast is voor dit plan een participatietraject gevolgd. De omwonenden zijn geïnformeerd en hebben aangegeven geen problemen te hebben met het initiatief. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen geen medewerking te verlenen. Er wordt wel voldaan aan de uitgangspunten van het beleid Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022, dus vraagt het afzien van medewerking om een goede motivering, die hier niet voorhanden is.

Duurzaamheid:

Het plan draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er wordt een kleine woning toegevoegd, het perceel wordt landschappelijk ingepast en de agrarische bestemming op het perceel wordt deels omgezet naar de bestemming wonen en naar agrarisch zonder bebouwingmogelijkheden. Hiermee wordt nieuwe versterking tegengegaan.

Financiële consequenties:

Programma 9: De leges zijn in rekening gebracht volgens de legesverordening. In een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Communicatie:

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

Vervolg:

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking als er geen beroepschrift ingediend is en kan de initiatiefnemer de plannen verder uitwerken en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen.

Bijlagen:

1. Regels van het bestemmingsplan
2. Bijlagen bij de regels
3. Toelichting bij het bestemmingsplan
4. Bijlagen bij de toelichting
5. De verbeelding

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. 27 februari 2024, nummer 1741;

- overwegende dat in het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 28e herziening, Dommelerdijk 18 wordt voorzien in het realiseren van een kleine woning met bijbehorend bijgebouw op het perceel Dommelerdijk 18;
- het plan voor het realiseren van een kleine woning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 28^e herziening, Dommelerdijk 18 van 13 december 2023 tot en met 23 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;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 26 september 2023;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 28^e herziening, Dommelerdijk 18 is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz28-vs01;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 28^e herziening, Dommelerdijk 18 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. De 28^e herziening van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, Dommelerdijk 18 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 2 april 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB