

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Ontwerpbestemmingsplan Oosterdalfsen
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	David Roemers
<b>Contactgegevens</b>	-	d.roemers@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

7 juli 2020  
28 september 2020

---

### 1. Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

1. de gewijzigde ontwikkeling van Oosterdalfsen Zuid volgens de bijgevoegde raadsbrief
2. het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Oosterdalfsen Zuid (en het daarbij behorende ontwerp beeldkwaliteitsplan)

### 2. Raadsbrief

#### *Inleiding*

In de raadsvergadering van 20 april 2020 is het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Zuid behandeld. Door middel van een vastgesteld amendement luidt het raadsbesluit als volgt: Het stedenbouwkundig plan "Oosterdalfsen Zuid" voor de bouw van ca. 40 zorgappartementen, ca. 21 grondgebonden woningen en 5 woonwerkkavels op de Oosterdalfser Zuid vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan voor de te bouwen woningen kent een uitwerking met verschillende, hoogwaardige woningtypen. Het gedeelte van het plan langs de Welsummerweg te betrekken bij het fietsplan voor de Welsummerweg (Kampmansweg – Rondweg) dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan aan de raad wordt voorgesteld.

#### *(Ontwerp)bestemmingsplan wijkt af van vastgesteld stedenbouwkundig plan*

Uw raad heeft bij de vaststelling van de Woonvisie aangegeven het belangrijk te vinden om ruimte te realiseren voor wonen met zorg. Ons college wil hier graag uitvoering aan geven en dat willen we in dit geval doen door het ontwerp bestemmingsplan meer mogelijkheden te bieden voor wonen met zorg dan in het door u in april 2020 vastgestelde stedenbouwkundige plan is voorzien. Wij willen dit mogelijk maken omdat een aanbieder van zorg zich gemeld heeft met interesse voor het zorgdeel. De zorgaanbieder heeft aangegeven dat de ruimte welke nu gereserveerd is voor zorg mogelijk onvoldoende is om het aantal zorgappartementen te realiseren die de zorgaanbieder nodig heeft. De zorgaanbieder heeft mogelijk 80 appartementen nodig.

Om te voorkomen dat deze ontwikkeling er voor zorgt dat de raadsplanning voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan niet wordt gehaald hebben wij de mogelijkheid bestudeerd om het ontwerpbestemmingsplan zo in te richten dat zowel de ontwikkeling van het vastgestelde stedenbouwkundig plan mogelijk is als het nieuwe plan waar extra ruimte voor zorgappartementen nodig is.

#### *Draagvlak bij omwonenden en ondernemers*

Het huidige stedenbouwkundig plan voorziet, zoals aangegeven, niet in het gewenste aantal zorgappartementen. Om aan de vraag van de zorgaanbieder te kunnen voldoen hebben wij een alternatief concept plan gemaakt welke als bijlage aan deze brief is toegevoegd.

Dit plan is besproken met ondernemers in de 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 ook met de eigenaren 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 burens een brief gestuurd met afbeeldingen van een mogelijke ontwikkeling (inclusief maximale bouwhoogtes). De mogelijkheid bestond om voor 10 juni 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 (ontwerp)bestemmingsplan*

Om de ontwikkeling van Oosterdalfsen Zuid in goede banen te leiden is het gewenst om zowel met een stedenbouwkundig plan als met een (ontwerp) bestemmingsplan flexibel om te kunnen gaan. Een stedenbouwkundig plan heeft juridisch geen status. Het stedenbouwkundig plan markeert alleen de oppervlakte en het volume van een stedenbouwkundige invulling. Daarbij wordt dan ook meteen gekeken naar de kans van slagen en de haalbaarheid van het project (maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, verkeersontsluiting, parkeren, nadelige milieugevolgen etc.). Het is een stedenbouwkundig model dat de basis vormt voor een (ontwerp)bestemmingsplan.

Een (ontwerp)bestemmingsplan heeft op haar beurt wel een juridische status. Immers, een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan.

Omdat de plannen voor het middengedeelte van het plangebied, het gebied waar de beoogde zorgfuncties een plek krijgen, nog niet klaar zijn is het gewenst flexibel met die plannen te kunnen omgaan.

Wij hebben daarom een globaal (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld voor het midden van het plangebied. In een dergelijk globaal bestemmingsplan worden wel de maximale bouwhoogtes, oppervlaktes en de gebruiksfuncties opgenomen. Daarmee bestaat voor omwonenden dan de (rechts)zekerheid dat de bepaalde bouwwerken niet groter of hoger worden dan door het bestemmingsplan worden voorgeschreven. Als er toch van het bestemmingsplan moet worden afgeweken (van de maatvoeringen die bij de burens bekend zijn) worden de burens daarover geïnformeerd. De rechten van de omwonenden worden dus op deze manier geborgd.

#### *Waarborg in het geval de zorgaanbieder niet kiest voor Oosterdalfsen Zuid*

Als de plannen m.b.t. zorg die nu voorliggen om wat voor reden dan ook niet doorgaan dan biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om andere plannen binnen de kaders van het bestemmingsplan in te passen. Met de projectontwikkelaar is afgesproken dat de ontwikkeling die is vastgelegd in het door uw raad oorspronkelijk vastgestelde stedenbouwkundig plan gerealiseerd wordt, als de beoogde zorgpartij uiteindelijk niet kiest voor het plangebied Oosterdalfsen Zuid. Hierover zijn bindende schriftelijke afspraken gemaakt.

#### *Afrondend*

Inmiddels hebben wij een globaal (ontwerp)bestemmingsplan en een daarbij behorend beeldkwaliteitsplan opgesteld. Wij stellen ons voor dat het (ontwerp)bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nog in juli 2020 ter visie worden gelegd. Het (ontwerp)bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor de invulling van de functies wonen met zorg en regulier wonen in het midden van het plangebied Oosterdalfsen. De functie wonen langs de Welsummerweg en de functie wonen-werken aan de kant van het bedrijventerrein blijven gehandhaafd.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met David Roemers door te bellen met (0529) 48 82 40 of een e-mail te sturen naar [d.roemers@dalfsen.nl](mailto:d.roemers@dalfsen.nl). Vermeld het zaaknummer dat bovenin deze brief staat.

### **3. Financiën:**

Deze locatie is onderdeel van de grondexploitatie Oosterdalfsen. De grond bestemd voor woningbouw is verkocht aan een projectontwikkelaar. De kavels voor wonen en werken (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) worden door de gemeente verkocht. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de grondexploitatie.

### **4. Communicatie:**

Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 22 juli t/m 1 september 2020 ter visie. Alle belanghebbende buurtbewoners worden hierover geïnformeerd. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft een globaal karakter. Als het definitieve plan afwijkt van het stedenbouwkundige plan dan worden de burens daarover meteen geïnformeerd. De burens kunnen dan een zienswijze indienen. De zienswijzen worden met het ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad

### **5. Vervolg:**

De plannen van de zorgaanbieder zijn nog niet definitief. Als geen gebruik gemaakt wordt van de ruimere bouw mogelijkheden voor zorgappartementen dan wordt alsnog het door de raad op 20 april 2020 vastgestelde stedenbouwkundig plan uitgewerkt.

In de bijgevoegde raadsbrief informeren wij u over de beoogde ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 22 juli gedurende 6 weken ter visie. Het bestemmingsplan wordt in oktober ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden volgens het raadsbesluit dat op 20 april is genomen.

### **6. Bijlagen:**

1. Raadsbrief
2. Nieuw stedenbouwkundig plan
3. Ontwerp-bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan (als bijlage van het bestemmingsplan)

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude

Aan de leden van de gemeenteraad  
Raadhuisstraat 2  
77220 AA DALFSEN

<b>Uw brief/kenmerk:</b>	<b>Ons kenmerk:</b> DOC/20/390101	<b>Inlichtingen bij:</b> D. Roemers	<b>Doorkiesnummer:</b> (0529) 48 82 40
<b>Onderwerp:</b> Ontwikkeling Oosterdalfsen Zuid		<b>Zaaknummer:</b> Z/20/620550	<b>Datum:</b> 20 juli 2020

Geachte raadsleden,

### **Inleiding**

In de raadsvergadering van 20 april 2020 is het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Zuid behandeld. Door middel van een vastgesteld amendement luidt het raadsbesluit als volgt:

- Het stedenbouwkundig plan "Oosterdalfsen Zuid" voor de bouw van ca. 40 zorgappartementen, ca. 21 grondgebonden woningen en 5 woonwerkkavels op de Oosterdalfser Zuid vast te stellen.
- Het beeldkwaliteitsplan voor de te bouwen woningen kent een uitwerking met verschillende, hoogwaardige woningtypen.
- Het gedeelte van het plan langs de Welsummerweg te betrekken bij het fietsplan voor de Welsummerweg (Kampmansweg – Rondweg) dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan aan de raad wordt voorgesteld.

### **(Ontwerp)bestemmingsplan wijkt af van vastgesteld stedenbouwkundig plan**

Uw raad heeft bij de vaststelling van de Woonvisie aangegeven het belangrijk te vinden om ruimte te realiseren voor wonen met zorg. Ons college wil hier graag uitvoering aan geven en dat willen we in dit geval doen door het ontwerp bestemmingsplan meer mogelijkheden te bieden voor wonen met zorg dan in het door u in april 2020 vastgestelde stedenbouwkundige plan is voorzien.

Wij willen dit mogelijk maken omdat een aanbieder van zorg zich gemeld heeft met interesse voor het zorgdeel. De zorgaanbieder heeft aangegeven dat de ruimte welke nu gereserveerd is voor zorg mogelijk onvoldoende is om het aantal zorgappartementen te realiseren die de zorgaanbieder nodig heeft. De zorgaanbieder heeft mogelijk 80 appartementen nodig.

Om te voorkomen dat deze ontwikkeling er voor zorgt dat de raadsplanning voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan niet wordt gehaald hebben wij de mogelijkheid bestudeerd om het ontwerpbestemmingsplan zo in te richten dat zowel de ontwikkeling van het vastgestelde stedenbouwkundig plan mogelijk is als het nieuwe plan waar extra ruimte voor zorgappartementen nodig is.

### **Draagvlak bij omwonenden en ondernemers**

Het huidige stedenbouwkundig plan voorziet, zoals aangegeven, niet in het gewenste aantal zorgappartementen. Om aan de vraag van de zorgaanbieder te kunnen voldoen hebben wij een alternatief concept plan gemaakt welke als bijlage aan deze brief is toegevoegd. Dit plan is besproken met ondernemers in de 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 ook met de eigenaren 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 voor 10 juni 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 (ontwerp)bestemmingsplan**

Om de ontwikkeling van Oosterdalfsen Zuid in goede banen te leiden is het gewenst om zowel met een stedenbouwkundig plan als met een (ontwerp) bestemmingsplan flexibel om te kunnen gaan. Een stedenbouwkundig plan heeft juridisch geen status. Het stedenbouwkundig plan markeert alleen de oppervlakte en het volume van een stedenbouwkundige invulling. Daarbij wordt dan ook meteen gekeken naar de kans van slagen en de haalbaarheid van het project (maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, verkeersontsluiting, parkeren, nadelige milieugevolgen etc.). Het is een stedenbouwkundig model dat de basis vormt voor een (ontwerp)bestemmingsplan.

Een (ontwerp)bestemmingsplan heeft op haar beurt wel een juridische status. Immers, een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan.

Omdat de plannen voor het middengedeelte van het plangebied, het gebied waar de beoogde zorgfuncties een plek krijgen, nog niet klaar zijn is het gewenst flexibel met die plannen te kunnen omgaan.

Wij hebben daarom een globaal (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld voor het midden van het plangebied. In een dergelijk globaal bestemmingsplan worden wel de maximale bouwhoogtes, oppervlaktes en de gebruiksfuncties opgenomen. Daarmee bestaat voor omwonenden dan de (rechts)zekerheid dat de bepaalde bouwwerken niet groter of hoger worden dan door het bestemmingsplan worden voorgeschreven. Als er toch van het bestemmingsplan moet worden afgeweken (van de maatvoeringen die bij de bureaus bekend zijn) worden de bureaus daarover geïnformeerd. De rechten van de omwonenden worden dus op deze manier geborgd.

### **Waarborg in het geval de zorgaanbieder niet kiest voor Oosterdalfsen Zuid**

Als de plannen m.b.t. zorg die nu voorliggen om wat voor reden dan ook niet doorgaan dan biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om andere plannen binnen de kaders van het bestemmingsplan in te passen. Met de projectontwikkelaar is afgesproken dat de ontwikkeling die is vastgelegd in het door uw raad oorspronkelijk vastgestelde stedenbouwkundig plan gerealiseerd wordt, als de beoogde zorgpartij uiteindelijk niet kiest voor het plangebied Oosterdalfsen Zuid. Hierover zijn bindende schriftelijke afspraken gemaakt.

### **Afrondend**

Invloeds hebben wij een globaal (ontwerp)bestemmingsplan en een daarbij behorend beeldkwaliteitsplan opgesteld. Wij stellen ons voor dat het (ontwerp)bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nog in juli

2020 ter visie worden gelegd. Het (ontwerp)bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor de invulling van de functies wonen met zorg en regulier wonen in het midden van het plangebied Oosterdalfsen. De functie wonen langs de Welsummerweg en de functie wonen-werken aan de kant van het bedrijventerrein blijven gehandhaafd.

**Heeft u vragen?**

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met David Roemers door te bellen met (0529) 48 82 40 of een e-mail te sturen naar [d.roemers@dalfsen.nl](mailto:d.roemers@dalfsen.nl). Vermeld het zaaknummer dat bovenin deze brief staat.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris/directeur  
H.J. van der Woude