

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	10
Onderwerp:	23 <sup>e</sup> herziening BP Buitengebied, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg
Datum:	30 januari 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1726
Informant:	Joke Klink j.klink@dalfsen.nl (0529) 488 297

**Voorstel:**

1. Het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23<sup>e</sup> herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossiersteeg vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

Dit bestemmingsplan betreft het verplaatsen van de bouwrechten van de gesloopte woning aan de Meeleweg 43 naar de Vossersteeg 91D. In het beeldkwaliteitsplan behorende bij het 7<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied is al verwoord dat een vierde woning eventueel gerealiseerd kan worden aan de Vossersteeg 89-91 als sprake is van de verplaatsing van een woning binnen de gemeente Dalfsen. Door de verplaatsing van de woonbestemming van de Meeleweg 43 kan een vierde woning gerealiseerd worden op het perceel aan de Vossersteeg 91D. De huidige woonbestemming op het perceel Meeleweg 43 wordt omgezet naar een maatschappelijke bestemming waardoor een parkeerterrein gerealiseerd kan worden voor de Hersteld Hervormde Gemeente Rehoboth. Verder wil men aan de G.W. van Marleweg 10 binnen de bestaande woonbestemming een extra woning realiseren met toepassing van Sloop voor Kansen. De sloop m2 komen van de Molenhoekweg 8/8a in Dalfsen die deel heeft genomen aan het 8<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Het voorstel past in het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid*

Deze herziening past binnen het nationaal en provinciaal beleid dat kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maakt. Voor dit plan is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte mee zijn gewogen. Het realiseren van een parkeerterrein en twee woningen, sluit aan bij de behoefte van de initiatiefnemers. Het bestemmingsplan past hiermee binnen het rijks- en provinciaal beleid.

#### *1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (verkeer, flora en fauna en zo verder). De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Door het verplaatsen van de woonbestemming van de Meeleweg 43 kan aan de Vossersteeg een woning worden gerealiseerd worden die landschappelijk passend is. Op de locatie van de te verplaatsen woning wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Daar heeft de kerkelijke gemeente behoefte aan en dit draagt ook bij aan de verkeersveiligheid van de Meeleweg, omdat de auto's via de Meeleweg het parkeerterrein oprijden en aan de kant van de Jagtlusterallee het terrein weer verlaten (eenrichtingverkeer). Door gebruik te maken van de Sloop voor kansen regeling is landschapsontsierende bebouwing gesloopt op een agrarisch perceel en worden de sloop m2 ingezet voor een compensatiewoning op een bestaande woonbestemming.

#### *1.3 Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het 'Sloop voor kansen' beleid*

Er worden voldoende sloop m2's ingebracht en de compensatiewoning wordt gebouwd op een bestaand erf. Parkeren vindt op het erf zelf plaats. Door gebruik te maken van het 'Sloop voor kansen' beleid verbetert niet alleen de ruimtelijke kwaliteit op het perceel G.W. van Marleweg 10, maar ook op het perceel Molenhoekweg 8/8a omdat daar landschapsontsierende bebouwing is gesloopt.

#### *1.4 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. Op 21 december 2023 heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta een reactie gegeven met verzoek om aanvulling van de waterparagraaf, zie hiervoor 1.5. Daarnaast heeft provincie Overijssel op 20 december 2023 aangegeven dat het plan past in het provinciale omgevingsbeleid.

#### *1.5 Tussen het ontwerpplan en het vast te stellen plan zit alleen verschil in de tekst van de toelichting*

De ingediende reactie van het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aanleiding gegeven tot een aanpassing op de toelichting van het plan voor het perceel aan de Meeleweg. De aanpassing betreft een nadere uitwerking van de waterberging bij de aanleg van het verharde oppervlak (parkeerplaatsen) op het terrein. In overleg met het waterschap is de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en hiermee is het plan wat hen betreft akkoord. De aanpassing van de toelichting wijzigt het plan niet, het geeft alleen verduidelijking en een betere onderbouwing. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet gewijzigd vastgesteld te worden.

#### *1.6 Participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden*

Voor de drie percelen heeft participatie plaatsgevonden. Hierbij is de lijn van de participatie leidraad gevolgd. Het ontwerp heeft draagvlak bij de betrokken bureaus en de omgeving.

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

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

#### **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.

#### **Alternatieven:**

##### *Niet meewerken aan dit wijzigingsplan Buitengebied*

Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kunnen er geen extra woningen of een parkeerterrein gerealiseerd worden. Het perceel aan de Meeleweg 43 blijft dan de woonbestemming houden en wordt niet naar een maatschappelijke bestemming omgezet. Hierdoor kan geen parkeerterrein aangelegd worden. Aan de G.W. van Marleweg kan daardoor geen extra woning op de bestaande woonbestemming gebouwd worden. In het beeldkwaliteitsplan voor de Vossiersteeg is al rekening gehouden met de mogelijkheid een vierde woning te realiseren. Door niet mee te werken kan van deze optie dan geen gebruik gemaakt worden.

#### **Duurzaamheid:**

De plannen dragen bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Met de toepassing van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen wordt verpaupering van schuren voorkomen en een goede landschappelijke invulling aan erven gegeven.

Bij de vergunningverlening voor de uitvoering van de projecten zal voorlichting over duurzaam en energieneutraal bouwen worden gegeven.

#### **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](http://www.officielebekendmakingen.nl).
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
3. De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
4. De aanvragers worden over uw besluit en het vervolg daarvan geïnformeerd.

#### **Vervolg:**

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

**Bijlagen:**

1. Toelichting en regels van het Chw '23e herziening bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg'.
2. Bijlagen toelichting.
3. Bijlagen regels.
4. Verbeelding Van Marleweg 10
5. Verbeelding Meeleweg 43
6. Verbeelding Vossersteeg 89-91.

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. 30 januari 2024, nummer 1726;

overwegende dat;

- in het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23<sup>e</sup> herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg meerdere plannen zijn opgenomen;
- deze plannen zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het Chw 8<sup>e</sup> bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23<sup>e</sup> herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg van 6 december 2023 tot en met 16 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](http://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, 23<sup>e</sup> herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz23-vs01;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23<sup>e</sup> herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg 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 bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 23<sup>e</sup> herziening, Van Marleweg, Meeleweg en Vossersteeg vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 11 maart 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
Erica van Lente

de griffier,  
Joost Leegwater