

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Agendapunt:         | 16   |
| Onderwerp:          | Vaststellen 14e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve |
| Datum:              | 9 november 2021  |
| Portefeuillehouder: | dhr. A. Schuurman  |
| Decosnummer:        | 1352   |
| Informant:          | Simone Kiewiet<br>s.kiewiet@dalfsen.nl<br>(0529) 488227                            |

### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. De 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan op te stellen;
4. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan na de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

### **Inleiding:**

In de vergadering van 4 februari 2020 heeft ons college in principe besloten in te stemmen met de uitwerking van het plan voor Zorgboerderij Damhoeve voor het realiseren van zorgappartementen voor dementerende ouderen. In eerste instantie alleen voor cliënten met een Wet langdurige zorg (hierna Wlz) intramurale indicatie, maar in de vergadering van 7 juli 2020 hebben wij besloten dat het ook voor cliënten met een Wet langdurige zorg - volledig thuis pakket (hierna Wlz-Vpt) indicatie mogelijk moet zijn om van de zorgappartementen gebruik te maken.

### *Huidige en toekomstige situatie*

Initiatiefnemers hebben op het perceel Ganzepanweg 2 - 2a in Dalfsen een melkveehouderijbedrijf en sinds 2011 als nevenactiviteit een zorgboerderij met dagbesteding voor ouderen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de melkveehouderij activiteiten de komende jaren af te bouwen en de zorgactiviteiten onder de naam 'Zorgboerderij Damhoeve' uit te breiden. Op de zorgboerderij zien zij dagelijks wat het buiten zijn, de natuur, de rust, de ruimte en de dieren met de ouderen doet. Worden deze ouderen opgenomen in een reguliere zorginstelling, omdat thuis wonen niet meer gaat, dan komen ze nagenoeg niet meer buiten. Initiatiefnemers zijn van mening dat dit anders kan. Zorgboerderij Damhoeve wil haar activiteiten daarom met toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen en de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) uitbreiden met wonen voor ouderen in de vorm van twintig zorgappartementen. Om de bouw van de zorgappartementen mogelijk te maken worden twee grote stallen gesloopt. Ten westen van het agrarisch erf is door initiatiefnemers op de agrarische gronden een landschapstuin aangelegd. Deze tuin is primair aangelegd voor de ouderen om in te kunnen wandelen / te genieten van de natuur. Deze ontwikkeling wordt ook in dit bestemmingsplan meegenomen. Deze landschapstuin is ontstaan als gevolg van het omleggen van de Marswetering.

### *Bestemmingsplan*

Om de uitbreiding van de zorgactiviteiten mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming van het perceel noodzakelijk. Door middel van het bestemmingsplan "14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve" wordt op een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgbedrijf' gelegd. De landschapstuin krijgt de aanduiding 'tuin'. Het bestemmingsplan is als concept bekeken en beoordeeld door de ketenpartners: de provincie, het Waterschap, de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio. De adviezen van de ketenpartners hebben geleid tot een aanpassing van het conceptbestemmingsplan.

Dit aangepaste plan, het ontwerpbestemmingsplan, heeft van 25 augustus 2021 tot en met 5 oktober 2021 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van zes weken is één ontvankelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast hebben zowel de Provincie Overijssel als het Waterschap Drents Overijsselse Delta opmerkingen gemaakt, die eveneens leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Argumenten:**

*1.1 De plannen van de Damhoeve passen binnen de visie en het beleid van de gemeente Dalfsen*  
Zorgboerderij Damhoeve heeft bewezen dat ze goede zorg kunnen leveren aan de doelgroep ouderen met dementie. Verder past een uitbreiding van het zorgconcept binnen het gemeentelijke beleid 'ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied'. En passen plannen voor een kleinschalige woonvorm in de Woonvisie 2019 - 2024 van de gemeente Dalfsen. Ook heeft de gemeente de behoefte onderzocht en die is daadwerkelijk aanwezig. Er zijn op dit moment wachtlijsten bij onze samenwerkingspartners die al wonen en zorg bieden. Gezien de vergrijzing zullen deze wachtlijsten niet afnemen. Daarnaast is de ervencoach van de provincie Overijssel enthousiast over de plannen van de Damhoeve en is de provincie Overijssel positief over het plan. Om de zorgappartementen (oppervlakte 1500 m<sup>2</sup>) te kunnen realiseren worden er twee grote veestallen met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 2700 m<sup>2</sup> afgebroken.

### *1.2 De investering in nieuwbouwappartementen voorkomt kosten op woningaanpassingen en hulpmiddelen elders*

De kans op woningaanpassingen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (hierna Wmo) bij nieuwbouwappartementen is klein. Met de initiatiefnemers is in de ontwikkelingsovereenkomst afspraken gemaakt over de eisen waaraan de woningen moeten voldoen. Op deze manier kan de gemeente zo goed als zeker uitsluiten dat er extra kosten zijn voor woningaanpassingen vanuit de Wmo. Die kosten zouden er mogelijk wel zijn als mensen in hun eigen woning blijven wonen. Een ander voordeel is dat wanneer thuiswonende inwoners met een Wlz vpt indicatie doorstromen naar een zorgappartement van de Damhoeve er mogelijk ruimte komt voor andere doelgroepen die op zoek zijn naar huisvesting. Verder kan het voorkomen dat de gemeente hulpmiddelen moet verstrekken aan verschillende cliënten. Maar doordat de cliënten nu bij de Damhoeve wonen, hoeft er maar één hulpmiddel verstrekt te worden die door meerdere cliënten gebruikt kan worden (denk bv aan een tillift). Dit scheelt in de kosten. Daarnaast is het zo dat we als gemeente sowieso al de kosten voor onze inwoners met een Wlz vpt indicatie hebben.

### *1.3 Er is een Nota van zienswijzen en wijzigingen opgesteld*

In de bijgevoegde Nota van zienswijze en kennisgeving is de ingekomen zienswijze en een aantal opmerkingen gemaakt door de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen en van een reactie voorzien.

### *2.1 De ingediende zienswijze en de gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan*

De zienswijze en de opmerkingen geven aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Om inzicht te geven in de wijzigingen, is naast het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, ook het bestemmingsplan zoals dat er als vastgesteld uitziet, als bijlage bijgevoegd. De wijzigingen zijn in dit laatste document in geel opgenomen. Belangrijkste wijziging is het vastleggen van te gebruiken sloopm<sup>2</sup> voor de zorg, nu en in de toekomst.

Aan u wordt daarom gevraagd in te stemmen met de voorgestelde reactie op de zienswijze en de opmerkingen van provincie en waterschap en te besluiten de 14e herziening bestemmingsplan buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve, gewijzigd vast te stellen.

### *3.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Omdat voor alle opgenomen initiatieven vooraf ontwikkelingsovereenkomsten zijn afgesloten is een exploitatieplan niet nodig. De overige (ambtshalve) wijzigingen zijn bedoeld om de feitelijke situatie goed te bestemmen. Dit zijn geen ontwikkelingen waarvoor een exploitatieplan nodig is.

### *4.1 Wettelijk is bepaald dat een gewijzigd plan zes weken na vaststelling van het plan ter inzage wordt gelegd*

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat een bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend moet worden gemaakt. Als een plan gewijzigd wordt vastgesteld krijgt de provincie tijd om daarop te reageren. De publicatie van het besluit wordt dan vier weken uitgesteld.

De wijzigingen die in het Chw 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied ten opzichte van het ontwerpplan worden voorgesteld zijn klein en raken geen provinciale belangen. Daarom vragen wij de provincie om eerder in te stemmen met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Hierover is vooroverleg geweest met de provincie.

### **Kanttekeningen en risico's**

Een bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Dit tenzij er binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) wordt gedaan. Dan treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat de voorzitter van de Raad van State over het schorsingsverzoek een uitspraak heeft gedaan.

### **Alternatieven:**

Als de raad het bestemmingsplan niet wil vaststellen of nog wil wijzigen, is het goed dit bij de behandeling in de commissie kenbaar te maken. Een mogelijk voorstel of amendement hiervan kan dan juridisch goed voorbereid worden.

**Duurzaamheid:**

Het plan van initiatiefnemers zet voornamelijk in op sociale duurzaamheid. Er wordt voor ouderen met dementie een veilige leefomgeving geboden. De zorgappartementen worden duurzaam gebouwd en geïsoleerd volgens de laatst geldende normen. Op deze manier wordt door initiatiefnemers een bijdrage geleverd aan de speerpunten van de duurzaamheidsagenda van de gemeente.

**Financiële consequenties:**

De leges voor het in behandeling nemen van dit bestemmingsplan zijn eind 2020 al betaald. In een ontwikkelingsovereenkomst die met de initiatiefnemers is gesloten is vastgelegd dat eventuele planschade voor hun rekening komt.

**Communicatie:**

*Met omwonenden zijn gesprekken gevoerd*

Het perceel Ganzepanweg 2/2A ligt aan de grenzen van de gemeente, tegen de gemeenten Zwolle en Raalte aan. De weinige omliggende percelen liggen op een redelijke afstand van het perceel. De initiatiefnemers zijn wel bij alle omwonenden langs gegaan om over hun plannen te vertellen. Geen van de omwonenden heeft bezwaar tegen de plannen.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl).

De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

**Vervolg:**

Na toestemming van de provincie Overijssel voor het starten van een versnelde procedure, wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Elke belanghebbende kan beroep instellen bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen aanvragers de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen. Ook de ambtshalve wijzigingen treden in werking op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**Bijlagen:**

1. Nota van zienswijze en kennisgeving bij de 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve.
2. Toelichting en regels van de 14<sup>e</sup> herziening ontwerpbestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve.
3. De verbeelding bij de 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,  
Ing. S.A.D.C. van Geffen

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021, nummer 1352;

- de 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve van 25 augustus tot en met 5 oktober 2021 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- er binnen deze termijn één zienswijze is ingediend;
- wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen, die onderdeel uit maakt van dit raadsbesluit en als zodanig gewaarmerkt wordt;
- er naar aanleiding van opmerkingen van de provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta ambtshalve nog een aantal verbeteringen zijn aangebracht in de toelichting en de verbeelding van het ontwerp 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve, die zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen die hier als herhaald en ingelast beschouwd moeten worden;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBT-versie van 8 december 2020;
- de 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve is vevat in een bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0148.- BgemDlfshz14-vs01;
- de 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve 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 Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. De 14<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Damhoeve gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan op te stellen;
4. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan na de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 december 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
J. Leegwater MSc