

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	7
Onderwerp:	18 <sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied, Strenkhaarsweg 15 en 19
Datum:	22 augustus 2023
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1628
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl

### **Voorstel:**

1. Het Chw '18<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan na de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

### **Inleiding:**

Zorgpartij Frion wil graag een nieuwe woon- en werklocatie realiseren in de gemeente Dalfsen. Frion is al jaren op zoek naar een geschikte locatie in het buitengebied binnen de regio rondom Zwolle, maar plannen op verschillende locaties gingen om verschillende redenen niet door. Zij hebben in 2021, naar aanleiding van een positief principebesluit, de erven Strenkhaarsweg 15 en Strenkhaarsweg 19 aangekocht.

### **Frion**

Frion biedt zorg aan ca. 1000 mensen met een verstandelijke beperking in Noordwest Overijssel. Een goed leven, mooi werk en talent (h)erkennen staan centraal. Rond de 1000 medewerkers zoeken samen met cliënten, verwanten en vrijwilligers naar de juiste balans tussen zorg en ondersteuning en ontplooiing en bescherming. Frion is een bekende regionale zorgpartij en biedt zorg als onderaannemer via een andere zorgaanbieder. De cliënten van Frion hebben een matig verstandelijke beperking in combinatie met psychiatrische en/of gedragsproblematiek. Mensen met een matige verstandelijke beperking (ontwikkelingsleeftijd tussen de 3-7 jaar) zijn gevoelig voor de omgeving.

### **Het plan**

Frion wil graag voor 48 van hun cliënten een plek maken om te wonen. De percelen aan de Strenkhaarsweg liggen in het buitengebied van Lemelerveld. Cliënten die op de locatie op de Strenkhaarsweg zullen wonen, vragen een besloten setting met veel lucht. Frion wil daarom een terrein waar er balans is tussen wonen en werken, een betekenisvol leven in een gezond makende context met respect voor mens en natuur. In de visie van Frion gaat de Strenkhaarsweg-locatie 6 woongroepen huisvesten, met ieder ruimte voor 8 cliënten. Op het terrein is ook werkgelegenheid. Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van het creëren van zinvolle activiteiten waarbij cliënten van meerdere niveaus en competenties samen aan een taak kunnen werken.

### **De erven: Strenkhaarsweg 15 en 19**

De Strenkhaarsweg ligt ten zuidoosten van Lemelerveld. Het gebied kenmerkt zich door een mix aan functies in een kleinschalig landschap. Zowel Strenkhaarsweg 15 als de Strenkhaarsweg 19 zijn op dit moment actieve agrarische bedrijven. Beide agrariërs hebben aangegeven te willen stoppen. De bedrijfsvoering van de Strenkhaarsweg 15 wordt op dit moment gevoerd door een bedrijfsleider (niet de eigenaar). Op het perceel Strenkhaarsweg 15 worden varkens gehouden en bij de Strenkhaarsweg 19 vleeskalveren. Er is ca. 2.750 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig bij de Strenkhaarsweg 15 en ca. 4.000 m<sup>2</sup> bij de Strenkhaarsweg 19.

### **Proces**

Op 6 juli 2021 heeft uw college een positieve grondhouding ingenomen ten opzichte van dit initiatief en onder voorwaarden een principebesluit genomen. Het plan is sindsdien in samenspraak met omwonenden, gemeente en andere partijen verder uitgewerkt tot een nieuw bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 juni 2023 tot en met 26 juli 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. U wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **Argumenten:**

*1.1 Tussen het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan zitten enkele verschillen, o.a. door overleg met omwonenden en ketenpartners*

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft Frion op verzoek van enkele omwonenden overleg gevoerd over de toegangswegen naar percelen achter de Strenkhaarsweg 15. De toegang voor die woningen loopt namelijk over het perceel Strenkhaarsweg 15. De bewoners die hier gebruik van maken, hebben de wens om dit volledig te scheiden van de activiteiten van Frion. Dit was echter niet juist opgenomen in het inrichtingsplan. Na overleg zijn partijen overeengekomen deze wijziging toch door te voeren en dit te wijzigen in het inrichtingsplan. Dit betekent niet dat er een extra

ontsluiting op de openbare weg (de Strenkhaarsweg) komt, omdat gebruik gemaakt wordt van bestaande ontsluitingen. Omwonenden hebben aangegeven tevreden te zijn met de oplossing. Daarnaast had het Waterschap Drents Overijsselse Delta nog een foutje ontdekt in de waterparagraaf, welke ook hersteld wordt. Er stond nog dat het vuilwater een aansluiting op een IBA moest krijgen, maar dit moet riolering zijn.

De wijzigingen die nu tussen ontwerp en vaststelling worden doorgevoerd, zijn:

- Op het perceel Strenkhaarsweg 15 wordt het verkeer van de achterliggende percelen gescheiden van het perceel wat in gebruik is door Frion. Dit heeft gezorgd voor een wijziging in het inrichtingsplan;
- Het woordje 'IBA' wordt in de waterparagraaf in de toelichting gewijzigd door 'riolering';
- Het aanvullend archeologisch onderzoek en aanvullend bodemonderzoek wordt verwerkt in de toelichting en de regels.

Door de doorgevoerde wijzigingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### *1.2 Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie 1.0*

In de Omgevingsvisie 1.0 zijn strategische keuzes en ambities opgenomen voor de inrichting van de leefomgeving. Eén van deze strategische keuzes is dat wij het belangrijk vinden dat onze inwoners positief gezond kunnen worden of blijven. We willen bereiken dat mensen het vermogen hebben om zich aan te passen en zelf de regie te voeren, kijkend naar de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven. Het plan van Frion draagt hieraan bij door een woonomgeving te creëren voor een doelgroep die gedijt op rust en een prikkelarme omgeving. Daarnaast hebben wij onszelf bij 'een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend platteland' de ambitie gesteld dat vrijkomende (agrarische) erven een nieuwe invulling met alternatieve functies kunnen krijgen. Daarbij willen wij door experimenten/proeftuinen ervaring op doen met de diverse mogelijkheden. Ook hier speelt dit initiatief op in.

### *1.3 Het verzoek past binnen de Lokale Inclusie agenda 2021*

In maart van 2021 heeft de gemeenteraad de Lokale Inclusie Agenda (LIA) 2021 vastgesteld. Met de LIA wordt toegewerkt naar een inclusieve samenleving. Een samenleving waar iedereen aan mee kan doen, ongeacht beperkingen. Het bieden van passende woonvormen voor de doelgroep waar dit initiatief betrekking op heeft, past binnen de gedachte van de inclusieve samenleving. Juist een plek in het buitengebied, zoals deze, geeft deze mensen de kans om prikkelarmer te kunnen leven en te floreren.

### *1.4 Er is een grote behoefte aan Wlz-intramurale plekken in Nederland*

In Nederland zijn voor de cliënten waarvoor initiatiefnemer een plek zoekt ongeveer 500 plekken met een passende context (denk: veilig, rustig, prikkelarm) te weinig. De cliënten in deze groep zijn niet te relateren aan één gemeente, maar komen altijd uit meerdere gemeenten. Met deze ontwikkeling wordt een substantiële bijdrage geleverd aan dit maatschappelijke vraagstuk. In totaal wonen 39 cliënten uit Dalfsen bij Frion. Dat betekent dat wanneer een locatie met 48 woonplekken wordt gerealiseerd, deze niet volledig gevuld zal worden met cliënten uit Dalfsen, maar ook met cliënten verder uit de regio. Frion heeft echter bevestigd dat er voor wat betreft de cliënten enkel en alleen sprake is van Wlz-intramuraal indicaties. Deze worden verzorgd door het zorgkantoor. Cliënten krijgen zelf ook een Wajong uitkering uitgekeerd door het UWV volgens een levenslange indicatie. Beide komen niet ten laste van de gemeente. Daarnaast kunnen de cliënten ook een bijdrage leveren aan de omgeving door dagbesteding in de buurt te doen en levert het werkgelegenheid op voor de gemeente Dalfsen. Zo wonen er ca. 60 medewerkers van Frion in Dalfsen en zijn er regelmatig vacatures.

### *1.5 De gevraagde ontwikkelingsruimte is in balans met de investering in de ruimtelijke kwaliteit*

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen moeten voldoen aan de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen'. Het doel van dit beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied. De initiatiefnemer maakt zoveel als mogelijk gebruik van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit is in de lijn van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing

(VAB-beleid). De ontwikkeling lijkt aan de voorwaarden daarvoor te kunnen voldoen, waarbij landschappelijke inpassing en verkeer aandachtspunten zijn. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de plannen rondom het erf, wordt daarnaast een investering in de ruimtelijke kwaliteit in het kader van de KGO verlangd. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft geadviseerd over de ontwikkeling en is veelvuldig betrokken geweest bij overleggen over de landschappelijke inpassing. Hierbij is het bestaande aantal m<sup>2</sup>'s op beide erven als uitgangspunt genomen en als maximaal oppervlakte voor de nieuwe situatie gehanteerd. Dit is ook op deze manier vastgelegd in het bestemmingsplan. Rondom het erf wordt gewerkt met aanplant van bossages, voedselbos, singels en kruidenrijk grasland. Zowel de ervenconsulent van Het Oversticht als de provincie Overijssel hebben aangegeven dat de ontwikkeling in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

#### *1.6 Er is een uitvoerig participatieproces met de omwonenden gevoerd*

Er zijn drie brede inloop-/informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarvan één op locatie, één in zaal Reimink en één digitaal. Hier waren experts voor de inrichting van het perceel aanwezig, maar ook experts voor wat betreft het zorg aspect van het plan. Tussendoor zijn geïnteresseerden op de hoogte gehouden via een nieuwsbrief, waar eenieder zich voor kon aanmelden. Frion blijft tot afronding van het gehele (bouw-)plan de buurt informeren via de nieuwsbrief. Met direct omwonenden zijn keukentafelgesprekken gevoerd over de plannen en de inrichting van het perceel. Van al deze participatiemomenten zijn gespreksverslagen gemaakt. De wensen vanuit de omwonenden zijn vrijwel allemaal overgenomen in het inrichtingsplan wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Omwonenden kunnen zich na de aanpassing (zie argument 1.1) vinden in het plan zoals het nu voorligt.

#### *1.7 Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu*

Om de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan verder aan te tonen, zijn verschillende (milieukundige) onderzoeken uitgevoerd zoals een geuronderzoek, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en AERIUS berekeningen. Deze onderzoeken tonen aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is bodemverontreiniging geconstateerd op één van de erven. Er is daarom een saneringsplan opgesteld om de milieukundige haalbaarheid te kunnen garanderen. Daarmee hoeft deze bodemvervuiling geen belemmering te zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *1.8 De relevante overheidsinstanties hebben akkoord gegeven op de plannen*

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD), de provincie Overijssel, de Omgevingsdienst, de GGD en de Veiligheidsregio zijn in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming aan de hand van de Omgevingstafel. Het WDOD, de provincie Overijssel en de Veiligheidsregio hebben het ontwerpbestemmingsplan ook ter goedkeuring voorgelegd gekregen. Het WDOD had één tekstuele opmerking over de waterparagraaf, welke verwerkt is. Alle partijen hebben verder aangegeven dat er geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

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

Voor het plan zijn met Frion afspraken vastgelegd over o.a. de landschappelijke inrichting van het perceel. Ook is afgesproken dat mogelijke verzoeken om planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval dus niet nodig.

#### *3.1 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 ten opzichte van het ontwerpplan die 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 provinciale diensten.

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

#### *1.1 Er is een risico dat er beroep op Wmo gelden gedaan wordt door cliënten*

Er is daarom in het bestemmingsplan vastgelegd dat er enkel Wlz-cliënten gehuisvest mogen worden op deze woonzorgerven. Door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is hier van af te wijken, maar alleen als uw college daarmee akkoord gaat. Zo zit er wel flexibiliteit in het plan, maar wordt zekerheid geboden daar waar nodig. Er kan echter niet geheel uitgesloten worden dat nooit beroep op de Wmo gedaan wordt door bepaalde cliënten.

#### *1.2 Er kan een beroepschrift ingediend worden bij de Raad van State*

Ondanks dat er een uitvoerig participatietraject heeft plaatsgevonden, er wijzigingen zijn doorgevoerd tussen ontwerp en vaststelling en er geen zienswijzen zijn ingediend, behouden belanghebbenden de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de Raad van State. Er is vooralsnog geen indicatie dat deze al worden ingediend.

### **Alternatieven:**

*Geen medewerking verlenen aan de plannen en de geldende bestemmingen ongewijzigd laten door het bestemmingsplan niet vast te stellen*

U kunt er ook voor kiezen om geen medewerking te verlenen aan de plannen en de geldende bestemmingen niet te wijzigen. In dat geval blijft de behoefte aan Wlz-intramurale plekken groot en wordt er geen nieuwe functie gegeven aan een vrijkomend agrarisch erf. De kans bestaat dan dat de agrarische functie op de erven blijft bestaan of dat ze herontwikkeld worden tot rood voor rood locaties. Ook kunnen de agrariërs er dan voor kiezen de agrarische bedrijfsvoering voort te zetten. In het licht van de stikstofdiscussie en gezien de nabijheid van Natura-2000 gebied de Lemelerberg, kan het wenselijker zijn dat dergelijke agrarische locaties te (laten) herontwikkelen tot andere functies.

### **Financiële dekking:**

Dit voorstel heeft geen fiscale en financiële consequenties. Frion heeft bevestigd dat er voor wat betreft de cliënten enkel en alleen sprake is van Wlz-intramuraal indicaties. Deze worden verzorgd door het zorgkantoor. Cliënten krijgen zelf ook een Wajong uitkering uitgekeerd door het UWV volgens een levenslange indicatie. Beide komen niet ten laste van de gemeente.

De percelen zijn in particulier eigendom. Met de initiatiefnemer is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin is o.a. opgenomen dat alle gemeentelijke kosten die verband houden met het plan bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht, waaronder planschade en eventuele kosten voor aansluiting op riolering. De leges voor het in behandeling nemen van een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan zijn inmiddels voldaan.

### **Communicatie:**

Er is uitvoerig gesproken met de omwonenden, verdere buurtbewoners en buurtvereniging de Strenkhaar over de invulling van de erven. Zie hiervoor ook argument 1.1 en 1.6. De omwonenden worden via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van het proces. Gedurende het verdere verloop van het (bouw-)plan, zullen zij via dezelfde nieuwsbrief geüpdatet worden van de voortgang en de vervolgstappen.

Voor wat betreft het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan geldt het volgende:

- De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit.
- Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en in de Staatscourant.
- 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 zes weken ter inzage gelegd. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking als er geen beroep schrift ingediend is en kan de initiatiefnemer de plannen verder uitwerken en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen.

**Bijlagen:**

1. Toelichting en regels en bijlagen van het Chw '18<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19'.
2. De verbeelding bij het Chw '18<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19'.
3. Het inrichtingsplan van de percelen Strenkhaarsweg 15 en 19 (ook onderdeel van de bijlagen bij het bestemmingsplan).

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,  
H.J. van der Woude

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2023, nummer 1628;

overwegende dat:

- het plan passend is binnen de kaders van de Omgevingsvisie 1.0, de lokale inclusie agenda en de beleidsregels ‘Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen’;
- er een grote behoefte is aan Wlz-intramurale plekken in Nederland;
- onderbouwd is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- het Chw ‘18<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19’ van 14 juni 2023 tot en met 26 juli 2023 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 geen zienswijzen zijn ingediend;
- er naar aanleiding van overleg met omwonenden en ketenpartners (WDOD) nog enkele verbeteringen in het plan zijn aangebracht;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 5 juni 2023;
- het Chw ‘18<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19’ is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz18-vs01;
- het Chw ‘18<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19’ 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. het Chw ‘18<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Strenkhaarsweg 15 en 19’, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. 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 25 september 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater