

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:

Onderwerp: 25e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Gemaal Dalmsholte

Datum: 6 februari 2012

Portefeuillehouder: dhr. N.L. Agricola

Decosnummer: 13

Informant: B. Eekhof
E. b.eekhof@dalfsen.nl
T. (0529) 48 82 67

Voorstel:

1. Voor wat betreft de ontvankelijkheid, de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen te besluiten overeenkomstig de Nota van zienswijzen;
2. De "25e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Gemaal Dalmsholte" en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.BDlfshz25-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. Indieners van de zienswijze informeren;
4. Het vastgestelde plan toezenden aan de verschillende instanties.

Inleiding:

Na herziening van het bestemmingsplan kan een nieuwe functie (wonen) aan het gemaal worden toegekend. De initiatiefnemer wil de authentieke uitstraling van het gemaal terugbrengen door het gebouw grondig te restaureren. Door de nieuwe functie zal het gemaal behouden blijven voor de toekomst en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Argumenten:

1. Het Oversticht heeft geadviseerd over de landschappelijke inpassing van het erf. Op basis van dit advies is een ontwikkelingsplan door een adviesbureau opgesteld. Hiermee neemt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toe.
2. Er is getoetst aan ons eigen beleid en rijks- en provinciaal beleid. De plannen zijn hiermee in overeenstemming. Deze toetsing is uitgewerkt in hoofdstukken 2 en 3 van het bestemmingsplan.
3. Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen. Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, "Gemaal Dalmsholte" heeft van 23 november tot en met 3 januari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het ontwerp is er één zienswijzen ingediend.

De zienswijze en de reactie daarop zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen. De Nota van zienswijzen wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op www.dalfsen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de onderstaande link:

<http://www.dalfsen.nl/BouwenWonenRuimte/Buitengebied/Bestemmingsplannen/Dalfsen/Ontwerp25eHerzieningBestemmingsplanBuitengebiedDalfsenGemaalDalmsholte.htm>

Alternatieven:

Het is mogelijk dat u besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar dit heeft tot gevolg dat;

- de overeenkomst niet wordt nagekomen. Overigens is wel in de overeenkomst het voorbehoud opgenomen dat de gemeenteraad kan besluiten haar medewerking niet te verlenen;
- de instandhouding van het gemaal niet gegarandeerd is;
- de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie niet toeneemt.

Financiële dekking:

Volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoeft u voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de kosten anderszins zijn verzekerd middels betaalde leges en een overeenkomst. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar door de afspraken die zijn vastgelegd in een overeenkomst (waaronder de afwenteling van planschade).

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure. Het besluit van de raad wordt volgens de vereisten in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld.

Bijlagen:

De "25e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Gemaal Dalmsholte"
Nota van Zienswijze en kennisgeving.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2012, nummer 13;

overwegende dat:

het ontwerp bestemmingsplan "25^e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Gemaal Dalmsholte" van 23 november tot en met 3 januari 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen;

de bestemming "Agrarisch cultuurgebied" wordt herzien in de bestemming "wonen";

het ontwerp bestemmingsplan gedurende genoemde termijn tevens digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dalfsen.nl en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;

dat er binnen deze termijn één zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar is gemaakt door reclamanten genoemd in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Zienswijzen en kennisgeving;

dat voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en Kennisgeving, welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd moet worden;

in het bestemmingsplan geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 20 juni 2011;

er dit geval geen sprake is van een bouwplan zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en dat er derhalve geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en kennisgeving;
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 25^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen', Gemaal Dalmsholte en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.BDlfshz25-vs01 met de bijbehorende bestanden, regels en toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 maart 2012.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
N.A. IJnema MSc

Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Zienswijze	3
Indiener 1 (brief van 27 december 2011, ontvangen 28 december 2011, kenmerk IN11/8472).....	3
Kennisgeving	6
1.3. Kennisgeving	6

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “25e herziening Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Gemaal Dalmsholte” heeft van 23 november 2011 tot en met 3 januari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is hierna samengevat weer-gegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen is de ingekomen zienswijze geanonimiseerd. Appellanten zijn hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

1.2. Zienswijze

Indiener 1 (brief van 27 december 2011, ontvangen 28 december 2011, kenmerk IN11/8472)

De zienswijze is binnen de gesteld termijn ingekomen en daardoor ontvankelijk. Indiener maakt bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening om de volgende 4 redenen:

1. Toekomstige ontwikkelingen eigen bedrijf

Indiener heeft sinds drie jaar een melkveehouderij aan de Langsweg. Een ideale plek om te boeren vanwege de afwezigheid van burgerwoningen in de nabije omgeving. Daarvoor was het melkveebedrijf gevestigd aan de rand van Zwolle, maar vanwege de alsmaar oprukkende industrie was er ter plaatse geen toekomst meer voor het bedrijf. Indiener wil koste wat kost voorkomen dat in de directe nabijheid van haar melkveebedrijf een woonbestemming wordt toegekend. Ook al is de onderlinge afstand tussen een woning bij het gemaal en de inrichting van cliënte op dit moment toereikend vanuit het oogpunt van milieuregelgeving, dan nog kan de toekomstige bewoner zich bijvoorbeeld gaan beklagen over (vroeg of late) werkzaamheden op de landerijen en ook kan wetgeving uiteraard wijzigen in een voor cliënte nadelige zin.

Reactie gemeente

Zoals in de inspraakprocedure al is aangegeven:

Het agrarische bedrijf aan de Langsweg is gelegen op ruim 250 meter van het gemaal. Op dit moment heeft het bedrijf melding gedaan in het kader van het Besluit Landbouw Milieubeheer voor het houden van 144 melk- en kalfkoeien en 100 vrouwelijk jongvee. Het bestemmingsplan geeft een bouwblok van 1 hectare voor een agrarisch bedrijf, met een grootste lengte van 150 meter. Vlak naast het bedrijf lopen hoogspanningslijnen. In principe mogen binnen 36 meter van de hoogspanningslijnen geen gebouwen worden opgericht volgens de daar geldende dubbelbestemming “Hoogspanningslijnen” (artikel 26 bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen). Op basis van deze bepalingen zijn de maximale bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen voor het agrarische bedrijf bepaald. De afstand tussen de gebouwen en het gemaal zal daardoor minimaal 195 meter bedragen. Voor een rundveehouderij kan daarmee ook zeer ruim aan de afstandnormeringen vanuit de huidige milieuwetgeving worden voldaan.

Bij toekomstige omschakeling of toevoeging van een intensieve neventak zal wat betreft milieu een geheel andere situatie ontstaan. Deze moet dan in het concrete geval beoordeeld worden.

Daarbij kan de bestaande woning aan de overzijde van het Overijssels Kanaal in de gemeente Raalte mogelijk al beperkend zijn.

Het is onmogelijk om bij ruimtelijke plannen te kunnen anticiperen op toekomstige wet- en regelgeving. Of mogelijke toekomstplannen van agrarische bedrijven in de omgeving. De huidige bedrijfsvoering wordt niet beperkt en er is naar onze mening nog ruim voldoende ontwikkelingsruimte aanwezig om ook naar de toekomst toe een gezond agrarisch bedrijf op deze locatie te blijven runnen.

Klachten over de agrarische bedrijfsvoering zijn op voorhand niet uit te sluiten. Wij gaan er vanuit dat zowel de ondernemer als de burger in het buitengebied goed met elkaar blijven communiceren. Een klacht die geen basis heeft, hoeft geen beperking van de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden in te houden.

Conclusie:

De zienswijze is voor wat betreft de toekomstige ontwikkelingen van het eigen bedrijf ongegrond. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

2. Onderzoek andere invulling

De indiener is van mening dat er geen zorgvuldig onderzoek is gedaan naar de vraag of behoud van het gemaal -gezien de cultuurhistorische waardstelling- ook anderszins kan worden gewaarborgd c.q. verzekerd.

Reactie gemeente

Het gemaal dateert van begin jaren vijftig en is na circa 15 jaar buiten werking gesteld. Daarna heeft het waterschap het gemaal gebruikt voor opslag van materialen. Er is nog nooit eerder een verzoek geweest voor herontwikkeling van het gemaal. Onderzoek naar de mogelijkheden ervan was dan ook nooit aan de orde.

Op het verzoek voor het toekennen van een woonbestemming aan het gemaal is door de gemeente in beginsel positief gereageerd met een aantal randvoorwaarden dat er ruimtelijk kwaliteit moet worden toegevoegd aan het gebied. Omdat het gemeentebestuur het verzoek positief beoordeeld heeft, was en is er geen reden om onderzoek te doen naar een andere invulling. Immers daar werd niet naar gevraagd.

Deze procedure maakt de verandering van het gemaal met onder andere een woonbestemming mogelijk. Een andere invulling is in deze fase een gepasseerd station en kan alleen daardoor in deze procedure geen onderwerp van discussie zijn. Daarbij zijn wij van mening dat wij na alle belangen te hebben afgewogen in redelijkheid tot onze keuze konden komen.

Conclusie:

De zienswijze is voor wat betreft onderzoek naar een andere invulling ongegrond. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

3. Belangenverstremgeling

Volgens de indiener van de zienswijze is de toekomstige bewoner werkzaam bij de provincie, waardoor de indruk is ontstaan dat in dezen sprake is van een (zekere) belangenverstremgeling. Normaliter wordt een extra burgerwoning in het buitengebied niet (zomaar) toegestaan van de zijde van de provincie. Op welke basis heeft de provincie deze toestemming dan toch verleend? Behoud van de cultuurhistorische waarde kan in dit verband in ieder geval geen zelfstandig dragend argument zijn.

Reactie gemeente:

De rol van de provincie is in deze procedure niet anders dan in andere dossiers. Het besluit om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente en is van ons een zelfstandige keus geweest. Na toetsing aan de provinciale omgevingsvisie en verordening is overleg geweest met de provincie. Daarbij hebben we contact gehad volgens de werkafspraken met de “vaste” contactpersonen van de provincie. De initiatiefnemer werkt net zoals duizend andere ambtenaren bij de provincie, maar op een andere afdeling dan waar we vanuit ruimtelijke ordening contact mee hebben. Er is wat ons betreft geen sprake van belangenverstrengeling.

In een vroeg stadium heeft de gemeente aan de initiatiefnemer gemeld dat de gemeente als uitgangspunt hanteert dat er geen verdere versterking in het buiten gebied mag plaatsvinden. De geplande uitbreiding van het gemaal is daarom niet mogelijk zonder compensatie van landschappelijke en/of ecologische waarden. De ligging in de ecologische hoofdstructuur en eventuele wensen die waterschap Groot Salland in het gebied wil realiseren zijn mogelijk aanknopingspunten voor deze compensatie. Ook zal de ontwikkeling moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en moet het aspect duurzaamheid duidelijk in de plannen worden meegenomen.

In de plannen heeft de initiatiefnemer op een positieve wijze invulling gegeven aan bovenstaande genoemde punten. Zie daarvoor bijvoorbeeld het ontwikkelingsplan uit bijlage 3. Het totale plan maakt dat voor dit specifieke geval naar de mening van de gemeente het toevoegen van de woonbestemming in het buitengebied een positieve ontwikkeling is.

Conclusie:

De zienswijze is voor wat betreft belangenverstrengeling ongegrond. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

4. Flora en faunawet

Het toekennen van de woonbestemming ligt ter plaatse ook des te minder voor de hand nu aldaar ook sprake is van een brug waarvan de wilde dieren gebruik maken. Wat dat betreft rust op uw gemeente dus ook de plicht om met het ministerie in overleg te treden inzake de vraag of de Flora- en faunawet in dit kader aan de planvorming in de weg staat. Ook wijst cliënte erop dat de betreffende gronden zijn gelegen binnen de EHS, hetgeen het ecologisch belang van die brug nog eens extra onderstreept.

Reactie gemeente:

In juli 2010 heeft er een Flora en Fauna onderzoek plaatsgevonden door Faunaconsult. Deze is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd. Daarin wordt in paragraaf 5.6 over de effecten op de EHS en de aangelegde wildbrug ingegaan. De conclusie is dat voor het initiatief geen ontheffing in het kader van de Flora en Fauna hoeft te worden aangevraagd. Overleg met het Ministerie is dan ook niet aan de orde. Ook zullen de plannen geen negatief effect hebben op de migratie van landgebonden zoogdieren in de EHS hebben.

Conclusie:

De zienswijze is voor wat betreft de Flora en Faunawet ongegrond. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

Volgens artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp “25e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Gemaal Dalmsholte” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Er zijn daarop geen reacties ontvangen.