

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Stedenbouwkundige invulling en ontsluiting 8 woningen locatie Koesteeg Dalfsen
Datum:	10 april 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	753
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 48 82 33

Voorstel:

1. Vast te stellen de stedenbouwkundige invulling voor het realiseren van 8 woningen (4 x twee onder één kap) op het perceel Koesteeg 15, 15a, 17 en 17a in Dalfsen.
2. Als voorwaarde op te nemen dat de woningen gasloos gerealiseerd moeten worden.
3. Het perceel te ontsluiten voor auto's via de Koesteeg en voor fietsers en voetgangers via de Winkelkamp.

Inleiding:

De eigenaar/ontwikkelaar van het perceel Koesteeg 15, 15a, 17 en 17a was van plan om hier 10 woningen te gaan bouwen (1 x vier onder één kap en 2 x drie onder één kap). Dit stuitte echter bij de omwonenden op veel bezwaren. Daarom heeft de eigenaar/ontwikkelaar zijn plan aangepast. Hij stelt nu voor om hier 8 woningen (4 x twee onder één kap) te gaan bouwen. Hij heeft hiervoor een stedenbouwkundige invulling gemaakt.

Argumenten:

1.1 Maatschappelijk draagvlak voor 8 woningen (4 x twee onder één kap) onder voorwaarden

Alle omwonenden van de locatie Koesteeg zijn vorig jaar geïnformeerd over het voorstel van de eigenaar/ontwikkelaar om hier 8 woningen (4 x twee onder één kap) te gaan bouwen. In de stedenbouwkundige visie is aangegeven hoe deze woningen dan op de kavel worden gebouwd. Verder is in de bijbehorende brief genoemd, dat nog nader wordt onderzocht hoe de ontsluiting van het perceel eruit komt te zien. Er is de omwonenden dan ook niet gevraagd om hierover een uitspraak te doen. De ontsluiting die op de stedenbouwkundige visie staat aangegeven is de in-/uitrit die nog steeds aanwezig is van de 2 boerderijen die hier in het verleden stonden.

Alle omwonenden van de locatie Koesteeg (in totaal 23) hebben de brief met als bijlage de stedenbouwkundige visie gekregen. Van deze 23 omwonenden hebben op basis van deze informatie 6 omwonenden niet gereageerd op de toegezonden informatie. 12 van de 17 omwonenden die hebben gereageerd, hebben aangegeven dat ze akkoord gaan met het realiseren van 8 woningen (4 x twee onder één kap). De overige 5 omwonenden (waarvan het perceel van 4 omwonenden met de achter-/of zijkant grenst aan de locatie Koesteeg) hebben aangegeven dat ze niet of onder voorwaarden akkoord gaan met de invulling.

Eind vorig jaar zijn de bewoners van Winkelkamp 2 t/m 14 die met hun perceel met de achter-/of zijkant grenzen aan de locatie Koesteeg ook nog een keer apart bij elkaar gekomen om de stedenbouwkundige invulling en ontsluiting te bespreken. Deze bewoners gaan akkoord met het realiseren van 8 woningen (4 x twee onder één kap) onder de voorwaarden dat er geen ontsluiting komt voor auto's, fietsers en voetgangers naar de Winkelkamp en er geen achterpad wordt aangelegd aan de achterkant (oostzijde) van hun perceel. Op 20 december 2017 heeft een vertegenwoordiging van deze omwonenden dit nog een keer kenbaar gemaakt aan wethouder Schuurman. Het realiseren van een fiets-/voetpad aan de oostzijde van de aardenwal richting de rotonde Bontekamp/Koesteeg/Haersolteweg vinden ze nog steeds een prima oplossing.

3.1 Deels tegemoet komen aan wensen omwonenden en deels aan wensen van verkeersdeskundigen is verdedigbaar

In 2006 is door de gemeenteraad een bestemmingplanherziening vastgesteld voor het perceel voor 4 vrijstaande woningen. De eigenaar/ontwikkelaar, omwonenden en de gemeente hebben destijds afgesproken dat deze woningen niet worden ontsloten via de Winkelkamp. Eventueel zou een fiets-/voetpad worden aangelegd aan de oostzijde van de aardenwal (aan de westzijde van de Koesteeg) richting de rotonde Bontekamp/Koesteeg/Haersolteweg. Diverse omwonenden vinden dat de eigenaar/ontwikkelaar en de gemeente zich aan deze afspraak moeten houden. Dit is ook nog een keer aangegeven tijdens het eerdergenoemde gesprek van 20 december 2017 dat wethouder Schuurman had met een vertegenwoordiging van de omwonenden.

De ontsluiting van het perceel is besproken tijdens het verkeersoverleg met de politie, de voorzitter van Veilig Verkeer Nederland afdeling Dalfsen en de verkeersdeskundige van de gemeente. Deze adviesgroep adviseert om zowel het gemotoriseerd verkeer als het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) te ontsluiten via de Winkelkamp. De adviesgroep is namelijk van mening, dat vanuit verkeersveiligheidsoogpunt en een optimale verkeersafwikkeling een ontsluiting op de Winkelkamp noodzakelijk is. Mocht u toch kiezen voor een aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Koesteeg

en een fietsoversteek naar het fietspad aan de overzijde, dan zullen de aansluiting en de oversteek goed vormgegeven moeten worden. Fietzers moeten gefaseerd kunnen oversteken, omdat ze anders te lang moeten wachten en risico's gaan nemen. De adviesgroep adviseert om in dat geval de oversteek verhoogd aan te leggen bij voorkeur met een middengeleiding om de snelheid van het gemotoriseerd verkeer op de Koesteeg af te remmen en de attentie te verhogen.

In het verleden stonden op het betreffende perceel 2 boerderijen die ontsloten werden via de Koesteeg. De in-/uitrit van deze boerderijen is nog steeds aanwezig. De Koesteeg is weliswaar een gebiedsontsluitingsweg waar in principe geen ontsluitingen van percelen op horen te zitten, maar er zijn al diverse ontsluitingen van percelen aanwezig. Natuurlijk is het vanuit verkeersveiligheid het beste om alle verkeer te ontsluiten via de Winkelkamp. Bij de bestemmingsplanherziening in 2006 zal dit ook overwogen zijn. In het verleden hebben we een afspraak gemaakt met de omwonenden. Deze kan ons inziens ook niet zo maar worden genegeerd. Wij stellen daarom een oplossing voor die deels tegemoet komt aan de afspraak met de omwonenden en deels aan het advies van de adviesgroep verkeer. Omdat het maar om een gering aantal motorvoertuigen gaat, is het naar onze mening in dit geval verdedigbaar deze te ontsluiten op de Koesteeg. De fietsers en voetgangers zijn een kwetsbare groep verkeersdeelnemers. Vanwege verkeersveiligheid ontsluiten deze bij voorkeur via de Winkelkamp. Deze verkeersdeelnemers moeten anders de Koesteeg oversteken om het fietspad te bereiken aan de oostzijde van de Koesteeg. Eventueel kan een gecombineerd fiets- en voetpad worden aangelegd langs de aardenwal richting de rotonde Bontekamp. Deze voorzieningen kunnen nu niet gescheiden worden aangelegd, omdat de beschikbare ruimte op dit moment niet voldoende is.

Kanttekeningen

1.1 Naar aanleiding van gesprekken met vertegenwoordiging omwonenden en eigenaar/ontwikkelaar zijn plannen aangepast

Op 26 juni 2017 heeft u het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" vastgesteld. Een omwonende heeft een zienswijze ingediend tegen de bestemming van het perceel Koesteeg 15, 15a, 17 en 17a in het ontwerp van dit bestemmingsplan en heeft tijdens de behandeling van het raadsvoorstel ingesproken bij de raadscommissie. Tijdens de vergadering van deze raadscommissie hebben wij toegezegd, dat er een gesprek zal plaatsvinden met alle omwonenden en de eigenaar/ontwikkelaar van het perceel. Dat is ook gebeurd. Via het raadsinformatiesysteem bent u hierover al afzonderlijk geïnformeerd. Naar aanleiding van de gesprekken heeft de eigenaar/ontwikkelaar zijn plannen aangepast en stelt hij nu voor om hier 8 woningen (4 x twee onder één kap) te bouwen.

3.1 Er gaat al een strook grond van de eigenaar/ontwikkelaar naar de gemeente voor de kabels en leidingen

De nieuwe woningen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen die in de Winkelkamp liggen. De eigenaar/ontwikkelaar is bereid om daarvoor een strook grond aan de noordzijde van het plangebied over te dragen aan de gemeente. Over deze strook grond kan ook een fiets- en voetpad of een ontsluitingsweg voor auto's met een voetpad worden aangelegd.

3.2 Een apart fiets- en voetpad langs de aardenwal kost extra ruimte

Langs de aardenwal is op dit moment niet voldoende ruimte om een apart fiets- en voetpad aan te leggen. Om deze voorzieningen toch naast elkaar te kunnen aanleggen, moet een stuk van het talud worden afgehaald. Een en ander moet dan worden opgevangen met een nieuw talud. Dit is een dure ingreep. Verder staan er ook nog een aantal bomen aan de zuidzijde van de aardenwal (westzijde Koesteeg). Ons uitgangspunt is om deze bomen te handhaven. Eventueel moet een aantal worden gekapt of moet de aardenwal ter plaatse worden aangepast om voldoende ruimte te krijgen voor een (gecombineerd) fiets- en voetpad.

3.3 Schetsen opties mogelijkheden ontsluiting perceel Koesteeg

Er zijn meerdere opties om het perceel Koesteeg te ontsluiten. De schetsen van deze opties zijn bij dit advies gevoegd.

Alternatieven:

U kunt er voor kiezen om niet akkoord te gaan met de stedenbouwkundige invulling en de voorgestelde ontsluiting. Dan zullen wij echter in elk geval voor de stedenbouwkundige invulling opnieuw in gesprek moeten gaan met de partijen.

Duurzaamheid:

De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Dat betekent dat spaarzaam met ruimte wordt omgegaan (inbreiding voor uitbreiding). De woningen moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder wordt aan de eigenaar/ontwikkelaar de verplichting opgelegd, dat de woningen gasloos moeten worden gebouwd.

Financiële dekking:

Voor het volgen van een planologische procedure worden legeskosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer legt in overleg met de gemeente binnen het plangebied ook de openbare voorzieningen (inclusief de ontsluiting opties basis, 3 en 4) aan. Na de realisatie worden de voorzieningen als openbaar gebied overgedragen aan de gemeente.

Als u besluit te kiezen voor een ontsluiting die niet binnen het plangebied ligt, dan komt er eventueel een nader voorstel voor de dekking van de kosten van het aanleggen van deze voorziening.

Alleen al voor het aanleggen van een gecombineerd fiets- en voetpad of alleen een fietspad langs de aardenwal (opties 1 en 2) worden de kosten geraamd op minimaal € 31.000,- (inclusief BTW). De kosten van optie 5 variëren van circa € 33.000,- inclusief BTW (zonder middengeleiding Koesteeg) tot € 74.000,- inclusief BTW (met middengeleiding Koesteeg).

Communicatie:

Uw besluit delen we mee aan de omwonenden en de eigenaar/ontwikkelaar van het perceel.

Vervolg:

De planologische procedure wordt opgestart zodra de afspraken zijn vastgelegd in een ontwikkelings-overeenkomst en deze is ondertekend. Bij de vaststelling vorig jaar van het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016" heeft u tevens een voorbereidingsbesluit genomen voor het betreffende perceel. U heeft ons daarmee de opdracht verstrekt om een herziening van dit bestemmingsplan voor te bereiden. Op basis van uw besluit over de stedenbouwkundige invulling van het perceel, kan deze opdracht worden uitgewerkt. De herziening van het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan u voorgelegd, zodat de 8 woningen gebouwd kunnen worden.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige invulling met 8 woningen (4 x twee onder één kap);
2. Advies verkeeroverleg politie voorzitter VVN en verkeersdeskundige gemeente inzake ontsluiting;
3. Verslag gesprek omwonenden locatie Koesteeg (dhr B. en vd V.) van 20 december 2017;
4. Standpunt omwonenden en adviesgroep verkeer inzake opties ontsluiten perceel Koesteeg Dalfsen;
5. Schetsen opties ontsluitingen locatie Koesteeg;
6. Schets optie 5 ontsluiting locatie Koesteeg met plateau en middengeleider;

7. Schets optie 5 ontsluiting locatie Koesteg met plateau en zonder middengeleider.

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. 10 april 2018, nummer 753;

overwegende dat de eigenaar/ontwikkelaar voornemens was om op de locatie Koesteeg 15, 15a, 17 en 17a een bouwplan te realiseren bestaande uit 10 woningen (1 x vier onder één kap en 2 x drie onder één kap);

dat dit bouwplan op veel weerstand stuitte bij de omwonenden van de locatie;

dat daarom na overleg met alle partijen de eigenaar/ontwikkelaar heeft besloten zijn plan aan te passen;

dat de eigenaar/ontwikkelaar nu voornemens is om hier 8 woningen (4 x twee onder één kap) te gaan bouwen;

dat uit de reacties van de omwonenden blijkt, dat ze hiermee akkoord gaan of onder de voorwaarden akkoord gaan dat er geen ontsluiting wordt aangelegd naar de Winkelkamp voor auto's, fietsers en voetgangers en geen achterpad wordt aangelegd aan de achterzijde (oostzijde) van de percelen Winkelkamp 2 t/m 12;

dat het perceel op een deugdelijke wijze moet worden ontsloten voor auto's, fietsers en voetgangers;

b e s l u i t :

1. Vast te stellen de stedenbouwkundige invulling voor het realiseren van 8 woningen (4 x twee onder één kap) op het perceel Koesteeg 15, 15a, 17 en 17a in Dalfsen.
2. Als voorwaarde op te nemen dat de woningen gasloos gerealiseerd moeten worden.
3. Het perceel te ontsluiten voor auto's via de Koesteeg en voor fietsers en voetgangers via de Winkelkamp.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 mei 2018.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater