

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	10
Onderwerp:	14 ^e herziening BP kernen, woningbouw Wieken
Datum:	11 augustus 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1137
Informant:	H. Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 14e herziening Chw bestemmingsplan Kernen, woningbouw noordzijde Wieken vast te stellen.
2. Het Beeldkwaliteitsplan 14^e herziening Chw bestemmingsplan kernen, woningbouw noordzijde Wieken vast te stellen.
3. De grondexploitatie voor de 14^e herziening Chw bestemmingsplan kernen, woningbouw noordzijde Wieken vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Voor u ligt het bestemmingsplan 14e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, woningbouw noordzijde Wieken. Het plangebied ligt in Nieuwleusen en wordt begrensd door de Paltheweg, de watergang aan de zuidkant van het tankstation en de Burg. Backxlaan. Het bestemmingsplan betreft de uitwerking van het stedenbouwkundige plan dat op 25 maart 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hoewel het toekomstige uitbreidingsgebied Oosterbouwlanden nog niet in exploitatie is genomen hebben hier incidenteel verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Zoals de bouw van een gezondheidscentrum, een fysiotherapeutisch centrum en zijn er enkele kavels uitgegeven voor wonen-werken. Twee jaar geleden is een plan gemaakt om naast het fysiotherapeutisch centrum een aantal seniorenwoningen te bouwen in de vorm van een "hofje". VechtHorst is bij de plannen betrokken omdat zij een opgave heeft om woningen in de sociale huur te realiseren (volgens gemaakte prestatieafspraken 180 extra t/m 2020). Bovendien moet nog een aantal woningen worden gecompenseerd omdat er op de locatie Zwaluwlaan 23 (voormalige Agnietencollege) geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In samenwerking met VechtHorst is er een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt. Er ligt nu een plan voor om (2 x 10=) 20 sociale huurwoningen en 22 huurappartementen te bouwen. Deze plannen zijn met de buurtbewoners besproken en uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni tot en met 28 juli 2020 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten:

1.1. Het plan voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid

Het plan is getoetst aan het gemeentelijk- en provinciaal beleid (*Structuurvisie kernen, Notitie inbreidingslocaties, Ladder voor duurzame verstedelijking*).

Hierbinnen is het plan passend bevonden. Daarnaast voldoet het ontwerp bestemmingsplan aan het stedenbouwkundig plan zoals vastgesteld door de raad op 25 maart 2020. De ligging en bouwhoogte van de woningen passen binnen het bestemmingsvlak. De strook in het noorden voor water en groen heeft in het bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen.

1.2 Het plan voldoet aan het woonbeleid/woonvisie

Het aantal te bouwen sociale huurwoningen correspondeert met de gemaakte prestatieafspraken met VechtHorst. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 42 sociale huurwoningen door VechtHorst (ook als compensatie voor de locatie Agnietencollege aan de Zwaluwlaan). Het gaat om woningen/appartementen voor verschillende doelgroepen, zoals ouderen (vanwege de nabijheid tot de centrumvoorzieningen), maar ook voor jonge/kleine gezinnen en alleenstaanden. Het plan vormt een mooie bijdrage op de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelen zoals verwoord in de Woonvisie en prestatieafspraken met Woonstichting Vechthorst.

De Woonvisie 2019-2024 vermeldt over sociale woningbouw het volgende. Volgens het meest recente woningbehoefteonderzoek zijn er in Dalfsen bijna 1.000 huurwoningen met een huurprijs tot € 597 (de 1e aftoppingsgrens). Ondanks dat de corporaties de afgelopen jaren maatregelen namen om de betaalbaarheid te verbeteren en ook nieuwe betaalbare huurwoningen toevoegen is de conclusie dat de voorraad betaalbare huurwoningen in onze gemeente te klein is.

De voorraad betaalbare huurwoningen kan worden uitgebreid door nieuwbouw, het verlagen van de woonlasten en het bevorderen van doorstroming. Voor nieuwbouw geldt het volgende: Het toevoegen van nieuwe betaalbare huurwoningen kan bijvoorbeeld worden bereikt door het uitgeven van kleinere kavels, het niet nastreven van een winstdoelstelling bij de grondexploitatie (sociale grondprijs) en het benoemen van een minimaal percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen. Het voorliggende bestemmingsplan komt tegemoet aan deze uitgangspunten.

1.3 Met de uitbreiding van woningbouw op deze locatie wordt waterberging gerealiseerd voor de al bestaande bebouwing in dit gebied

Voor het gebied aan de Wieken waar het gezondheidscentrum, het paramedisch centrum en bedrijfspanden met werkruimten zijn gerealiseerd ligt nog een wateropgaaf. Met de realisatie van dit plangebied wordt in die opgaaf voorzien. De eigendom van de gemeente loopt tot aan de watergang aan de zuidkant van het tankstation. De risicocontour van het LPG-tankstation loopt voor een deel over gemeentegrond. De gronden binnen die risicocontour worden benut voor waterberging omdat je binnen die contour geen woningen kunt bouwen.

1.4 Het plan voldoet aan de eisen voor externe veiligheid

Aan de noordkant van de watergang ligt een tankstation met een LPG-installatie. Binnen de mogelijkheden die de wet biedt kan worden gebouwd voor verschillende doelgroepen, ook voor mensen met een zorgindicatie. Aan het stedenbouwkundig plan ligt een advies van de Veiligheidsregio ten grondslag.

1.5 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar

Het plan is voorgelegd aan de buurtbewoners. Er waren bedenkingen bij het volume van het appartementengebouw (3 bouwlagen). De afstand tussen de woningen aan de westkant van de Burg. Backlaan en het appartementengebouw bedraagt circa 70 m. Hoewel de meeste buurtbewoners hier liever woningbouw in de "vrije sector" zien, hebben ze uiteindelijk geen bezwaar tegen het plan. Ze willen wel graag worden betrokken bij de uitvoering.

2.1 Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld

Ruimtelijk wordt het gebied tussen het paramedisch centrum en het tankstation op een passende manier ingevuld. Om de vereiste beeldkwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De beeldkwaliteit is een lineair hofje met een sober beeld van bakstenen, duidelijke eenvoudige details en een herkenbaar onderhoudsvrij materiaal. De voorgestane beeldkwaliteit past in de sfeer van Nieuwleusen en de Burg. Backlaan. De stadsbouwmeester is hierbij betrokken.

3.1 Het vaststellen van een grondexploitatiecomplex is een bevoegdheid van de raad

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van deze grondexploitatie en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad.

Kanttekeningen

1.1. Een integraal bestemmingsplan voor Oosterbouwlanden ontbreekt.

In dit gebied tussen de Burg. Backlaan en de Wieken zijn al verschillende ontwikkelingen gerealiseerd zonder dat er een integraal bestemmingsplan aan ten grondslag ligt. Het gebied Oosterbouwlanden (tot aan de Paltheweg en het Molenpad) wordt ontwikkeld als de 2e fase van Westerbouwlanden Noord volgebouwd is. Er wordt daarom geanticipeerd op toekomstige ontwikkelingen, zoals verkeersontsluitingen en waterbergingen. Voorkomen moeten worden dat er bij de ontwikkeling van de woonwijk Oosterbouwlanden in de toekomst sprake is van een onomkeerbare situatie die de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in de toekomst in de weg staat. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

3.1. Financiële risico's

In dit plangebied worden uitsluitend huurwoningen gebouwd met een lage grondprijs. Dit leidt tot een negatieve grondexploitatie voor dit plangebied.

Dit wordt veroorzaakt doordat er in dit gebied compensatie plaatsvindt voor de plangebied Zwaluwlaan 23 (Agnietencollege) waar geen huurwoningen worden gebouwd. Daardoor ontstaat op de grondexploitatie voor het de locatie Zwaluwlaan 23 een meeropbrengst omdat de grondprijs voor tweekappers en vrijstaande woningen substantieel hoger is dan de grondprijs voor sociale huurwoningen. Bovendien is het oppervlak uitgeefbare grond klein (circa 5.000 m²), terwijl het exploitatiegebied relatief groot is (circa 21.000 m²). Verder ligt in het plangebied een veiligheidszone zone in verband met de aanwezigheid van een LPG tankstation aan de Burg. Backlaan. Volgens het BEVI mogen binnen deze veiligheidszone geen woningen worden gebouwd. In de bijlage wordt de grondexploitatie voor dit plangebied verder toegelicht.

Alternatieven:

Er zijn verschillende alternatieven voor de invulling van dit gebied. Aanvankelijk was het de bedoeling om in dit gebied gebouwen met een maatschappelijke functie te realiseren. Uit de markt zijn hiervoor geen plannen ingediend.

Woningbouw in de vrije sector is een andere mogelijkheid. Omdat de 2e fase Westerbouwlanden Noord en de locatie Agnietencollege (Zwaluwlaan 23) kavels worden uitgegeven is hiervoor niet

gekozen. Een andere mogelijkheid is om in dit gebied voorlopig niet te bouwen. Ook hiervoor is niet gekozen omdat de geprojecteerde woningbouw voorziet in een manifeste behoefte. Nog steeds is er veel vraag naar betaalbare (huur)woningen. Omdat dit plangebied dichtbij allerlei voorzieningen ligt is sociale woningbouw op deze locatie een passende invulling.

Duurzaamheid:

De nieuwe woningen en appartementen voldoen aan duurzaamheidseisen die momenteel van toepassing zijn. Ze worden "gasloos" gebouwd.

Financiële consequenties:

De kosten en opbrengsten worden toegerekend aan de grondexploitatie Oosterbouwlanden. De grondexploitatie wordt afzonderlijk vastgesteld.

Als grondprojecten in de uitvoeringsfase komen, wordt een grondexploitatie met bijbehorende grondexploitatiebegroting vastgesteld. Vanaf het moment dat de grondexploitatie is geopend, worden de grondaankopen en de voorbereidingskosten opgenomen in deze grondexploitatie. Uit de bijbehorende grondexploitatiebegroting blijkt een verwacht verlies van € 719.000,00.

Conform BBV voorschriften zal bij een verwacht verlies een voorziening van het tekort moeten worden getroffen. Bij de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021 (MPG 2021) zal een dotatie aan de voorziening grondexploitaties voor deze grondexploitatie worden gedaan.

Elk jaar worden de vastgestelde grondexploitaties geactualiseerd en gepresenteerd in het MPG. De verwachte kosten en opbrengsten worden opnieuw beoordeeld en waar nodig aangepast aan de dan geldende marktomstandigheden. Deze grondexploitatie zal na vaststelling meelopen in de actualisaties en worden gepresenteerd in het MPG.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Een publicatie wordt geplaatst in de Staatscourant, de Dalfser marskramer en op de gemeentelijke website. De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Degene die aantoonbaar dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen kan beroep instellen. De omwonenden worden geïnformeerd over de voortgang.

Vervolg:

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is wordt de bouwrijpe grond verkocht aan VechtHorst. De aanbesteding door VechtHorst vindt in het najaar plaats. Het bouwrijpmaken staat gepland voor de periode november-december 2020 met een uitloop naar het 1e kwartaal van 2021.

Bijlagen:

1. Toelichting (inclusief het beeldkwaliteitsplan) en regels
2. Verbeelding
3. Beeldkwaliteitsplan
4. Notitie grondexploitatie woningbouw Wieken

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 januari 2020, nummer 359904;

overwegende dat:

- er een stedenbouwkundig plan is vastgesteld voor de bouw van 20 huurwoningen en 22 huurappartementen aan de noordzijde van de Wieken tussen het paramedisch centrum en het tankstation;
- gedurende de periode van 17 juni t/m 28 juli 2020 een ontwerpbestemmingsplan (14^e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, woningbouw noordzijde Wieken) ter inzage heeft gelegen;
- er 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 22 januari 2019;
- het 14e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, woningbouw noordzijde Wieken is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.NKernen2016hz14-vs01;
- het bestemmingsplan 14e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, woningbouw noordzijde Wieken 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 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;
- de grondexploitatie voor dit onderdeel van het toekomstige bestemmingsplan Oosterbouwlanden nog niet is vastgesteld.

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

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 14^e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, woningbouw noordzijde vast te stellen.
2. Het Beeldkwaliteitsplan woningbouw Wieken vast te stellen.
3. De grondexploitatie voor het plangebied woningbouw Wieken vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 september 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater