

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan Oosterdalfsen en Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen
Datum:	12 mei 2015
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	343
Informant:	Henk Lammertsen E.h.lammertsen@dalfsen.nl T. (0529) 488 235

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. Het 'bestemmingsplan Oosterdalfsen' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.Doosterdalfsen-vs01 met de bijbehorende bestanden, toelichting en bijlagen, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 7 april 2011, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen vast te stellen.
5. De bebouwde kom grens op grond van de Wegenverkeerswet 1994 nader vast te stellen voor het plangebied Oosterdalfsen.

Inleiding:

In de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen is de locatie “Oosterdalfsen” voor de kern Dalfsen aangewezen voor toekomstige woninguitbreiding. De taakstellingen en beleidsambities voor het toekomstig woongebied zijn vastgesteld in de Uitgangspuntennotitie. Een belangrijk uitgangspunt was en is om uitvoering te geven aan de gestelde kwaliteits- en duurzaamheidsambities. Belanghebbenden in de directe omgeving hebben geparticipeerd in het bestemmingsplanproces. Het ontwerpbestemmingsplan Oosterdalfsen heeft van 18 december 2014 tot en met 29 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Argumenten:

1.1 Het voorstel voldoet aan bestaand gemeentelijk beleid

Zowel de uitbreidingsrichting voor woningbouw als het tempo waarin kavels worden uitgegeven voldoen aan de uitgangspunten die in de Structuurvisie kernen en Woonvisie zijn vastgesteld.

1.2. De betrokken overheidsinstanties hebben geen zienswijze ingediend

Zowel de provincie Overijssel als Waterschap Groot Salland hebben geen zienswijze ingediend. In de Structuurvisie kernen heeft de gemeenteraad van Dalfsen een weloverwogen keuze gemaakt voor uitbreiding van de kern Dalfsen op deze locatie. Er heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden waarom uitbreiding op andere locaties niet mogelijk is. Daarvoor zijn zwaarwegende maatschappelijke belangen aanwezig.

De waterparagraaf voor dit bestemmingsplan is in samenwerking met het waterschap tot stand gekomen.

1.3 Volgens ruimtelijk onderzoek is deze ontwikkeling mogelijk

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de plannen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Hiervoor zijn ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd, die als bijlage aan de plantoelichting zijn toegevoegd (waterdocument, bodemrapport, rapportage archeologie, onderzoek verkeersontsluiting, natuurtoets, akoestisch onderzoek, M.e.r.-scan, energievisie). Deze onderzoeksrapporten zijn toegevoegd aan de plantoelichting (die zijn opgenomen in bijlage 6).

Er is veel aandacht besteed aan archeologisch onderzoek. De uitkomst van dit onderzoek en de opgravingen hebben geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In de plantoelichting wordt bovendien aandacht besteed aan de actuele regionale woningbehoefte, de inbreiding van woningbouw, de lokale woningbehoefte, de plancapaciteit van de nadere bestemmingsplannen en de ontsluiting van de woonwijk (de zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking”).

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is groot. Met de indieners van een zienswijze hebben gesprekken plaatsgevonden. Aan hun bezwaren wordt tegemoet gekomen, maar het bestemmingsplan is niet gewijzigd.

Een deel van de zienswijzen gaat over verkeersveiligheid. Het verkeersrapport van Goudappel Coffeng bevestigt dat de keuze voor verkeersontsluiting vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is. De verkeersveiligheid wordt in 2017 gemonitord. Als dat nodig is zullen er aanvullende maatregelen worden genomen.

1.4 Het verkavelingsplan en het bestemmingsplan zijn integraal afgestemd

In het opgestelde verkavelingsplan is rekening gehouden met alle taakstellingen en ambities.

