

## Beantwoording toezegging raadscommissie

<b>Vergadering</b>	<b>Commissievergadering</b>	<b>Datum 9-mrt-20</b>
<b>Vragensteller</b>	mevrouw Ramerman	
<b>Agendapunt/onderwerp</b>	Vaststellen stedenbouwkundig plan Oosterbouwlanden	
<b>Eenheid</b>	<b>Ruimtelijke Ontwikkeling</b>	
<b>Contactpersoon</b>	Henk Lammertsen	
<b>Contactgegevens</b>	h.lammertsen@dalfsen.nl 06 3640 5366	

---

Wethouder A. Schuurman heeft bij de raadscommissie van 9 maart jl. het onderstaande toegezegd:

Wethouder Schuurman komt schriftelijk terug op de vraag op welke termijn invulling gegeven wordt aan de in 2017 aangekondigde realisatie van seniorenwoningen en woon-werklocaties in dit gebied.

Antwoord:

1. Aan de leden van de gemeenteraad is eind augustus 2019 een raadsbrief toegestuurd over de ontwikkeling van een gewijzigd stedenbouwkundig plan voor de realisatie van sociale woningbouw in Oosterbouwlanden (bijlage). Het voorliggende plan voorziet in sociale woningbouw door VechtHorst. De sociale woningbouw in Oosterbouwlanden is ook bedoeld voor de doelgroep 60+. Dit geldt met name voor het te realiseren appartementengebouw en de grondgebonden sociale woningen aan de zuidkant. Zoals u bekend is neemt VechtHorst ook de appartementen af die op het perceel Burg. Backxlaan 370 in Nieuwleusen (voormalige chinees) worden gerealiseerd. Deze locatie is bij uitstek ook geschikt voor senioren.
2. In het gewijzigde stedenbouwkundig plan is afgezien van de realisatie van kavels voor wonen-werken. Vastgesteld is dat er in Nieuwleusen momenteel nauwelijks vraag is naar woon-werkkavels. Dit blijkt onder andere uit het feit dat een kavel voor wonen-werken naast de bakker aan de Den Hulst (N377) al langere tijd te koop stond. Omdat de kavel niet verkocht kon worden is hier (tijdelijk) een modelwoning geplaatst. Ook bestaande woningen met een werklocatie worden moeilijk verkocht. Vanuit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijk is het moeilijk aan te tonen dat de te projecteren woon-werkkavels voorzien in de lokale behoefte.

Geachte leden van de raad,

Wij informeren u over het proces voor beoogde woningbouw in Oosterbouwlanden door VechtHorst. Het concept-stedenbouwkundigplan vindt u in de bijlage. Voordat wij het participatieproces met de belanghebbende burens starten stellen wij u in de gelegenheid kennis te nemen van en te reageren op het concept stedenbouwkundig plan. Uw reactie zien wij graag vóór 14 september 2019 tegemoet. Het concept-stedenbouwkundig plan hebben wij als bijlage toegevoegd.

#### Toelichting op het plan

Het gebied aan de oostkant van de Burg. Backxlaan in Nieuwleusen, begrensd door de Paltheweg, de watergang aan de zuidkant van het tankstation en het Molenpad, heeft de in Structuurvisie gemeente Dalfsen de functies:

1. maatschappelijk en dienstverlening toekomstig
2. toekomstig wonen.

Vanaf de vaststelling van een structuurplan voor uitbreiding van woningbouw in 1995 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Nieuwleusen is het de bedoeling dat hier vroeger of later woningbouw plaatsvindt. De beoogde uitbreiding van woningbouw in Oosterbouwlanden is al vóór de herindeling (2001) opgeschort omdat een aantal projectontwikkelaars een substantieel deel van de benodigde gronden had aangekocht. Nog steeds zijn niet alle gronden in dit gebied eigendom van de gemeente Dalfsen. Aankoop van alle gronden heeft geen prioriteit omdat er voldoende bouw kavels beschikbaar zijn in Westerbouwlanden Noord.

Er zijn eind 2017 ideeën de revue gepasseerd voor het realiseren van een “hofje” in de Oosterbouwlanden aan de noordkant van het paramedisch centrum.

Aanvankelijk was het de bedoeling hier kleine huurwoningen te realiseren voor de doelgroep 60+. In 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met een stedenbouwkundige visie voor dit hofje voor 16 zorgwoningen. De gemeente is dit initiatief toentertijd gestart omdat er behoefte bestaat aan sociale huurwoningen aan de Burg. Backxlaan, dicht bij de voorzieningen (winkels, gezondheids- en paramedisch centrum en de Spil).

Vanuit externe veiligheid, in verband met de aanwezigheid van een LPG-tankstation aan de noordkant van het plangebied, zijn zorgwoningen alleen mogelijk buiten de gevaarcontour van 160 m. uit het vulpunt. Daarbinnen is het niet mogelijk zorgwoningen te bouwen (zeer kwetsbare objecten).

VechtHorst is betrokken bij de plannen omdat zij een opgave heeft om woningen in de sociale huur te realiseren (volgens de vastgestelde prestatieafspraken 180 extra t/m 2020 in de sociale huur), waarvan ten minste 16 in Oosterbouwlanden. Bovendien vindt nog compensatie plaats voor de locatie Agnietencollege (Zwaluwlaan 23 in Nieuwleusen) waar geen sociale huurwoningen (kunnen) worden gebouwd.

Het voorliggende stedenbouwkundige plan gaat uit van 46 huurwoningen / huurappartementen, enerzijds om VechtHorst in staat te stellen haar woningbouwambitie te laten realiseren en anderzijds de stedenbouwkundige kwaliteit van dit gebied op te waarderen door meer bouwvolumes toe te voegen.

Vooruitlopend op een planologische procedure wordt het college via dit voorstel geïnformeerd over deze (nieuwe) ontwikkeling.

Het plan anticipeert op mogelijke uitbreiding van woningbouw aan de oostkant van de kern Nieuwleusen. Daarom zijn voor het potentiële woongebied Oosterbouwlanden de ruimtelijke hoofdstructuren (verkeer en water) in de bijlage geprojecteerd. Daarmee wordt "gelegenheidsplanologie" voorkomen.

Voor het gebied aan de Wieken waar het gezondheidscentrum, het paramedisch centrum en bedrijfswoningen met werkruimten zijn gerealiseerd ligt nog een wateropgaaf. Met de realisatie van dit plangebied wordt in die opgaaf voorzien. De eigendom van de gemeente loopt tot aan de watergang aan de zuidkant van het tankstation.

De risicocontour van het LPG-tankstation loopt voor een deel over gemeentegrond. De gronden binnen die risicocontour worden benut voor waterberging omdat je binnen die contour geen woningen kunt bouwen.

Binnen de mogelijkheden die de wet biedt kan worden gebouwd voor verschillende doelgroepen, ook voor mensen met een zorgindicatie. Dit kan buiten de 160 m. contour. Aan het stedenbouwkundig plan ligt een advies van de Veiligheidsregio ten grondslag.

Het gebied wordt duurzaam ontwikkeld; de bomen langs de Burg. Backxlaan blijven staan, zodat de daken van de woningen geen last hebben van schaduwwerking;. Bovendien wordt er een wadi aangelegd voor het grotere bebouwde gebied aan de oostkant van de Burg. Backxlaan.

#### Voortgang proces:

1. Inwonerparticipatie. In week 38 wordt een inloopbijeenkomst gepland, waarschijnlijk in de Spil.
2. Er wordt advies gevraagd van externe partners (provincie, waterschap, veiligheidsregio, omgevingsdienst en GGD);
3. Daarna wordt het stedenbouwkundig plan opnieuw in het college en daarna in commissie en raad behandeld.

Als u vragen heeft kunt u contact opnemen met Henk Lammertsen, tel. 0529 488 235, e-mail: [h.lammertsen@dalfsen.nl](mailto:h.lammertsen@dalfsen.nl) (vanaf 12 augustus is hij weer aanwezig).

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Namens burgemeester en wethouders,

A. Schuurman, wethouder ruimtelijke ordening