

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	8
Onderwerp:	22 <sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied, Weerdhuisweg 36
Datum:	22 augustus 2023
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1626
Informant:	Pelle Elzinga p.elzinga@dalfsen.nl (0529) 488359

**Voorstel:**

1. De Chw “22<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36”, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

De '22e herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36' heeft betrekking op een perceel in Lemelerveld met de bestemming Wonen en Agrarisch met waarden. Op dit moment staat er één woning met een aantal bijbehorende bouwwerken, waaronder een hooiberg. De eigenaren van het perceel willen een kattenpension starten in de hooiberg en een extra woning bouwen op het perceel. Voorheen was op dit perceel T&F reclame gevestigd en de hooiberg heeft in het huidige bestemmingsplan daarom de aanduiding 'kantoor'. Om de extra woning mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen 2022. De benodigde sloop vierkante meters (850m<sup>2</sup>) voor de extra woning worden verkregen uit het perceel Molenhoekweg 8. Er wordt op het perceel Molenhoekweg 8 meer m<sup>2</sup> gesloopt maar de initiatiefnemers van het plan voor de Weerdhuisweg 36 hebben maar 850m<sup>2</sup> van het totaal nodig. Het perceel Molenhoekweg 8 heeft meegedaan aan sloop voor kansen en het 8e verzamelplan. Voor dit perceel is een erfinrichtingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het 8e verzamelplan. In het 8e verzamelplan is een maximum van 592 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bebouwing opgenomen. Er kan op dat perceel niets meer bijgebouwd worden.

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Weerdhuisweg 36 is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet het bestemmingsplan worden herzien. In het bestemmingsplan is aan de hooiberg de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kattenpension' toegekend. Deze aanduiding maakt het mogelijk voor de eigenaren om het gewenste kattenpension te starten. De aanduiding 'kantoor' wordt verwijderd. Het bestemmingsplan voorziet dus in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het initiatief. De toelichting en de uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 mei tot en met 20 juni 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd*

Voor het perceel is een ervenconsulentadvies opgesteld door de ervenconsulent van het Oversticht. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door sloop van landschapsontsierende bebouwing elders en landschappelijke inpassing van zowel de nieuwe woning als de nieuwe functie (het kattenpension). Dit is geborgd aan de hand van een erfinrichtingsplan welke onderdeel uitmaakt van de regels van het bestemmingsplan.

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

Er worden voldoende sloop m<sup>2</sup>'s ingebracht en de compensatiewoning wordt gebouwd op een bestaand erf. Parkeren ten behoeve van de nieuwe functie 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 Weerdhuisweg 36, maar ook op het perceel Molenhoekweg 8 omdat daar landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

#### *1.3. Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. De provincie en het Waterschap hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen. Zo is er een geluidsonderzoek uitgevoerd dat is gecontroleerd door de Omgevingsdienst. Hieruit is gebleken dat, hoewel de grenswaarde van 48dB<sub>L</sub> wordt overschreden, er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is een hogere grenswaarde vastgesteld. De Omgevingsdienst heeft tevens geadviseerd over de afstanden die bij een kattenpension in acht genomen moeten worden met betrekking tot geur en geluid. Door de afstanden die van toepassing

zijn is duidelijk dat er geen geur of geluidsoverlast verwacht wordt voor omwonenden van het kattenpension.

*1.5. Voor het plan is een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten*

Voor het plan zijn afspraken vastgelegd over de landschappelijke inrichting van het perceel. Ook is afgesproken dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemers

*2.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Omdat voor het initiatief vooraf een ontwikkelingsovereenkomst is afgesloten is een exploitatieplan niet nodig.

**Kanttekeningen en risico's**

Omdat met de initiatiefnemers een ontwikkelingsovereenkomst is gesloten, loopt de gemeente Dalfsen geen financiële risico's door mee te werken aan het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Omdat er op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend is de verwachting dat er geen beroep wordt ingediend.

**Alternatieven:**

*1. Geen medewerking verlenen aan dit bestemmingsplan*

*Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan het plan om een compensatiewoning te bouwen, niet worden gerealiseerd. Daarnaast kan ook het kattenpension niet gerealiseerd worden.*

*2. Het plan vergunnen via een omgevingsvergunning, uitgebreide procedure*

*In dat geval moet er een nieuwe procedure worden gestart, waarvoor dan opnieuw legeskosten in rekening moeten worden gebracht. In het geval dat gekozen wordt voor een omgevingsvergunning kan de compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, maar is het bestemmingsplan niet gewijzigd.*

**Duurzaamheid:**

Het plan draagt 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 het erf gegeven.

Bij de vergunningverlening voor het realiseren van de compensatiewoning zal voorlichting over duurzaam en energieneutraal bouwen worden gegeven.

**Financiële consequenties:**

De leges voor het in behandeling nemen van dit bestemmingsplan zijn betaald. In de ontwikkelingsovereenkomst die met alle initiatiefnemers is gesloten is vastgelegd dat zij eventuele planschade moeten betalen.

**Communicatie:**

- Het 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.
- De initiatiefnemers worden over het besluit van uw raad en het vervolg geïnformeerd.

**Vervolg:**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen initiatiefnemers de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

**Bijlagen:**

1. Toelichting en regels en bijlagen van het Chw “22<sup>e</sup> Herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36”.
2. De verbeelding bij het Chw “22<sup>e</sup> Herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36”.

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. 22 augustus, nummer 1626;

overwegende dat:

- het Chw “22<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36” van 10 mei tot en met 20 juni 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;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 28 maart 2023;
- het Chw “22<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36” is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148BgemDlfshz22-vs01;
- het Chw “22<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36” 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 “22<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, Weerdhuisweg 36” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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