

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	26e herziening BP Buitengebied, Oosterveen 79
Datum:	27 februari 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1738
Informant:	Jannie van Beesten j.vanbeesten@dalfsen.nl 0681362568

Voorstel:

1. De 26^e herziening van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, Oosterveen 79 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding:

Het perceel Oosterveen 79 bestaat uit een woning met bijgebouwen. Het plan is om een kleine woning te realiseren ten westen van de bestaande woning op basis van beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied'. Hiervoor is 585 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Middeldijk 2 in Nieuwleusen. Deze sloop vierkante meters waren al vastgelegd voor de regeling Sloop voor kansen en worden nu ingezet. De bestemming agrarisch van Middeldijk 2 wordt omgezet naar Wonen en agrarisch zonder bebouwing. Het realiseren van een extra woning is binnen het huidige bouwvlak op perceel Oosterveen 79 niet mogelijk. Om toch een kleine woning te kunnen realiseren op het erf, moet het bouwvlak verplaatst te worden. Dit kan met de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemmingsvlak wonen mits de oppervlakte van de bestemming Wonen niet toeneemt en de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst. Hier wordt aan voldaan. Deze ontwikkeling is in het voorliggende plan opgenomen. Vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 heeft het plan voor iedereen ter inzage gelegen.

Argumenten:

1.1. Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en de bouw van een kleine woning mogelijk gemaakt.

Op het perceel Oosterveen 79 wordt ter compensatie van de sloop van 562 m² landschapsontsierende bebouwing op perceel Middeldijk 2 een kleine woning van maximaal 375 m³ met een bijgebouw van 50 m² gerealiseerd. Voor dit perceel is in overleg met het Oversticht een erfinrichtingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing wordt in het erfinrichtingsplan, 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 is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Op het perceel Middeldijk 2 blijft de voormalige bedrijfswoning en een tweetal bijgebouwen staan. Deze worden omgezet naar de bestemming Wonen. De overige gronden op dit perceel krijgen de bestemming agrarisch zonder bouwperceel. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

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

Er worden voldoende slooppeters ingebracht en de kleine compensatiewoning wordt gebouwd op een bestaand erf. Door gebruik te maken van de regeling Sloop voor kansen wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Oosterveen 79 maar ook op het perceel Middeldijk 2 verbeterd.

1.4. Participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden

Voor de bouw van de 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 met initiatiefnemer afspraken vastgelegd over de landschappelijke inrichting van het perceel. Ook is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Kanttekeningen en risico's

Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten, hierdoor loopt de gemeente Dalfsen geen financiële risico's door mee te werken aan het bestemmingsplan. En omdat voor dit plan aan de voorkant door een participatietraject is doorlopen, is de kans op weerstand van omwonenden tegen het plan klein. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan

Dit voorstel heeft geen fiscale en financiële consequenties. De percelen zijn in particulier eigendom. Met de initiatiefnemers 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.

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 perceel Middeldijk 2 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 beroep schrift ingediend is en kan de initiatiefnemer de plannen verder uitwerken en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen.

Bijlagen:

1. Toelichting van het bestemmingsplan (inclusief bijlagen)
2. Regels van het bestemmingsplan (inclusief bijlagen)
3. De verbeelding in twee delen

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 1738;

overwegende dat;

- in het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 26e herziening, Oosterveen 79 wordt voorzien in het realiseren van een kleine woning op het perceel Oosterveen 79;
- het plan voor het realiseren van een kleine woning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 26^e herziening, Oosterveen 79 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 1 december 2023;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 26^e herziening, Oosterveen 79 is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz26-vs01;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 26^e herziening, Oosterveen 79 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 26^e herziening van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, Oosterveen 79 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