Er wordt vastgehouden aan onze duurzaamheidsambities voor woningbouw en de openbare ruimte. Deze ambities zijn als volgt geformuleerd: “In (toekomstige) nieuwbouwwijken en het buitengebied zullen de voorwaarden voor energieopwekking en energieneutraliteit moeten worden geschapen. Om aan deze speerpunten te kunnen voldoen heeft de gemeente Dalfsen voor al haar toekomstige woonwijken de ambitie om te komen tot energieneutrale wijken.” Deze ambitie staat ook in de vastgestelde Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen.

Er zijn inmiddels verschillende voorbeelden van projecten binnen de gemeente waar energieneutrale woningen met succes zijn gerealiseerd.

Kanttekeningen

1.1 De Woonvisie heeft betrekking op de periode 2012 - 2016

De gemeentelijke woonvisie wordt dit jaar geactualiseerd

Uit onderzoek blijkt dat er de komende jaren nog sprake is van lokale woonbehoefte.

1.3 In de plantoelichting is aandacht besteed aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en archeologie

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de plantoelichting aandacht worden besteed aan de regionale en lokale woningbehoefte.

De plantoelichting op het onderdeel archeologie wordt uitgebreid. De vondsten worden toegelicht. De kosten voor dit archeologisch onderzoek, met name het onderdeel opgravingen en uitwerking) zijn groter dan de kosten die je in dit bestemmingsplan had mogen verwachten. In een afzonderlijk voorstel wordt voor de meerkosten een krediet gevraagd.

Het aanpassen van de plantoelichting leidt niet tot het "gewijzigd vaststellen" van het bestemmingsplan.

Alternatieven:

Geen bestemmingsplan vaststellen. Omdat er voortdurend vraag naar woningen is in de kern Dalfsen is dit alternatief niet gewenst. Bovendien heeft dit nadelige financiële gevolgen voor de grondexploitatie.

Financiële dekking:

De kosten voor dit bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie Oosterdalfsen. Volgens planning wordt in 2015 gestart met voorbereidingen voor het bouwrijpmaken.

Communicatie:

- Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan 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.
- 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.
- Het besluit op grond van de Wegenverkeerswet tot aanpassing van de bebouwde kom wordt afzonderlijk ter visie gelegd. Dit besluit kent een afzonderlijke bezwaar- en beroeps-mogelijkheid.

Vervolg:

Degenen die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State. De Crisis- en herstelwet is van toepassing.

Als geen beroep wordt ingesteld wordt het bestemmingsplan in september 2015 onherroepelijk.

Daarna worden de bestekken gemaakt voor de 1^e fase (het gebied ten zuiden van de huidige Kampmansweg) en wordt het werk aanbesteed. Begin 2016 wordt dan gestart met het bouwrijpmaken.

Bijlagen:

1. Uitsnede Structuurvisie kernen
2. Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen
3. Nota van zienswijzen
4. Verbeelding
5. Verkavelingsplan
6. Regels, Toelichting en bijlagen
7. Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen
8. Tekening met aanpassing bebouwde komgrens Wegenverkeerswet 1994

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

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. 12 mei 2015, nummer 343;

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan Oosterdalfsen van 18 december 2014 tot en met 29 januari 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

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

er binnen deze termijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn 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;

de zienswijzen ongegrond zijn en geen aanleiding geven het bestemmingsplan te wijzigen;

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 7 april 2011;

er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;

er voor de beoogde beeldkwaliteit van de woningen een Beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen is opgesteld en dat daartegen tijdens de periode van tervisielegging geen bezwaren zijn ingediend;

de bebouwde kom grens op grond van de Wegenverkeerswet voor dit plangebied moet worden aangepast;

de verkeersadviseur van de politie hierover positief heeft geadviseerd;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 20a Wegenverkeerswet 1994;

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) Het 'bestemmingsplan Oosterdalfsen' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.Doosterdalfsen-vs01 met de bijbehorende bestanden, toelichting en bijlagen, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 7 april 2011, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
- 3) Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 4) Het Beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen vast te stellen.
- 5) De bebouwde kom grens nader vast te stellen voor het plangebied Oosterdalfsen volgens de bijgevoerde tekening.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 22 juni 2015.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater