

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	10
Onderwerp:	5e herziening bestemmingsplan Kernen, locatie Agnietencollege
Datum:	7 januari 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1039
Informant:	Brenda Eekhof b.eekhof@dalfsen.nl (0529) 488 267

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 5e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Zwaluwlaan 23 (locatie Agnietencollege) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Beeldkwaliteitsplan Agnietencollege vast te stellen.

Inleiding:

Op 25 februari 2019 heeft u het stedenbouwkundig plan voor de locatie Agnietencollege (Zwaluwlaan 23 in Nieuwleusen) vastgesteld. Hierna zijn de ruimtelijke onderzoeken voor de bestemmingsplanprocedure gestart en is samen met het Oversticht-stadsbouwmeester een beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het beeldkwaliteitsplan van 6 november 2019 tot en met 17 december 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn de ketenpartners in de gelegenheid gesteld te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan houden rekening met de afspraken die met de buurtbewoners zijn gemaakt.

Argumenten:

1.1. Het plan voldoet aan gemeentelijk en provinciaal beleid (Structuurvisie kernen, Notitie inbreidingslocaties, Ladder voor duurzame verstedelijking)

Volgens de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen heeft deze locatie de functie "bestaand woongebied". Door het college is de locatie op grond van de Notitie inbreidingslocaties aangemerkt als een "ruimtelijk knelpunt". De stedenbouwkundige kwaliteit wordt verbeterd. Woningbouw draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering). De provincie heeft het plan beoordeeld. Er is geen strijdigheid met provinciaal beleid. De woningbouwaantallen zijn in de woningbouwprogrammering opgenomen.

1.2. Het plan is economisch en maatschappelijk uitvoerbaar

De verwachte opbrengsten van de bouw kavels zijn groter dan de geraamde kosten; het plan is economisch uitvoerbaar. De belanghebbende buurtbewoners hebben ingestemd met het voorliggende plan. Ze hebben geen zienswijzen ingediend, waardoor het plan ook maatschappelijk uitvoerbaar is.

1.3. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is woningbouw hier mogelijk (denk aan bodem, geluid, groen, verkeer, PAS, etc.).

Woningbouw is de meest logische invulling van dit gebied. De sectorale, ruimtelijke afweging die heeft plaatsgevonden heeft niet geleid tot de conclusie dat woningbouw hier niet mogelijk is. Dit komt onder andere uit de recent uitgevoerde PAS berekening naar voren.

3.1 Er wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau (woonwijk met een eigen uitstraling)

Door middel van het beeldkwaliteitsplan en het opnemen van kwalitatieve verplichtingen in de koopovereenkomsten wordt de ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied geborgd.

Kanttekeningen

1.1 Er kan beroep tegen uw besluit worden ingesteld.

Belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren op tijd een zienswijze in te dienen kunnen beroep tegen uw besluit instellen bij de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen. De kans dat dit gebeurt is klein.

Alternatieven:

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor wordt de bestemming niet gewijzigd en kan er geen woningbouw plaatsvinden. Dan staat het schoolgebouw langer leeg en is er kans op verpaupering en klachten uit de buurt.

Duurzaamheid:

1. Er wordt circulair gesloopt. Een methode die bij steeds meer panden wordt toegepast. De aanwezige materialen kunnen bij volgende bouwprojecten een alternatief bieden voor dure en schaarse grondstoffen.
2. De woningen worden gasloos gebouwd; verwarming vindt plaats door middel van warmtepompen in combinatie met het toepassen van zonnepanelen.
3. Er wordt een robuust, duurzaam watersysteem gerealiseerd.
4. Er wordt rekening gehouden met verschillende natuurbelangen, o.a. stikstof.

Financiële consequenties:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De kosten en opbrengsten worden toegerekend aan de grondexploitatie.

Communicatie:

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op www.dalfsen.nl;
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Digitale kennisgeving verzenden aan onze ketenpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolg:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen de benodigde omgevingsvergunningen aangevraagd worden. In de periode van februari tot mei 2020 wordt het gebouw gesloopt. Daarna wordt het gebied bouwrijp gemaakt. De burens worden hierover geïnformeerd.

In het voorjaar van 2020 start de inschrijving voor de verkoop van bouwkvavels.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels van de 5e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Zwaluwlaan 23
2. Verbeelding van 5e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Zwaluwlaan 23
3. Beeldkwaliteitsplan Agnietencollege

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2020, nummer 1039;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan "5e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Zwaluwlaan 23" van 6 november 2019 tot en met 17 december 2019 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp bestemmingsplan in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dalfsen.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 22 januari 2019;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden 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 5e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Zwaluwlaan 23 (locatie Agnietencollege) met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.NKernen2016hz5-vs01 met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten, de bijbehorende bestanden, toelichting en de bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT en BRK versie van 22 januari 2019 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Agnietencollege als invulling van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota 2014 wat betreft dit plangebied vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 februari 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater