

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan De Koele II, Hoonhorst
Datum:	8 november 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1509
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

Het stedenbouwkundig plan De Koele II vast te stellen.

Inleiding:

De afgelopen jaren zijn er woningbouw kavels uitgegeven in het woonuitbreidingsgebied De Koele I ten zuiden van de Koelmansstraat in de kern Hoonhorst. Inmiddels zijn hier de laatste bouw kavels verkocht. Daarom is begonnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw ten westen van deze woonwijk. Hierdoor kunnen naar verwachting de komende 10 jaren ook weer bouw kavels worden uitgegeven. Een en ander is afhankelijk van het uitgiftetempo en de vraag naar bouw kavels. Om de bouw kavels daadwerkelijk te kunnen uitgeven, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Als onderlegger voor dit bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit stedenbouwkundig plan zijn de diverse types woningen opgenomen. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden er 83 woningen in het plangebied gebouwd. Van deze 83 woningen worden er 39 in de vrije sector uitgegeven (17 vrijstaand, 20 twee onder één kap en 2 op het erf) en 44 in de sociale sector (40 rijenwoningen (CPO/sociale huur) en 4 op het erf (levensloopbestendige huurwoningen)). Dat betekent dat er voor 47% vrije sector kavels en voor 53% sociale woningbouw kavels worden uitgegeven. Mocht blijken in de toekomst dat hieraan geen behoefte is in de kern Hoonhorst, dan wordt het plangebied weer herverkaveld. Het bestemmingsplan De Koele II dat wordt opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied geeft hiervoor de mogelijkheden. Er is op dit moment met name behoefte aan het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen en seniorenwoningen.

Voorafgaand aan het ontwerpproces, is eerst onderzocht welke beperkingen er zijn vanuit de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ruimtelijk relevant voor het plan zijn:

- De watergang aan de zuidzijde van het plan, deze is in eigendom en beheer van het waterschap. Hier is een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig.
- Er is een gasleiding aanwezig aan de zuidzijde van het plan. Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd en advies ingewonnen bij de veiligheidsregio. Deze randvoorwaarden zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

De verschillende aspecten worden nader onderbouwd in het bestemmingsplan dat na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld.

Argumenten:

1.1. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid

De ontwikkeling is getoetst aan de Omgevingsvisie 1.0 voor de gemeente Dalfsen, die op 28 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebied waarvoor het stedenbouwkundig plan is gemaakt, is in de Omgevingsvisie aangemerkt als gebied voor woonuitbreiding en past daarmee binnen deze visie. De Provincie heeft ingestemd met deze Omgevingsvisie en de uitbreidingsrichting die daarin is opgenomen voor de kern Hoonhorst.

Met deze uitbreiding van Hoonhorst, wordt er met name voor de lokale behoefte gebouwd via ons uitgiftesysteem voor bouwgrond. Onze gemeente heeft afspraken gemaakt met de Provincie over het aantal woningen dat de komende jaren gebouwd gaat worden. De woningen tellen mee in de totale woningbouw aantallen van de gemeente Dalfsen. De gemeente rapporteert aan de Provincie over de woningbouwplannen en de voortgang hiervan. De nieuwe woningen die worden gebouwd, worden opgenomen in het woningbouwprogramma. De Provincie is tot nu toe betrokken bij dit uitbreidingsgebied voor Hoonhorst. Het aantal van 83 woningen is al in diverse gesprekken met de Provincie ter sprake gekomen. De verwachting is dan ook dat dit aantal woningen ook formeel goedgekeurd zal worden door de Provincie. Mocht dit toch niet het geval zijn, dan worden er afspraken gemaakt met de Provincie over een gefaseerde uitgifte van de bouw kavels, waardoor uiteindelijk de aantallen woningen toch gerealiseerd kunnen worden.

Het stedenbouwkundig plan is getoetst aan de Kadernota Parkeernormen gemeente Dalfsen 2020. Er is rekening mee gehouden dat bij verschillende types woningen verschillende parkeernormen horen. Ook wordt rekening gehouden met het parkeren voor bezoekers. Bij het bepalen van de

parkeercapaciteit op eigen terrein worden correctiefactoren toegepast. Het stedenbouwkundig plan met de ingetekende hoeveelheid parkeerplaatsen voldoet aan de Kadernota Parkeernormen.

Ook is aandacht besteed aan klimaatadaptatie en duurzaamheid. In de toekomstige woonwijk worden zo veel mogelijk groenvoorzieningen aangelegd. Tussen de woonvelden liggen groene buffers die het woongenot vergroten en tevens dienst kunnen doen als wadi's. Door het groen wordt hittestress zo veel mogelijk voorkomen. Ook wordt geprobeerd om het autogebruik te ontmoedigen door het aanleggen van zo veel mogelijk fiets- en voetpaden in de woonwijk. Een belangrijk uitgangspunt is dat de verkeersstructuur zoveel mogelijk wordt gescheiden van de openbare groenstructuur en daarmee het autoverkeer gescheiden van het langzaam verkeer. Enerzijds zorgt dit voor een verkeersveilige situatie, anderzijds voor een prettig woonklimaat waarbij een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte mogelijk is. De openbare groene ruimtes en langzaam verkeer routes in het plan zijn met elkaar verbonden waardoor een prettige, veilige, groene woonomgeving ontstaat.

1.2 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar, want er is uitgebreid geparticipeerd met de stakeholders
Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. De verschillende stakeholders intern en extern zijn betrokken bij de vorming van het stedenbouwkundig plan. Om te beginnen is er op 19 april 2022 een schetssessie gehouden voor de inwoners van Hoonhorst en andere belangstellenden. De bewoners kregen de mogelijkheid om, voordat er één streep op papier stond, input te leveren en hun gedachten ten aanzien van de uitbreiding voor Hoonhorst op papier te zetten en deze te vertalen naar een schets. Op basis van de uitkomsten van deze schetssessie en de ruimtelijke analyse en stedenbouwkundige uitgangspunten is een drietal mogelijke stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt. Deze zijn op 28 juni 2022 besproken met de genoemde stakeholders tijdens een inloopbijeenkomst. De belangrijkste thema's en ruimtelijke uitgangspunten die als positief zijn beoordeeld in de verschillende modellen, zijn meegenomen in de uitwerking van het uiteindelijke stedenbouwkundig plan. Het definitieve stedenbouwkundig plan is dus géén letterlijke uitwerking van één van de modellen, maar een combinatie van verschillende ruimtelijke aspecten uit de verschillende modellen. Qua stedenbouwkundige opzet leunt het definitieve model het meest op model B dat is gepresenteerd op de tweede participatieavond. Een belangrijk punt van kritiek op model B was, dat de tuinen van de kavels aan de rand van het plan niet op het zuiden zijn gericht en dat het beeld van de dorpsrand wordt bepaald door een ontsluitingsweg. In de uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig plan is dat als belangrijkste wijziging ten opzichte van model B meegenomen. Daarnaast is er door de vertaling van een handschets naar een gedetailleerd CAD-ontwerp en een optimalisatie qua uitgiftepercentage, in een aantal aanpassingsrondes toegewerkt naar het definitieve stedenbouwkundig model zoals opgenomen in Hoofdstuk 6 van het stedenbouwkundig plan.

Het definitieve stedenbouwkundig plan is gepresenteerd aan de stakeholders tijdens een bijeenkomst op 4 oktober 2022. De laatste opmerkingen die toen zijn gemaakt op 4 oktober, zijn door stedenbouwkundig bureau Rho meegenomen in het stedenbouwkundig plan dat nu voorligt. Uiteraard zijn de stukken ook diverse keren besproken met de diverse medewerkers van de ambtelijke organisatie en de Provincie, het waterschap en de stedenbouwkundige van bureau Rho Adviseurs. In hoofdstuk 5 van het stedenbouwkundig plan wordt omschreven op welke manier van grof naar fijn is gewerkt met als resultaat het voorliggende stedenbouwkundig plan. Uit de participatie kwam o.a. naar voren dat de meerderheid van de participanten voor twee ontsluitingswegen van het plangebied is. Aan de westzijde richting de Marsweg en aan de oostzijde via De Koele II naar De Koele I. Daarbij is wel gevraagd om zo veel mogelijk te voorkomen, dat het autoverkeer uit De Koele II door De Koele I gaat rijden. Ook kwam naar voren om de woningen aan de zuidzijde met de tuin en niet met de voorzijde te oriënteren op het zuiden. Tevens was de wens om zo veel mogelijk groen aan te leggen tussen De Koele II en De Koele I. Met deze wensen is zo veel mogelijk rekening gehouden. In hoofdstuk 6 (pagina's 33 en 34) wordt dit nader toegelicht. De wegenstructuur in het plangebied De Koele II is zo ontworpen dat het zo onaantrekkelijk mogelijk is voor autoverkeer om via De Koele I naar het dorp te rijden. Verder wordt aan de oostzijde van De Koele II een groene buffer aangelegd tussen De Koele II en De Koele I die tevens wordt gebruikt voor waterberging (wadi). De groene buffer wordt ook aangelegd aan de zuidzijde van het plangebied, om de achterkantsituaties van de daar

geplande woningen te voorkomen en een groene overgang naar het omliggende landschap te bewerkstelligen.

1.3 Het plan is economisch uitvoerbaar

Uit het woningbehoefteonderzoek 2022 blijkt dat er voldoende vraag is naar het bouwprogramma. De bouwopgave voorziet in een lokale behoefte. Dit blijkt ook uit de informatie die wij hebben opgehaald tijdens de participatiebijeenkomsten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de overleggen met het bestuur van Plaatselijk Belang Hoonhorst. Met dit bouwprogramma is de doorstroming op de lokale woningmarkt gediend. De verwachting is dat mensen bestaande koopwoningen en huurwoningen in de kern Hoonhorst verkopen dan wel verlaten en verhuizen naar woningen in dit plangebied.

1.4 Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd naar de Marsweg en De Koele II wordt ook ontsloten via de bestaande woonwijk De Koele I

Het thema verkeer en ontsluiting is als onderdeel van de modellenstudie meegenomen. Het resultaat hiervan is dat er in het definitieve stedenbouwkundig plan, naast de noodzakelijke aansluiting op de Marsweg, ook wordt aangesloten op de Koele I. Na enige discussie wat betreft een (extra) ontsluiting aan de zuidoostzijde van de wijk blijkt het grootste deel van de aanwezigen de meerwaarde van deze aansluiting in te zien. Vanuit verkeerskundig oogpunt is een tweede aansluiting wenselijk, aangezien zowel de Koele II, als de Koele I daardoor beter ontsloten worden. Door twee ontsluitingen worden de verkeersstromen in de nieuwe woonwijk beter verdeeld. Daarnaast is dit ook met het oog op calamiteiten noodzakelijk. De wijken zijn dan straks beter te benaderen en te verlaten.

Uit de verkeerstellingen die zijn gehouden op de wegen in de directe omgeving van het plangebied, blijkt dat de intensiteiten op deze wegen zeer laag zijn. Er is voldoende capaciteit om de toename van verkeer als gevolg van deze ontwikkeling op te vangen. Bij het ontwerp van De Koele II is er zoals eerder genoemd ook extra aandacht besteed aan de voetganger en de fietser. De wegen zijn niet al te breed. Naast de gebruikelijke trottoirs liggen er extra (fiets)paden in de wijk. Deze maatregelen dragen bij aan beperking van de snelheid en een betere positie van kwetsbare verkeerdeelnemers. Enerzijds worden zo gezonde mobiliteitsvormen gestimuleerd en anderzijds spelen bijkomende effecten als vervoerskeuze en bijvoorbeeld autobezit een rol. Wanneer fietsgebruik wordt gestimuleerd dan heeft dit ook effect op het aantal autoritten (verkeersgeneratie) binnen het gebied.

1.5 Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan dat wordt opgesteld

In het stedenbouwkundig plan wordt o.a. vastgelegd waar de woonvelden, de ontsluitingswegen en de groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Door het vaststellen van het stedenbouwkundig plan bepaalt u de kaders waaraan het woonuitbreidingsgebied moet voldoen. Op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt vervolgens het bestemmingsplan De Koele II opgesteld en in procedure gebracht. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een beeldkwaliteitsplan dat in samenspraak met Het Oversticht in Zwolle wordt opgesteld. Het wordt een flexibel bestemmingsplan, waardoor het mogelijk wordt om in te spelen op een veranderende vraag in de woningmarkt. Deze flexibiliteit is echter wel tot op zekere hoogte, omdat het aanpassen van het woningtype ook gevolgen kan hebben voor de parkeerbalans en waterberging in het plangebied. Als de bestemmingsplanprocedure is afgerond en het plangebied is bouwrijp gemaakt, kunnen hier woningen worden gebouwd.

Kanttekeningen en risico's

1. Er kunnen omwonenden zijn die bezwaren hebben tegen het stedenbouwkundig plan

Ondanks dat een uitgebreid participatietraject is gevolgd, kan het natuurlijk altijd zo zijn dat er omwonenden en/of andere belanghebbenden zijn die het om verschillende redenen niet eens zijn met het stedenbouwkundig plan. Eventueel kunnen ze dit kenbaar maken tijdens de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de vergadering van de raadscommissie.

Alternatieven:

1. U kunt kiezen voor een andere verdeling van woningcategorieën en daarmee een andere stedenbouwkundige opzet

In het stedenbouwkundig plan is qua verdeling van de woningcategorieën een verhouding van 47% vrije sector en 53% sociale toegepast. U kunt besluiten dat de verhouding tussen de voorgestelde woningcategorieën in het plangebied, op een andere manier moet worden vormgegeven. Dit heeft gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet van het plan. Indien het percentage sociale woningbouw omhoog gaat, betekent dit dat het percentage uitgeefbaar lager wordt. Er worden immers kleinere kavels uitgegeven. Dit betekent dat, uitgaande van hetzelfde aantal van 83 woningen in totaal, er in totaal minder uitgeefbare vierkante meters worden verkocht. Daarnaast betekent dit dat er fors meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Afhankelijk van de mogelijkheden die er zijn binnen de huidige voorgestelde profielen, betekent dit ook een andere inrichting van de openbare ruimte. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet, en daarmee ook de grondexploitatie van het plangebied.

Duurzaamheid:

De woningen die in het toekomstige woongebied worden gebouwd, voldoen aan de wettelijke normen op het gebied van duurzaamheid. De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting. Verder wordt gepromoot om vaker te voet te gaan of gebruik te maken van de fiets. Daarnaast wordt ingezet op een sterke hoofdgroenstructuur in het plan als ruimtelijke drager voor de wijk. Door het groen te concentreren wordt snippergroen voorkomen en kan er daadwerkelijk ruimte worden geboden aan groen, gezondheid en duurzaamheid.

Financiële dekking:

U heeft een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld. Dit voorbereidingskrediet wordt te zijner tijd opgenomen in de grondexploitatie (GREX) De Koele II die wordt opgesteld. De kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan, het bestemmingsplan en de overige kosten etc. kunnen uit dit voorbereidingskrediet gedekt worden. De verwachting is dat de totale voorbereidingskosten binnen dit krediet blijven. Verder blijkt uit de voorlopige grondexploitatie (GREX) dat het plan financieel haalbaar is. Dit is wel op basis van het huidige woningbouwprogramma.

Communicatie:

Als het stedenbouwkundig plan door u is vastgesteld worden alle stakeholders zoals bijvoorbeeld de omwonenden, het bestuur van Plaatselijk Belang Hoonhorst en andere belanghebbenden hierover en over de vervolgprocedure geïnformeerd.

Vervolg:

Na de vaststelling wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt in een ontwerp bestemmingsplan, welke voor overleg wordt toegestuurd aan de overlegpartners. Daarna kan het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waarbij er een mogelijkheid is voor het indienen van zienswijzen bij uw gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden dan door u tegelijkertijd behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan De Koele II

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2022, nummer 1509;

b e s l u i t :

het stedenbouwkundig plan De Koele II vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 19 december 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater