

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	17 ^e herziening bestemmingsplan Buitengebied, Hoevenweg 6 en 8
Datum:	16 augustus 2022
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1470
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488227

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. De "17^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8 vast te stellen";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

De “17e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8”, heeft betrekking op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel op dit adres. Hier staan al twee woningen (een plattelandswoning, nummer 6 en een bedrijfswoning, nummer 8). Het is de bedoeling van de Initiatiefnemers om deze locatie te transformeren tot een duurzaam, energieneutraal en sociaal woonerf met drie woningen en zes onzelfstandige appartementen voor de opvang van jong volwassenen die tijdelijk en onder begeleiding woonruimte nodig hebben. Om dit te realiseren, worden de bestaande woningen met nummers 6 en 8 samengevoegd tot één woning. De woning die daarmee komt te vervallen, wordt elders op het perceel teruggebouwd. Binnen de samen te voegen woningen worden in de voormalige deel, de zes onzelfstandige appartementen gerealiseerd. Een derde woning wordt gerealiseerd met toepassing van het 'Sloop voor kansen' beleid van de gemeente Dalfsen. De voorgenomen ontwikkeling aan de Hoevenweg 6 en 8 is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet het bestemmingsplan worden herzien. Het bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief. De toelichting en de uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 mei tot en met 4 juli 2022 ter inzage gelegen. Over het besluit om het plan in ontwerp ter inzage te leggen hebben wij u een memo gestuurd:

[Raadsmemo-Ontwerpbestemmingsplan-Hoevenweg-6-en-8-20220512.pdf \(dalfsen.nl\)](#)

Binnen de termijn van zes weken is één ontvankelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het ontwerpplan. Wel is naar aanleiding van de zienswijze de ruimtelijke onderbouw van het plan aangevuld.

Argumenten:

1.1. De binnengekomen zienswijze is verwerkt in een Nota van zienswijzen en wijzigingen

In de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen is de ingekomen zienswijze opgenomen en van een reactie voorzien. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan, maar wel tot het aanvullen van de ruimtelijke onderbouw op een aantal onderdelen, met name over het effect van het plan op de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf aan de Kreuleweg 3. In de reactie op dit deel van de zienswijze merken wij op dat de ontwikkeling aan de Hoevenweg 6 en 8, geen gevolgen heeft voor de bestaande bedrijfsvoering of ontwikkelingen van met name de geitenhouderij op het bedrijf. In de eerste plaats is de dichtbijgelegen (woon)functie Kreuleweg 10 maatgevend. Daarnaast is er op dit moment een provinciaal verbod op het starten of uitbreiden van geitenhouderijen.

1.2. Er is behoefte aan plaatsen waar jongeren tijdelijk kunnen worden opgevangen

In Dalfsen is zeker behoefte is aan opvang voor jongvolwassenen die tijdelijk woonruimte en lichte ondersteuning nodig hebben. Vanwege gebrek aan woonruimte zien wij deze doelgroep vaak richting Zwolle vertrekken. Dit initiatief wordt daarom als een meerwaarde voor de gemeente Dalfsen gezien en van harte ondersteund. Voor maatschappelijke opvang van andere doelgroepen en beschermd wonen is het initiatief ongeschikt, omdat op de locatie geen 24/7 begeleiding geboden kan worden.

Door dit plan laten de initiatiefnemers zien dat ze maatschappelijke betrokkenheid heel serieus nemen en daar ook hun tijd, geld en energie in willen steken. Dit project past daarom heel goed bij het thema Voor Elkaar, zoals dat in de Toekomstvisie is verwoord. Het naar elkaar omzien, er voor elkaar zijn. Dat is wat Dalfsen is en ook graag wil uitstralen. Bovendien is dit ook een belangrijk onderdeel van de KGO-inspanning op het erf, waardoor de provincie ook positief is over dit bestemmingsplan.

1.3. Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de gebouwen behouden en zelfs versterkt

De nieuwe eigenaren hechten veel waarde aan de kwaliteit en de geschiedenis van de huidige gebouwen en het erf. Vandaar dat ze zoveel mogelijk intact willen laten. De woningen 6 en 8 worden samengevoegd tot 1 ruime woning. En de deel, die heel groot is en heel netjes onderhouden, krijgt een nieuwe functie in de vorm van appartementen voor jongvolwassenen. De twee nieuw te bouwen woningen passen qua uitstraling bij het erf en door de inrichting van het erf zal de waarde hiervan

worden versterkt. Het erfinrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan is daarbij leidend.

2.1. Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. Alleen de provincie Overijssel heeft op 1 juni 2022 op het plan gereageerd met een positief advies.

2.2. Voor dit plan is een participatietraject doorlopen

Initiatiefnemers hebben op 19 november 2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. De reacties zijn overwegend positief. De voorgenomen ontwikkeling wordt beschouwd als een welkome ontwikkeling. Tijdens de bijeenkomst zijn ook kritische vragen gesteld ten aanzien van de invloed van het plan op omliggende (agrarische bedrijven). Deze vragen zijn beantwoordt en in de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop ingegaan. Het participatietraject is wat ons betreft op de juiste manier doorlopen.

2.3. Tussen het ontwerpplan en het vast te stellen plan zit alleen verschil in de tekst van de toelichting

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanvullingen op de toelichting bij het plan. Deze aanvullingen zijn in de toelichting gemarkeerd, zodat duidelijk is welke tekst(blokken) zijn toegevoegd. De aanvulling van de toelichting wijzigt het plan niet, het geeft alleen meer duidelijkheid en een betere onderbouwing. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet gewijzigd te worden vastgesteld.

3.1. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig

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

Kanttekeningen en risico's

Met de initiatiefnemers is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Alternatieven:

Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan het plan niet worden gerealiseerd.

Duurzaamheid:

Het plan draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. De gebouwen op het perceel Hoevenweg 6 en 8 blijven intact, maar krijgen een nieuwe bestemming. Door toepassing van Sloop voor kansen wordt verpaupering van schuren voorkomen en een goede landschappelijke invulling aan erven gegeven. In de ruimtelijke onderbouwing is een duurzaamheidsparagraaf opgenomen. Bij het verlenen van de vergunningen voor de uitvoering van de diverse projecten op het perceel, zal voorlichting over duurzaam en energieneutraal bouwen worden gegeven.

Financiële consequenties:

Voor het in behandeling nemen dat dit bestemmingsplan zijn leges betaald.

Communicatie

1. Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in Kernpunten en op www.officielebekendmakingen.nl
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
3. De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
4. De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze worden over het besluit van de raad en het vervolg geïnformeerd.

Vervolg:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het plan in werking en kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen “17^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8”.
2. Luchtfoto waarop de percelen Hoevenweg 6 en 8 en Kreuleweg 3 en 10 staan aangegeven.
3. Toelichting en regels van de “17^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8”.
4. De verbeeldingen bij de “17^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8”.

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. 16 augustus, nummer 1470;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan “17^e herziening bestemmingplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8” het realiseren van drie woningen en zes onzelfstandige wooneenheden op het voormalige agrarische perceel Hoevenweg 6 en 8, mogelijk maakt;
- het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het bestemmingsplan van 25 mei tot en met 4 juli 2022 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen;
- het bestemmingsplan in die periode ook digitaal was in te zien op 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 zienswijzen en wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit en als zodanig gewaarmerkt wordt;
- bij de vaststelling van de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 20 juli 2022;
- de “17^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen” is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148. BgemDlfshz17-vs01;
- de “17^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen” met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via 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;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. De 17^e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Hoevenweg 6 en 8 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 september 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater