

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Muldersweg II Oudleusen
Datum:	8 maart 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1412
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

Het stedenbouwkundig plan Muldersweg II Oudleusen vast te stellen.

Inleiding:

De afgelopen jaren zijn er woningbouwkavels uitgegeven aan het Gersteland in de eerste fase van de woonwijk Muldersweg te Oudleusen. Binnenkort zullen hier de laatste kavels worden verkocht.

Daarom is begonnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw voor de tweede fase van deze woonwijk. Hierdoor kunnen opnieuw bouwkavels worden uitgegeven voor de periode 2023 tot ongeveer 2026. Een en ander is afhankelijk van het uitgiftetempo en de vraag naar bouwkavels. Voor deze uitgifte van bouwkavels is een stedenbouwkundig (verkavelings-)plan opgesteld. Dit plan bestaat uit: 4 vrijstaande woningen, 8 twee onder één kap woningen (4 x 2) en 12 rijenwoningen (2 x 6).

Argumenten:

1.1. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid

-Structuurvisie kernen/Omgevingsvisie:

De ontwikkeling is getoetst aan de Structuurvisie kernen en de Omgevingsvisie voor de gemeente Dalfsen. Het gebied waarvoor het stedenbouwkundig plan is gemaakt, is in de Structuurvisie en Omgevingsvisie aangemerkt als respectievelijk toekomstig woongebied en gebied voor woonuitbreiding. De Provincie heeft ingestemd met deze Structuurvisie kernen en de Omgevingsvisie en de uitbreidingsrichting die daarin is opgenomen voor Oudleusen.

-Woonvisie, woningbouwprogrammering en woningbehoefteonderzoek:

De ontwikkeling past ook in de gemeentelijke woonvisie, de woningbouwprogrammering en het woningbehoefteonderzoek uit 2018. Het aantal te bouwen woningen past in de afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden er voor 50% vrije sector kavels en voor 50% sociale woningbouwkavels uitgegeven. Er is op dit moment met name behoefte aan het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen.

-Kadernota parkeernormen Dalfsen 2020.

In het stedenbouwkundig plan worden in totaal 24 woningen gebouwd. Dit plan is getoetst aan de kadernota parkeernormen. In totaal moeten er 51 parkeerplaatsen (afgerond) inclusief het parkeren voor bezoekers beschikbaar zijn. Er worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen terrein van de 4 vrijstaande en 8 twee onder één kap woningen. In het Boekweitland worden 24 gestoken en 3 langs parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de Kadernota parkeernormen.

1.2 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar

In 2014 hebben de inwoners en vertegenwoordigers van plaatselijke stichtingen en verenigingen etc. uit Oudleusen kunnen meedenken over de invulling van de gehele woonwijk Muldersweg die nu in het stedenbouwkundig plan is aangegeven als de fasen 1 en 2. Er is een uitgebreid participatietraject gevolgd voor deze twee fasen. Tijdens verschillende bijeenkomsten in Ontmoetingscentrum De Wiekelaar zijn destijds door deze personen verschillende inrichtingsvarianten voor de gehele woonwijk bedacht. Via het houden van een stemming heeft de meerderheid van degenen die hieraan hebben meegedaan gekozen voor de invulling zoals deze nu al gedeeltelijk is gerealiseerd. Aan de westzijde van het plangebied is het evenemententerrein aangelegd en ten oosten hiervan tot aan de Muldersweg komt de woonwijk. Het was daarbij destijds dus de bedoeling om voor het gehele gebied ten oosten van het evenemententerrein een bestemmingsplan voor woningbouw te maken. Alle noodzakelijke onderzoeken zijn toen daarvoor al uitgevoerd en nog bruikbaar voor het op te stellen bestemmingsplan Muldersweg II. Omdat de Provincie destijds echter van mening was dat dit een te groot woningbouwgebied zou worden voor Oudleusen, moest het plangebied opgeknipt worden in twee fasen. Voor deze tweede fase wordt nu alsnog het bestemmingsplan voor woningbouw opgesteld en in procedure gebracht. Net als in het bestemmingsplan Muldersweg voor de eerste fase, is het in het bestemmingsplan Muldersweg II voor deze tweede fase mogelijk om vrijstaande, twee onder één kap woningen en rijenwoningen te bouwen. Gelet op de grote vraag naar huurwoningen en betaalbare koopwoningen zullen de komende jaren eerst de bouwkavels voor de rijenwoningen worden

uitgegeven eventueel in combinatie met een aantal vrije sector bouw kavels. Voor de jaren daarna blijven dan nog de resterende bouw kavels voor vrije sector woningen over.

1.3 Het plan is economisch uitvoerbaar

Uit woningmarkt onderzoek 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 koopwoningen en huurwoningen in de kern Oudleusen verkopen dan wel verlaten en verhuizen naar woningen in dit plangebied.

1.4 De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid

Met deze uitbreiding van Oudleusen, 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. Het realiseren van 24 woningen in het uitbreidingsgebied past binnen de aantallen die met de provincie zijn overeengekomen. Overigens richt de provincie zich steeds meer op de woonkwaliteit, dan op de kwantiteit van de woonbehoefte. De woningen tellen verder 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.

Kanttekeningen en risico's

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

Ondanks dat er in het verleden 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.

2. Wellicht toch herverkavelen nodig

In het stedenbouwkundig plan zijn 12 vrije sector en 12 sociale woningen opgenomen. Mocht blijken dat hieraan geen behoefte is in Oudleusen, dan wordt het plangebied weer herverkaveld. Het bestemmingsplan Muldersweg II dat wordt opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied geeft hiervoor de mogelijkheden.

Alternatieven:

1. Kiezen voor een andere stedenbouwkundige invulling

U kunt besluiten dat het plangebied op een andere manier stedenbouwkundig moet worden ingevuld. Het is echter niet mogelijk om nog meer dan 12 rijenwoningen (sociale woningbouw kavels) in het plangebied te realiseren. Er is dan namelijk niet voldoende ruimte in het plangebied om alle benodigde parkeerplaatsen te realiseren waardoor niet voldaan wordt aan de kadernota parkeernormen. Dat betekent dat er meer vrije sector bouw kavels voor vrijstaande en/of twee onder één kap woningen worden uitgegeven. Op dit moment is er echter met name behoefte aan rijenwoningen.

2. Kiezen voor eerst opnieuw participatie uitvoeren

U kunt er voor kiezen om toch eerst opnieuw participatie uit te voeren aan de hand van het voorgelegde stedenbouwkundige plan. Wij raden dit echter af omdat de uitbreiding als bekend wordt verondersteld en wij de woningbouwversnelling hierdoor een impuls kunnen geven. De stakeholders zijn hierover geïnformeerd, zoals aangegeven onder het kopje "Communicatie". Het bestuur van Plaatselijk Belang Oudleusen heeft overigens op 1 maart 2022 tijdens een ambtelijk overleg aangegeven te kunnen instemmen met dit stedenbouwkundig plan.

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.

Financiële dekking:

U heeft een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar gesteld. Dit voorbereidingskrediet wordt te zijner tijd opgenomen in de grondexploitatie (GREX) Muldersweg II die wordt opgesteld. De kosten voor het stedenbouwkundige plan en voor het opstellen van het bestemmingsplan kunnen uit dit krediet gedekt worden. De verwachting is dat de totale voorbereidingskosten binnen de € 100.000 blijven.

Communicatie:

De omwonenden, het bestuur van Plaatselijk Belang Oudleusen en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd over het feit dat we bezig gaan met het opstellen van het bestemmingsplan Muldersweg II en een bijbehorend stedenbouwkundig plan en dat we niet opnieuw een participatietraject gaan volgen, omdat dat in 2014 al uitgebreid is gebeurd. Het stedenbouwkundig plan is ook ter informatie toegezonden aan deze stakeholders. Na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door uw gemeenteraad worden deze stakeholders hierover en over de vervolprocedure 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 Muldersweg II d.d. 22-02-2022.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de wnd. 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 maart 2022, nummer 1412;

b e s l u i t :

het stedenbouwkundig plan Muldersweg II Oudleusen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 april 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater