

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	14e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, de Koppeling
Datum:	16 augustus 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	495
Informant:	Joke Klink j.klink@dalfsen.nl T. (0529) 488297

Voorstel:

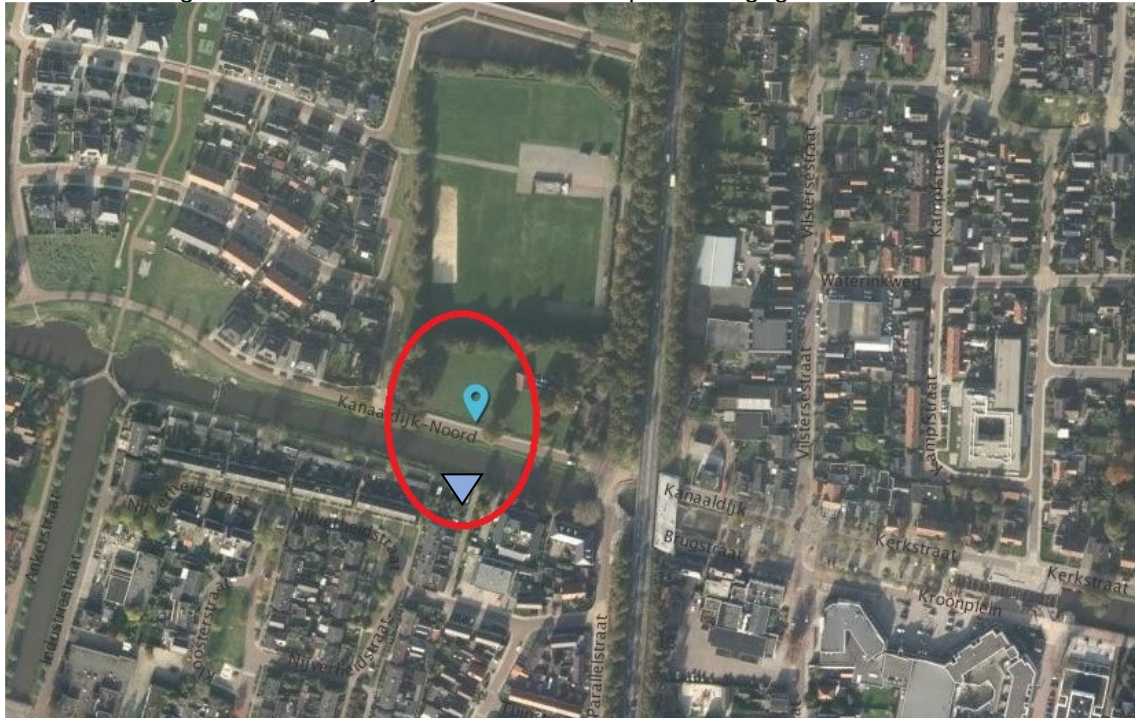
1. De 14^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, de Koppeling vast te stellen.
2. Het Beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan de Koppeling vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

De huidige eigenaar van een perceel aan de Kanaaldijk-noord heeft een overeenkomst met de gemeente gesloten zodat het woongebied de Nieuwe Landen stedenbouwkundig kan worden verbonden aan het dorpscentrum van Lemelerveld. De eigenaar krijgt door dit bestemmingsplan een bouwmogelijkheid naast zijn eigen perceel. Daar staat tegenover dat de gemeente een aantal voorwaarden stelt aan herinrichting van het perceel van de eigenaar, wat de verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit op deze kruising midden in Lemelerveld ten goede komt.

Daarnaast is een bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen aan de Mölnhoek. Dit is gemeentelijk grondbezit en gedeeltelijk ingericht met openbaar groen dat niet waardevol is. Het bouwblok aan de Mölnhoek is, net als de locatie aan de Kanaaldijk Noord, ontstaan uit de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' en is stedenbouwkundig gewenst.

In de afbeeldingen hieronder zijn de locaties van het plan weergegeven.



Ligging van de percelen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 voor een ieder als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn de overheidsdiensten in de gelegenheid gesteld te reageren.

Argumenten:

1.1 In de door uw gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingsvisie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' zijn de locaties benoemd als potentiële bouwlocatie.

Eén van de onderdelen uit de visie is het perceel aan de Kanaaldijk-noord. Bedoeling is dit perceel een stedenbouwkundig betere relatie te geven met de daarnaast gelegen woonwijk Nieuwe Landen I en het dorpscentrum. Deze relatie willen we realiseren door het toevoegen van bouwmogelijkheden op de kavel aan de Kanaaldijk-noord. Ook het perceel aan de Mölnhoek is een onderdeel uit de visie en krijgt een betere invulling. Voorheen waren er sowieso geen mogelijkheden voor woningbouw op deze percelen vanwege geluidbeperkingen van autoweg N348. Door de tijdelijke afwaardering van deze weg naar een reguliere 80 km/h weg, zijn er nu wel mogelijkheden om hogere grenswaarden vast te stellen voor wegverkeersgeluid. Daarmee kunnen ruimtelijke kansen alsnog worden benut. De bouwmogelijkheden zijn nader uitgewerkt in het te wijzigen bestemmingsplan en beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan de Koppeling. Het Oversticht is als opsteller van de Kanaalvisie, dat de basis is voor de planuitwerking, hierbij betrokken.



1.2 Het verzoek voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (verkeer, geluid, flora en fauna en zo verder). Daarbij is gebleken dat voor de woningen een ontheffing hogere grenswaarde nodig is om aan de wettelijke normen voor wegverkeerslawaaï te kunnen voldoen (zie verder onder 1.4). De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

1.3 Het beeldkwaliteitplan zal het toetsingskader voor welstand zijn.

Het plangebied ligt in het gebied dat binnen de welstandsnota is aangeduid als 'bebouwingslint'. Aangezien de welstandsnota geschreven is voor met name bestaande situaties of nieuwbouw van een enkele woning en het hier gaat om een grotere ontwikkeling met een eigen identiteit, is gekozen voor een beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan. Dit vormt na vaststelling het toetsingskader voor Welstand bij aanvragen om een omgevingsvergunning.

1.4 Er zijn geen belemmeringen om de woningen te realiseren vanwege te hoge geluidsbelasting

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door de Provinciale weg N348 op de te realiseren woningen boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Voor het realiseren van woningen zijn daarom extra maatregelen aan de woning en hogere grenswaarden noodzakelijk. Door het volgen van een procedure kunnen hogere grenswaarden Wet geluidhinder worden vastgesteld. De extra maatregelen zijn vastgelegd in de bouwregels van het bestemmingsplan en vormen de basis voor toetsing van de omgevingsvergunning, waarbij extra geluidwerende maatregelen aan de woningen noodzakelijk zijn. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan of beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan. Ook zijn er geen zienswijzen van instanties zoals Provincie, Veiligheidsregio en Waterschap ontvangen.

Kanttekeningen

1.1 Er kan beroep tegen uw besluit worden ingesteld.

Belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren op tijd een zienswijze in te dienen kunnen beroep tegen uw besluit instellen bij de Raad van State. Als dit gebeurt, zal alleen het gedeelte waartegen dit beroep is ingediend niet in werking treden. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen. De kans dat dit gebeurt is klein.

Alternatieven:

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor wordt de bestemming niet gewijzigd en kan er geen woningbouw plaatsvinden. Ook kunt u besluiten om geen beeldkwaliteitplan vast te stellen. In dat geval heeft de welstandscommissie echter geen kader voor de beoordeling van bouwplannen.

Duurzaamheid:

Met dit plan krijgen de percelen in bestaand bebouwd gebied een woonfunctie. De straten zijn voorzien van een gasleiding wat in Nieuwe Landen II niet het geval is. De gemeente heeft echter een actieve rol in het stimuleren van particulieren om duurzaam te bouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe woonpercelen in dit plan. Verder zullen de nieuwe woningen met de bouwtechnieken van nu al snel energiezuiniger en daarmee duurzamer zijn.

Financiële dekking:

Programma 9 Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De realisatie van dit plan wordt gedekt vanuit de gemeentelijke grondexploitatie en is sluitend.

Communicatie:

- Het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan worden gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op www.dalfsen.nl.

- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

Vervolg:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen beroep en/of een verzoek om schorsing van de werking van het bestemmingsplan instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen de benodigde omgevingsvergunningen aangevraagd worden.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels van 14^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, de Koppeling
2. Verbeelding van 14^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, de Koppeling
3. Beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan de Koppeling
4. Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder
5. Motivatie aanvraag hogere grenswaarden wet geluidhinder

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. 16 augustus 2016, nummer 495;
overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan “14^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, de Koppeling” samen met het beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan de Koppeling en de hogere grenswaarden Wet geluidhinder van 30 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp bestemmingsplan in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dalfsen.nl en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 27 juni 2016;
- 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. De 14^e herziening bestemmingsplan Lemelerveld 2006, de Koppeling, het GML-bestand NL.IMRO.0148.LLemhz14-vs01 met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten, de bijbehorende bestanden, toelichting en de bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 27 juni 2016, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Het “Beeldkwaliteit- en erfinrichtingsplan de Koppeling” vast te stellen, als invulling van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota 2014 wat betreft dit plangebied.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 september 2016.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater