

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

| | |
|---------------------|--|
| Agendapunt: | 11 |
| Onderwerp: | 24 ^e herziening BP Buitengebied, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6 |
| Datum: | 13 februari 2024 |
| Portefeuillehouder: | dhr. A. Schuurman |
| Decosnummer: | 1734 |
| Informant: | Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488227 |

Voorstel:

1. Het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 24^e herziening, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Koelmansstraat 73 is Grondverzetbedrijf Van Lenthe Dalfsen gevestigd. Het is een familiebedrijf, dat sinds 1 januari 2024 een tweekoppige directie heeft. Bij het bedrijf horen twee bedrijfswoningen: Koelmansstraat 73A en Koelmansstraat 73B. Gelet op het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) is het niet mogelijk om op basis van de bedrijfsvoering een 3e bedrijfswoning aan het perceel toe te voegen. Voor de familie is dit wel een gewenste situatie. Het is hen gelukt om een woonrecht van het perceel Hoenderweg 6 te kopen om alsnog een derde woning bij het bedrijf te realiseren. Het bestemmingsvlak van het bedrijfsperceel wordt aangepast om een nieuwe bedrijfswoning aan de Koelmansstraat mogelijk te maken. Het stukje natuurbestemming dat hiervoor wordt opgeofferd, komt in drievoud terug aan de overkant van de Koelmansstraat, aansluitend aan een bestaand bosperceel. De tweede woonbestemming op het perceel Hoenderweg 6 wordt wegbestemd. Om dit plan definitief te maken, is het Chw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, 24e herziening, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6 opgesteld.

Dit plan heeft als ontwerp vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn over het plan geen zienswijzen ingediend. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, kan het worden afgerond onder het 'oude recht' van de Wro.

Argumenten:

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

De 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. Over dit plan is contact geweest met de provincie, omdat zij voor het bedrijf het bevoegde gezag zijn. Bovendien moet er natuurcompensatie plaats vinden en ook de landschappelijk inpassing van het bedrijfsterrein worden versterkt. Het bestemmingsplan past hiermee binnen het rijks- en provinciaal beleid. Omdat het hier de verplaatsing van een woonrecht betreft, is het plan ook uitvoerbaar binnen het gemeentelijke beleid.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Er is gekeken naar de relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (verkeer, flora en fauna etc). De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Door het verplaatsen van de woonbestemming van de Hoenderweg 6 kan aan Koelmansstraat een derde bedrijfswoning worden gerealiseerd die landschappelijk passend is. Aan de Hoenderweg 6 vinden geen wijzigingen plaats. Zij mochten volgens het bestemmingsplan een tweede woning op het perceel realiseren, maar vanwege de nabijheid van hoogspanningsmasten is dit geen optie. Daarom hebben ze het woonrecht verkocht.

1.3. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing

Voor het perceel is een advies opgesteld door de ervenconsulent van het Oversticht. Daarin is opgenomen dat het perceel zoveel mogelijk de landschappelijke uitstraling moet behouden die het nu ook heeft. Alleen rondom de woning is het mogelijk om wat verharding en extra beplanting toe te voegen. Daarnaast biedt het plan meteen de gelegenheid om de landschappelijke inpassing van het bedrijf zelf te versterken. De natuur die weggaat door het realiseren van de woning, wordt gecompenseerd aan de overkant van de weg. Aan een bestaand bosperceel wordt drie keer de hoeveelheid beplanting toegevoegd, die aan de Koelmansstraat voor de bouw van de woning moet worden verwijderd.

1.4. Participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden

Voor de bouw van een woning aan de Koelmansstraat 73C heeft participatie plaatsgevonden. Hierbij is de lijn van de participatie leidraad gevolgd. Het toevoegen van een extra woning is akkoord wat de andere bewoners aan de Koelmansstraat betreft.

1.5 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. Op 4 januari 2024 heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta aangegeven akkoord te zijn met het plan. Daarnaast heeft provincie Overijssel op 24 januari 2024 aangegeven dat het plan past in het provinciale omgevingsbeleid.

2.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig

Voor het plan zijn met de betrokken partijen afspraken vastgelegd over onder andere 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, dus loopt de gemeente Dalfsen geen financiële risico's door mee te werken aan het bestemmingsplan. En omdat voor dit plan aan de voorkant een participatietraject is doorlopen, is de kans op weerstand van omwonenden tegen het plan klein. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Alternatieven:

Niet meewerken aan deze herziening Buitengebied

Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan de derde bedrijfswoning aan het Koelmansstraat niet gerealiseerd worden. De wijziging op het perceel Hoenderweg 6 is inmiddels al opgenomen in het 9^e verzamelplan Buitengebied, omdat het woonrecht verkocht is. Als dit woonrecht niet gebruikt wordt voor de Koelmansstraat, kan het op een andere perceel binnen de gemeente Dalfsen worden ingezet.

Duurzaamheid:

De plannen dragen bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen, omdat de landschappelijke inpassing van het huidige bedrijf wordt versterkt en de natuurwaarden die verdwijnen met de bouw van de woning, in drievouw worden gecompenseerd. 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.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd in het Omgevingsloket.
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 bijlagen.
2. Regels en bijlagen.
3. Verbeeldingen.

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. 13 februari 2024, nummer 1734;

overwegende dat;

- in het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 24^e herziening, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6, wordt voorzien in het verplaatsen van een woonrecht van de Hoenderweg 6 naar de Koelmansstraat;
- het plan voor het realiseren van een derde bedrijfswoning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 24^e herziening, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6 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, 24^e herziening, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6 is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz24-vs01;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 24^e herziening, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6 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, 24^e herziening, Koelmansstraat 73C en Hoenderweg 6, 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