

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Bestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid
Datum:	5 januari 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1211
Informant:	H. Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen Zuid vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

Inleiding:

Het gebied in Dalfsen, begrensd door de Kampmansweg, de Welsummerweg en het Luchiespad heeft in de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen de functie wonen-werken gekregen. Bij de behandeling in de raad van het eerste plan op deze locatie (2018) is aangegeven dat voor wonen-werken op deze locatie te weinig animo is.

Omdat er voor de functie wonen wel veel belangstelling bestaat hebben we de aandacht gedeeltelijk naar deze functie verlegd. Ruim twee jaar geleden is een plan gemaakt om op deze locatie een complex te realiseren met ca. 85 zorgeenheden. Tegen dit plan bestond weerstand van met name de twee naastgelegen bedrijven. De projectontwikkelaar heeft het plan daarom ingetrokken. Vervolgens heeft de ontwikkelaar samen met de gemeente en de twee naastgelegen bedrijven een nieuw plan ontwikkeld voor de bouw van ca. 40 zorgeenheden, 21 grondgebonden woningen en ca. 5 woonwerk-kavels. In de raadsvergadering van 20 april 2020 is het stedenbouwkundig plan behandeld en gewijzigd vastgesteld.

De lokale zorgaanbieder Rosengaerde heeft belangstelling getoond voor het plandeel dat wonen en zorg mogelijk moet gaan maken. De omvang van de gewenste zorgactiviteiten in dit gebied staat nog niet geheel vast, maar er wordt gedacht aan ten hoogste 80 eenheden voor langdurige zorg. Met dit plan is Rosengaerde in staat de kwaliteit van haar zorg te verbeteren.

De beoogde ontwikkeling waarover met de buurt is gecommuniceerd wijkt af van het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Om in het vervolg van het ruimtelijk proces geen tijd te verliezen is een globaal ontwerpbestemmingsplan gemaakt, waardoor het mogelijk wordt om binnen het plangedeelte aangeduid met W2 zowel 13 reguliere woningen als 80 zorgeenheden voor langdurige zorg te realiseren. Vanzelfsprekend binnen een zekere bandbreedte (bouwwolume, goot- en dakhoogtes en functies). De nieuwe plannen zijn met de buurtbewoners en de twee ondernemers naast het plangebied besproken. De zorgeenheden zijn uitsluitend bedoeld voor de lokale zorgaanbieder Rosengaerde.

Op 26 oktober 2020 besloot de gemeenteraad in te stemmen met de "Verkenning fiets- en looproute Welsummerweg", die er toe strekt om de adviezen en conclusies uit de verkenning als vertrekpunt te nemen voor vervolgstappen en te betrekken bij ontwikkelingen in de omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan Oosterdalfsen, met een globaal karakter heeft van 22 juli t/m 1 september 2020 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten:

1.1 De nieuwe maatschappelijke ontwikkeling leidt tot een aanpassing van het vastgestelde stedenbouwkundig plan

Zorgaanbieder Rosengaerde heeft gevraagd in het middengebied van Oosterdalfsen Zuid maximaal 80 zorgeenheden te mogen bouwen. Dit betekent dat er op onderdelen moet worden afgeweken van het vastgestelde stedenbouwkundige plan. In het vastgestelde stedenbouwkundige plan is weliswaar rekening gehouden met zorgwonen (40 eenheden), maar dit is niet voldoende. Rosengaerde heeft mogelijk 80 zorgeenheden nodig. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld om aan 80 zorgeenheden te kunnen meewerken.

Hiermee wordt de kwaliteit van de zorg door Rosengaerde verbeterd.

1.2. Het plan wordt grotendeels uitgewerkt binnen de kaders van het op 20 april 2020 vastgestelde amendement

In zowel het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan wordt rekening gehouden met de wens om verschillende, hoogwaardige woningtypen te bouwen.

In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan is het accent gelegd op langdurige zorg. In een woongebouw mogen uitsluitend zorgeenheden worden gerealiseerd voor langdurige zorg.

Rosengaerde heeft de intentie hier 80 zorgeenheden te realiseren waar de Wlz (Wet langdurige zorg) op van toepassing is. Dit betekent dat er geen 21 maar 15 grondgebonden woningen worden gebouwd.

1.3 De beoogde ontwikkeling voldoet aan gemeentelijk beleid

De raad heeft bij de vaststelling van de Woonvisie aangegeven het belangrijk te vinden om ruimte te realiseren voor wonen met zorg. Het voorliggende voorstel komt tegemoet aan deze wens.

De ontwikkeling is getoetst aan de Structuurvisie kernen voor de gemeente Dalfsen. Zoals hierboven aangegeven is het gebied voor een deel oorspronkelijk bedoeld voor bedrijventerrein en wonen- en

werken. Voor de functie wonen-werken is weinig vraag. Dit gold twee jaar geleden en is niet gewijzigd. In dit nieuwe plan is 4.000 m² grond gereserveerd voor wonen en werken. Deze grond is bedoeld als bufferzone tussen het bedrijfsterrein en het woongebied Oosterdalfsen. De verwachting is dat voor dit volume voldoende vraag is. Mede omdat de (particuliere) locatie voor woon werk-kavels aan de Kampmansweg nu voor een groot deel is uitgegeven.

1.4 Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat er voldoende vraag is naar het bouwprogramma. De bouwopgave voorziet in een lokale behoefte. Met dit bouwprogramma is de doorstroming op de lokale woningmarkt gediend. De verwachting is dat mensen bestaande woningen in de kernen verkopen en verhuizen naar levensloopbestendige woningen in dit plangebied. Bovendien draagt de verkoop van bouwgrond voor zorgenheden voor langdurige zorg bij aan een grondexploitatie met een positief resultaat.

1.5 Het bestemmingsplan is maatschappelijk uitvoerbaar

In de afgelopen periode is meerdere malen overleg gevoerd met de ondernemers van de naastgelegen bedrijven. Met hen is overeenstemming bereikt over dit voorliggende bestemmingsplan. Met name de bufferzone en het geluidsscherm worden door deze ondernemers als essentieel beschouwd. Een aantal direct omwonenden (met direct zicht op de nieuwbouw) zijn bezocht of zijn per brief geïnformeerd. Met een eigenaar/bewoner zijn meerdere gesprekken gevoerd. Een oplossing is bereikt door het bestaande voetpad enigszins te verleggen waardoor zijn perceel iets wordt vergroot. De overige bewoners hebben geen bezwaren ingediend. Met hen zijn keukentafelgesprekken gevoerd. De belangen van de buurtbewoners worden geborgd. Als wordt afgeweken van het plan dat aan hen is voorgelegd, dan worden ze daarover meteen geïnformeerd.

1.6 De ontwikkeling past in de gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogrammering

Het aantal te bouwen zorgenheden en woningen past in de afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. De projectontwikkelaar heeft gesprekken gevoerd Rosengaerde. Er is nog geen definitief verkoopcontract gesloten. Er is wel een intentieovereenkomst gesloten tussen partijen waarbij de gemeente is aangehaakt als belanghebbende. De definitieve invulling van de gebouwen is afhankelijk van de wens van de zorgaanbieder en de vraag vanuit de markt.

1.7 De eigen kavels in Oosterdalfsen zijn in 2020 uitverkocht.

De laatste bouw kavels (25) in Oosterdalfsen zijn inmiddels verkocht. Het is de bedoeling dat de projectontwikkelaar volgend jaar start met de verkoop van de woningen in dit plangebied. De woon-werk kavels worden niet door de projectontwikkelaar verkocht maar door de gemeente. Er is nog steeds veel vraag naar bouw kavels.

2.1. Overeenkomstig het amendement van 20 april 2020 wordt een Beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan gevoegd

De gemeenteraad heeft besloten een beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan te voegen. Het beeldkwaliteitsplan voor de te bouwen woningen kent een uitwerking met verschillende, hoogwaardige woningtypen. Het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan voorziet hier in.

3.1. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De beoogde woningbouw en de bouw van zorgenheden voor langdurige zorg worden ontwikkeld en gebouwd door Kuipers Vastgoed. De gemeente verkoopt en levert bouwrijpe kavels aan de projectontwikkelaar. Alle kosten die gemeente maakt bij de aanleg van de openbare omgeving zijn verdisconteerd in de verkoopprijs. De kavels voor woon-werklocaties worden verkocht door de gemeente aan particulieren. Er bestaat geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen, want alle exploitatielasten zijn gedekt.

Kanttekeningen

1.1. Als de nieuwe ontwikkeling voor zorgwonen niet doorgaat wordt het op 20 april 2020 vastgestelde stedenbouwkundige plan uitgewerkt

Er bestaat nog geen zekerheid over de deelname door Rosengaerde. Omdat haar plannen nog in ontwikkeling zijn wordt daarom gekozen voor een globaal bestemmingsplan. In die context hebben we de risico's in beeld gebracht.

