

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	27e herziening bestemmingsplan Kernen, Oosteinde 35bc en 48
Datum:	22 augustus 2023
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1629
Informant:	Pelle Elzinga p.elzinga@dalfsen.nl

Voorstel:

1. De '27^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

De '27e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48' heeft betrekking op de percelen aan de Oosteinde 35b/c en 48 te Nieuwleusen. Op dit moment is het perceel Oosteinde 35b/c in gebruik ten behoeve van het houtbewerkingsbedrijf van de eigenaar van de percelen. Op het perceel is een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing aanwezig. De locatie Oosteinde 48 heeft nu de bestemming wonen. De eigenaar wil het bedrijf van Oosteinde 35 b/c verplaatsen naar de overkant van de straat, naar perceel Oosteinde 48. Op perceel Oosteinde 35 b/c wordt het bestaande bedrijfspand gesloopt en een nieuwe woning gerealiseerd. De huidige bebouwing op het perceel Oosteinde 48 zal worden gebruikt ten behoeve van het bedrijf van de eigenaar. De woning krijgt de aanduiding bedrijfswoning. In de nieuwe situatie wordt een nieuw kantoor en kapschuur op perceel Oosteinde toegevoegd. De voorgenomen ontwikkelingen op de percelen Oosteinde 35b/c en Oosteinde 48 zijn niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet het bestemmingsplan worden herzien. In het ontwerpbestemmingsplan is op perceel Oosteinde 35b/c de bestemming 'Bedrijf' verwijderd en vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', net als bij beide aangrenzende percelen. Daarnaast is aan de oostzijde van het perceel een extra bouwvlak gemaakt om de bouw van de extra woning mogelijk te maken. Het perceel Oosteinde 48 ondergaat de tegenovergestelde wisseling. De bestemming 'Wonen' wordt vervangen door de bestemming 'Bedrijf' en komt naast een ander perceel met de bestemming 'Bedrijf'. Tevens krijgt de op het perceel aanwezige loods de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek'. 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 31 mei tot en met 11 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten:

1.1 Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd

Door de wisseling van de bestemming van beide percelen komen deze meer in lijn met die van de aangrenzende percelen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede omdat burens van het bedrijf op perceel Oosteinde 35 b/c na de omzetting op een grotere afstand van het bedrijf komen te wonen. De aangrenzende percelen van perceel Oosteinde 48 hebben een agrarische en bedrijfsbestemming en hebben minder last van de aanwezigheid van een bedrijf dan nu het geval is.

1.2 Het plan is conform het gemeentelijk woonbeleid

De doelstellingen in de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024 zijn het voorzien in de lokale woningbehoefte en het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. In de woonvisie is opgenomen dat in de periode 2020-2024 de woning voorraad met 600 woningen moet groeien. Doordat de burens van het bedrijf op perceel 35b/c na verplaatsing verder van het bedrijf komen te wonen verbetert voor hen het woon- en leefklimaat. Doordat het bedrijf verplaatst naar een perceel waarbij de aangrenzende percelen de bestemming 'Agrarisch' en 'Bedrijf' hebben verslechtert hier het woon en leefklimaat niet. Per saldo gaat de buurt er op vooruit.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Naast de hiervoor genoemde verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omwonenden zijn op de locaties diverse onderzoeken uitgevoerd waaruit een goede ruimtelijke ordening kan worden geconcludeerd. De onderzoeken zijn te vinden in de bijlage bij het bestemmingsplan.

1.4. 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

1.5 Tussen ontwerp en vaststelling zijn één wijziging op de plankaart en één wijziging in de regels doorgevoerd

Op de plankaart is voor de vaststelling de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek' toegevoegd aan de loods op perceel Oosteinde 48. De regels van het bestemmingsplan staan een bedrijf van maximaal categorie 2 toe, hieronder valt een timmerfabriek van maximaal 200m². De loods waar de timmerfabriek naartoe verplaatst is groter dan 200m² waardoor op basis van de regels geen vergunning verleend kan worden. Door de toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek' mag de initiatiefnemer wel het hele pand benutten als timmerfabriek. Er zijn echter geen mogelijkheden om een ander bedrijf van categorie 3 of hoger te starten.

Voor deze aanduiding is in de regels in artikel 3.1 lid b toegevoegd waarin staat: De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: *een timmerfabriek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek'*;

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd en de uitvoering van het plan is geborgd.

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is het kostenverhaal verzekerd. De legesverordening is van toepassing op dit plan en eventuele planschade kan door de gemeente worden afgewenteld naar de initiatiefnemer.

2.2 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te laten stellen. Het kostenverhaal is geregeld via een ontwikkelingsovereenkomst.

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 de timmerfabriek te verplaatsen en de bouw van de extra woning niet worden gerealiseerd. De voorgenomen verbetering van de stedenbouwkundige structuur gaat dan niet door.

Financiële consequenties:

Voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan heeft de aanvrager leges betaald. In de ontwikkelingsovereenkomst is afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt

Communicatie:

Er is veelvuldig met de buurt overlegd. Vanuit de buurt zijn alleen maar positieve reacties geweest. De buurt heeft niet aangegeven dat er verder nog actief updates nodig zijn in het proces.

Voor wat betreft het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan geldt het volgende:

- De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit.
- Het gewijzigd 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;
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

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 de "27^e Herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48".
2. De verbeelding bij de "27^e Herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48"

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 2023, nummer 1629;

overwegende dat;

- de “27^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48” van 31 mei tot en met 11 juli 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;
- 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 27 september 2022;
- “27^e Herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48” is vervat in een bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0148.NKernen2016hz27-vs01;
- “27^e Herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48” 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 “27^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Oosteinde 35bc en 48” 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,
J. Leegwater MSc