

## Raadscommissievoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Vaststellen 10e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Schaddenhof
Datum:	13 mei 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	207
Informant:	J. Klink E.j.klink@dalfsen.nl T. (0529) 488 297

### **Voorstel:**

1. Voor wat betreft de ontvankelijkheid, de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de zienswijze te besluiten overeenkomstig de Nota van Zienswijzen;
2. De "10<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Schaddenhof" en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.LLemhz10-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 19 februari 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
3. Het "Beeldkwaliteitsplan Schaddenhof" vast te stellen, als invulling van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota 2014 wat betreft dit plangebied;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

Deze locatie aan de Vilstersedijk met de huidige bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming, nu daar wettelijke mogelijkheden voor zijn gekomen waar die er eerder niet waren (andere toepassing geluidsnormen door verlaging maximale snelheid N348). Op 2 april 2013 hebben wij ingestemd met de definitieve stedenbouwkundige visie Schaddenhof en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Schaddenhof. Hier is een interactief planproces aan voorafgegaan met de direct omwonenden. Zowel het ontwerp als de definitieve stedenbouwkundige visie zijn informerend behandeld in de raadscommissies van 3 december 2012 en 15 april 2013.

Het ontwerp bestemmingsplan '10<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Schaddenhof', beeldkwaliteitsplan Schaddenhof en de hogere grenswaarden Wet geluidhinder hebben ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen over het bestemmingsplan. Deze is beantwoord in de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.

### **Argumenten:**

#### *1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen*

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 februari 2014 tot en met 10 april 2014 voor een ieder ter inzage. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze heeft betrekking op de groenstrook langs het water. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de Nota van Zienswijzen en kennisgeving.

#### *2.1 Het bestemmingsplan geeft een andere invulling aan de huidige bedrijvenstrook aan de Vilstersedijk*

Op dit moment heeft het plangebied een bedrijfsbestemming, wat de enige mogelijkheid was om de grond te ontwikkelen. Nu er wel woningbouwmogelijkheden zijn, wordt deze kans benut door de bestemming te veranderen. Op bedrijventerrein 't Fabriek zijn voldoende alternatieve bedrijfskavels beschikbaar. De Schaddenhof als woonstraat geeft ruimtelijk een gezicht aan de noordelijke dorpsentree van Lemelerveld, nadat de noordelijke aansluiting op de N348 is gerealiseerd.

#### *3.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt het toetsingskader voor welstand*

Het beeldkwaliteitplan voor het plan Schaddenhof sluit zoveel mogelijk aan op de wijk Nieuwe Landen I. Wel is het van belang dat een duidelijk 'gezicht' aan de woonwijk wordt gegeven, aangezien het beeldbepalend is voor de toekomstige noordelijke entree van het dorp na herinrichting van de N348. Dit sluit ook aan bij de ambitie in de Missie Visie Dalfsen van herkenbare dorpen met een groene signatuur.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Er kunnen rechtsmiddelen worden ingezet.*

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door degene die een zienswijze heeft ingediend en degene die kan aantonen hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Als dit gebeurt, zal alleen het gedeelte waartegen dit beroep is ingediend niet in werking treden.

Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen.

#### *2.1 Ondanks voldoende beschikbare bouwkavels in Nieuwe Landen II is er wel belangstelling voor bouwkavels met een aansluiting op het gasnet*

Ondanks dat er nog mogelijkheden zijn voor aankoop van bouwkavels in Nieuwe Landen II, waar gasloos kan worden gebouwd, is er zeker ook nog belangstelling om op de traditionele manier te bouwen. De Schaddenhof maakt dit mogelijk als feitelijk afronding van Nieuwe Landen I.

**Alternatieven:**

De gemeenteraad kan besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor wordt de bestemming niet gewijzigd en kan er geen woningbouw plaatsvinden. In dat geval blijft de bedrijvenbestemming zonder bedrijfswoningen in stand, wat stedenbouwkundig ongewenst is bij de nieuwe dorpsentree en niet nodig is vanwege het aanbod op bedrijventerrein 't Febriek. Ook kunt u besluiten om geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen. In dat geval heeft de welstandscommissie echter geen kader voor de beoordeling van bouwplannen.

**Financiële dekking:**

Programma 9 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De ontwikkelingen kunnen worden bekostigd uit de grondexploitatie van De Nieuwe Landen I, waar dit gebied deel van uitmaakt.

**Communicatie:**

- Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan, besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en beeldkwaliteitsplan in KernPUNTEN, de Staatscourant en op de website van de gemeente Dalfsen.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken op de website publiceren en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.
- De indieners van de zienswijze worden per brief geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan met een uitleg over het vervolg.

**Vervolg:**

Afwachten of er beroep wordt ingediend dan wel een voorlopige voorziening wordt gevraagd tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

**Bijlagen:**

1. 10<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Schaddenhof
2. Verbeelding van de 10<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Schaddenhof
3. Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder
4. Beeldkwaliteitsplan Schaddenhof
5. Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2014, nummer 207;

overwegende dat;

het ontwerp bestemmingsplan "10<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Schaddenhof" samen met het beeldkwaliteitsplan Schaddenhof en de hogere grenswaarden Wet geluidhinder van 27 februari 2014 tot en met 10 april 2014 voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen;

het ontwerp bestemmingsplan gedurende genoemde termijn ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;

er binnen deze termijn één zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan kenbaar is gemaakt door reclamanten zoals opgenomen in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Zienswijzen;

voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen, welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd moet worden;

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 19 februari 2014;

er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld, omdat de ontwikkelingen kunnen worden bekostigd uit de grondexploitatie van De Nieuwe Landen I, waar dit gebied deel van uitmaakt;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

### b e s l u i t :

- 1) Voor wat betreft de ontvankelijkheid, de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de zienswijze te besluiten overeenkomstig de Nota van Zienswijzen;
- 2) De '10<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, Schaddenhof' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.LLemhz10-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 19 februari 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
- 3) Het "Beeldkwaliteitsplan Schaddenhof" vast te stellen, als invulling van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota 2014 wat betreft dit plangebied;
- 4) Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 juni 2014.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. H.C.P. Noten

de griffier,  
drs. J. Leegwater