Binnen het plangebied is zowel woningbouw als de bouw van een woongebouw met eenheden voor

langdurige zorg mogelijk. Rosengaerde krijgt de mogelijkheid om een woongebouw voor 80 zorgeenheden op deze locatie te bouwen. Als Rosengaerde niet naar Oosterdalfsen Zuid gaat vervalt de mogelijkheid om deze grond af te nemen voor de prijs van sociale huurwoningen. Daarmee vervalt de financiële haalbaarheid voor 80 zorgappartementen voor langdurige zorg. De grondprijs voor de bouw van twee-onder-een-kapwoningen blijft dan staan. Dit is privaatrechtelijk geborgd door middel van een ontbindende voorwaarde in de intentieovereenkomst.

In dat geval worden er 21 reguliere woningen en 40 zorgappartementen gerealiseerd overeenkomstig het vastgestelde stedenbouwkundige plan. Als Rosengaerde zich terugtrekt vallen we daarom terug op het oorspronkelijk vastgestelde stedenbouwkundige plan voor 40 zorgappartementen.

1.2 Er wordt op het onderdeel (zorg)wonen afgeweken van het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan en ontwerpbestemmingsplan

Omdat er sprake is van een maatschappelijk belang wordt afgeweken van het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan en het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom gewijzigd vastgesteld. De verplaatsing van Rosengaerde naar Oosterdalfsen Zuid is ruimtelijk relevant. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit lokale belang benoemd. Als de plannen van Rosengaerde voor 80 zorgeenheden voor langdurige zorg door gaan ontstaan in het dorp Dalfsen op de plek waar Rosengaerde nu is gevestigd ruimtelijke mogelijkheden voor de bouw van koop- en/of huurappartementen die voorzien in een lokale behoefte. Over het aangepaste stedenbouwkundige plan is met de buurt gecommuniceerd.

1.3 Het Bestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het Bestemmingsplan Oosterdalfsen

Het plangebied Oosterdalfsen Zuid maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het Bestemmingsplan Oosterdalfsen. In het voorontwerpbestemmingsplan Oosterdalfsen had dit plangebied de bestemming Bedrijfsterrein. Na inwonerparticipatie is in het ontwerpbestemmingsplan Oosterdalfsen de bestemming wonen en wonen-werken toegevoegd. Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vermindert de oorspronkelijk bedoelde plancapaciteit voor economische ontwikkelingen.

3.1 Factoren die de grondexploitatie beïnvloeden

Het Bestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid maakt deel uit van de grondexploitatie Oosterdalfsen. De bouwkaavel voor de beoogde zorgappartementen wordt, gelet op het maatschappelijke belang, verkocht voor de prijs van sociale woningbouw (sociale huur). Door de aanpassing van het stedenbouwkundig plan leidt dit in de grondexploitatie tot een lagere opbrengst. In de in 2021 vast te stellen MPG wordt hiermee rekening gehouden.

Alternatieven:

Verschillende alternatieven zijn mogelijk

De beoogde woon- werklocaties hebben een hoge beeldkwaliteit en vormen ruimtelijk een goede overgang tussen het bedrijventerrein en de maatschappelijke - en woonfuncties. Een alternatief voor deze woon- werklocaties is daarom eigenlijk niet aan de orde.

Zowel qua bebouwing als qua functies zijn er in het middengebied verschillende alternatieven denkbaar. Eventueel zouden er meer woon-werklocaties kunnen worden gerealiseerd. Of mogelijk uitsluitend woningbouw zonder zorgfunctie.

In dit verband stellen we vast dat het voorliggende plan zowel economisch als maatschappelijk uitvoerbaar is. Het bestemmingsplan voorziet ook in een lokale, maatschappelijke functie. Als die functie niet wordt ingevuld dan is een woonfunctie mogelijk.

De buurtbewoners en de twee bedrijven stemmen in met het voorliggende plan.

Duurzaamheid:

Het bouwprogramma wordt uitgevoerd volgens de duurzaamheidseisen die momenteel gelden. Dit wil zeggen dat de woningen niet worden aangesloten op het aardgasnet. Bovendien moet worden voldaan aan specifieke beleidsregels voor waterberging (robuust watersysteem).

Financiële consequenties

De oorspronkelijke transactie met SOAW bedroeg voor deze m2, € 1.600.000. We kunnen deze gronden nu verkopen voor een totale grondverkoopwaarde van € 1.488.912. Dit betekent een lagere grondopbrengst van € 111.088, ten opzichte van de voorgaande deal.

Op de grondexploitatie heeft deze transactie op totaal niveau een effect van € 139.100.- De grondexploitatie sluit met alleen deze aanpassing (t.o.v. het MPG 2020) met een positief resultaat op eindwaarde van € 930.941 positief (op startwaarde € 826.672). Dit resultaat kent wel onderstaande kanttekening.

De grondexploitatie kent een afwaardering in 2014 van € 1.430.000 en er is in de afgelopen 3 jaar een tussentijdse winst genomen van € 1.278.000. Rekening houdend met deze reeds genomen afwaarderingen en winstnames komt het resultaat op totaal niveau uit op € 778.281 op eind waarde. Belangrijke voetnoot is dat de grondexploitatie nog moet worden geactualiseerd, dus het resultaat zal hierdoor nog wijzigen op basis van de actualisatie per 1-1-2021. In deze analyse is geen rekening gehouden met afwijkingen van kosten (zowel positief of negatief). Doordat er nu aanpassingen in de opzet en verkaveling gebeurt zal dit ook effect hebben op de kosten die gemaakt worden. Het effect hiervan wordt klein ingeschat.

Communicatie

Dit plan is besproken met twee ondernemers in de directe omgeving. Voor de ondernemers is het belangrijk dat er een buffer komt tussen wonen en werken in de vorm van bedrijfswoningen met een werklocatie. In de verdere ontwikkeling van plannen blijft de functie wonen-werken daarom in ieder geval gehandhaafd. Daarnaast is het de bedoeling dat er een geluidsscherm wordt gebouwd van 3 meter hoog. De ondernemers kunnen instemmen met het gewijzigde stedenbouwkundige plan.

Wij hebben met een eigenaar van een woning aan de Middeleeuwen gesprekken gevoerd over de ontwikkelingen. Met hen zijn wij tot overeenstemming gekomen over een aanpassing in het plan. Deze eigenaren stemmen in met het gewijzigde stedenbouwkundig plan.

In verband met de genomen corona-maatregelen hebben wij de overige belanghebbende bureaus een brief gestuurd met afbeeldingen van een mogelijke ontwikkeling (inclusief maximale bouwhoogtes). De mogelijkheid bestond om een reactie in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Hiermee lijkt het plan maatschappelijk uitvoerbaar. Daarnaast is de Leidraad Participatie gehanteerd.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Kernpunten, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening. Iedere belanghebbende kan tegen de vastgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg:

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt in het 2e kwartaal van 2021 de omgevingsvergunning aangevraagd en als het kan ook verleend.

De verkoop van woningen vindt vermoedelijk in het 3e kwartaal van 2021 plaats.

Bijlagen

01a Stedenbouwkundig plan 8 april 2020 (massastudie)

01b. Stedenbouwkundig plan incl. langdurige zorg met 80 zorgeenheden december 2020

02. Toelichting en regels

03. Verbeelding

04. Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2021, nummer 1211;

overwegende dat

- de gemeenteraad op 20 april 2020 door middel van een amendement een besluit heeft genomen over de vaststelling van het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Zuid;
- gedurende de periode van 22 juli 2020 t/m 1 september 2020 een ontwerpbestemmingsplan (ontwerp Bestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid) ter inzage heeft gelegen;
- er geen zienswijzen zijn ingediend;
- er een Beeldkwaliteitsplan voorligt dat voorziet in de bouw van verschillende en hoogwaardige grondgebonden woningen;
- de gemeenteraad op 26 oktober 2020 heeft ingestemd met de "Verkenning fiets- en looproute Welsummerweg;
- de lokale zorgaanbieder Rosengaerde de intentie heeft in Oosterdalfsen Zuid ten hoogste 80 zorgeenheden te realiseren voor langdurige zorg;
- in het bestemmingsplan nadere begripsbepalingen zijn opgenomen voor zorgeenheden met langdurige zorg;
- 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 bestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.DOosterdalfsenZuid-vs01;
- het bestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid en 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;

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 Oosterdalfsen Zuid gewijzigd vast te stellen
2. Het beeldkwaliteitsplan Oosterdalfsen Zuid vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen
4. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 15 februari 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater