

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Bestemmingsplan De Koele II
Datum:	16 april 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1681
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen;
2. Het Chw bestemmingsplan De Koele II gewijzigd vast te stellen;
3. De grondexploitatieopzet voor het plangebied vast te stellen;
4. Voor de realisatie een uitvoeringskrediet van € 4.930.000,- beschikbaar te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan De Koele II vast te stellen.

Inleiding:

U heeft op 19 december 2022 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied De Koele II in Hoonhorst. Dit plan gaat uit van de realisatie van 83 woningen (47% vrije sector kavels en 53% sociale woningbouwkavels).

Om de woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen, moet de geldende agrarische bestemming worden gewijzigd in “Groen”, “Tuin”, “Verkeer” en “Wonen”. Hiervoor is het Chw bestemmingsplan De Koele II opgesteld op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 20 september 2023 tot en met 31 oktober 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan. De zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen en wijzigingen. Door de ingediende zienswijzen, is het stedenbouwkundig plan en daardoor ook het bestemmingsplan aangepast. Het gevolg van het aanpassen van het bestemmingsplan is dat het gewijzigd moet worden vastgesteld. Bij het bestemmingsplan hoort ook een grondexploitatieopzet en een beeldkwaliteitplan.

Argumenten:

1.1 Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld, omdat een aantal aspecten in het bestemmingsplan zijn aangepast ten opzichte van het ontwerpplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend bij de raad. In de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen zijn deze ingekomen zienswijzen opgenomen en van een reactie en conclusie voorzien. De zienswijzen leiden tot een aanpassing van een aantal aspecten van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende aanpassingen:

- a. De Verbeelding is aangepast
 - De groenstrook aan de oostzijde van De Koele II is zo'n 5 meter breder geworden, waardoor de afstand tussen de woningen in de woonwijken De Koele I en II groter is geworden. Daardoor is meer ruimte ontstaan voor het planten van bomen en het aanbrengen van beplanting en tevens zijn de kavels bij de rijenwoningen aan de oostzijde van De Koele II kleiner geworden, waardoor ze qua stichtingskosten nu goed passen bij de beoogde doelgroep starters.
 - Het breder worden van de groenstrook aan de oostzijde van het plangebied heeft tot gevolg dat het stedenbouwkundig plan is aangepast, omdat het bouwvlak in het middengebied iets smaller is geworden. Het stedenbouwkundig plan gaat nu uit van de realisatie van 82 woningen. Daarvan worden 37 woningen in de vrije sector (17 vrijstaand, 20 twee onder één kap) en 45 in de sociale sector (39 rijenwoningen (CPO/sociale huur) en 6 op het erf (levensloopbestendige huurwoningen) gebouwd. Dat betekent dat er voor 45% vrije sector kavels en voor 55% sociale woningbouwkavels worden uitgegeven. Ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan van 2022 betekent dit dat er 2% minder vrije sector kavels en dus 2% meer sociale woningbouw-kavels worden uitgegeven. Dat past prima bij het streven om meer woningen voor de sociale (betaalbare) woningmarkt te bouwen.
 - De bestemming “Groen” is ten noorden van de geplande ontsluitingsweg naar de Marsweg en ten westen van de bouw kavels aan de noordwestzijde van het plangebied een aantal meters opgeschoven, zodat de bestemmingsplangrens nu overeen komt met de eigendomsgrens van hetgeen is aangekocht door de gemeente.

Het realiseren van de woonwijk De Koele II maakt het verder noodzakelijk de volgende werkzaamheden buiten het plangebied te verrichten:

- b. In de straat Koele wordt een snelheid remmende maatregel getroffen

Mede vanwege de verkeerstoename wordt voorgesteld om in de T-splitsing Koele-Esackers (bij de nummers 1 en 6) een verkeersdrempel aan te leggen om weggebruikers te dwingen voorzichtig te rijden. De straat Koele moet nog woonrijp worden gemaakt en het aanleggen van deze verkeersdrempel kan dan worden meegenomen. Verder wordt voorgesteld om in de bocht bij de

speelweide aan de noordoostzijde van het plangebied (de fietsverbinding tussen De Koele II en De Koele I) geen verhoging aan te brengen in de straat Koele.

Daarnaast hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven om de verbinding aan de zuidoostzijde van het plangebied De Koele II naar De Koele I alleen open te stellen voor fietsers en voetgangers.

- c. De Marsweg tussen de nieuwe aansluiting met De Koele II en de Koelmansstraat wordt waar mogelijk verbreed

Dit weggedeelte van de Marsweg is smaller dan wenselijk is voor de ontsluiting van de woonwijk naar de Koelmansstraat. Het is dan ook noodzakelijk om dit weggedeelte waar mogelijk te verbreden, waarbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de bestaande bomen en de kabels- en leidingenstrook langs de weg. Er wordt een bomensparend ontwerp uitgewerkt, met aan beide zijden van de weg waar dit kan een nieuwe strook geluidsarme grasbetonstenen met een breedte van 80 centimeter ter vervanging van de bestaande grasbetonstenen. Hierdoor ontstaat voor dit weggedeelte een wegbreedte van zo'n 5,00 meter. Er moest worden gekozen voor grasbetonsteen vanwege de bomen die langs dit weggedeelte staan en de kabels en leidingen in de ondergrond. Nutsbedrijven staan niet toe dat kabels en leidingen onder asfalt komen te liggen. Het betreffende weggedeelte van de Marsweg wordt verbreed, voordat in het plangebied De Koele II wordt begonnen met de bouwwerkzaamheden. Dit is gevraagd door de indiener van de zienswijzen. Als deze bouwwerkzaamheden in het plangebied zijn afgerond, wordt te zijner tijd bekeken of er herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd als gevolg van het bouwverkeer dat van en naar het plangebied is gereden.

2.1 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken overheidsinstanties toegestuurd. Hierop is van de Provincie Overijssel een reactie ontvangen, waarin zij aangeeft geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan en hiermee akkoord gaat. Het ontwerpplan past namelijk in het ruimtelijk beleid van de Provincie en zij geeft aan dat er daarom geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen tegen dit ontwerpplan. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven inhoudelijk geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante beleidsaspecten onderbouwd. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

3.1 en 4.1 Er is een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan

Als een bestemmingsplan voor een woonuitbreidingsgebied wordt opgesteld, moet worden aangetoond dat dit economisch uitvoerbaar is. Uit de bijgevoegde grondexploitatieopzet blijkt dat het resultaat circa € 66.000,- negatief is per 1-1-2024. Dit tekort op de exploitatie kan worden gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. Het bestemmingsplan De Koele II is daarmee economisch uitvoerbaar en kan worden vastgesteld door de raad.

5.1 Er moet extra aandacht worden besteed aan de beeldkwaliteit van o.a. de architectuurstijl, vormgeving en erscheiding

Voor het plangebied De Koele II is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Om het beeldkwaliteitplan te laten gelden voor dit plangebied moet het tegelijkertijd worden vastgesteld met het bestemmingsplan De Koele II. Door het beeldkwaliteitplan worden er extra aanvullende criteria gesteld aan o.a. de architectuurstijl, vormgeving en erscheiding ten opzichte van de welstandsnota.

Kanttekeningen en risico's

Er kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld

Het is mogelijk dat belanghebbenden beroep tegen het vaststellingsbesluit gaan instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen. .

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen het bestemmingsplan niet vast te vaststellen. Dit is echter alleen mogelijk als daarvoor voldoende ruimtelijk relevante redenen zijn. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om niet mee te werken aan het plan. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan betekent dat dat de huidige agrarische bestemming op het perceel blijft liggen. Onze gemeente moet dan binnen deze bestemming een economisch verantwoorde invulling op basis van deze bestemming zoeken. Ook kan het perceel weer worden verkocht met de geldende agrarische bestemming.

Duurzaamheid:

De woningen die in het uitbreidingsgebied worden gerealiseerd, moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder worden de woningen gasloos gebouwd.

Financiële dekking:

Dit voorstel heeft geen fiscale, maar wel financiële consequenties.

a. Voorbereidingskrediet en grondexploitatieopzet

De gemeenteraad heeft een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld. Het voorbereidingskrediet is in de grondexploitatieopzet meegenomen. De legesverordening is van toepassing op de omgevingsvergunningen die worden verleend om de woningen in het uitbreidingsgebied te kunnen bouwen.

b. Aanleggen verkeersdrempel T-splitsing Koele-Esackers (bij de nummers 1 en 6):

Deze snelheidsremmende maatregel wordt aangelegd ten gevolge van het realiseren van de woonwijk De Koele II. Daarom kunnen de aanlegkosten ook ten laste worden gebracht van de grondexploitatieopzet van De Koele II.

c. Verbreden Marsweg tussen de nieuwe aansluiting van De Koele II en de Koelmansstraat:

De Marsweg wordt verbreed tussen de nieuwe aansluiting met De Koele II en de Koelmansstraat. Deze aanpassing van de Marsweg wordt uitgevoerd ten gevolge van het realiseren van de woonwijk De Koele II. Daarom worden deze kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden ten laste gebracht van de grondexploitatie van De Koele II.

Communicatie:

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en het Gemeenteblad.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/
- Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening;
- De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de besluitvorming en het vervolg van de procedure.

Vervolg:

Na vaststelling liggen het bestemmingsplan (toelichting, regels met bijlagen en verbeelding) en het beeldkwaliteitplan gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Geheimhouding

Op de grondexploitatie-opzet en de bijbehorende toelichting hebben wij geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, omdat het belang van openbaarheid van de informatie in deze bijlagen niet opweegt tegen het belang van de bescherming van andere dan in artikel 5.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet open overheid, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (artikel 5.1, tweede lid, onderdeel f. van de Wet open overheid)).

Bijlagen:

1. Chw bestemmingsplan De Koele II bestaande uit een toelichting, de regels en bijlagen;
2. Verbeelding Chw bestemmingsplan De Koele II;
3. Beeldkwaliteitplan De Koele II;
4. Nota van Zienswijzen en wijzigingen;
5. Grondexploitatie De Koele II en bijbehorende toelichting (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2024, nummer 1681;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 19 december 2022 een stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied De Koele II in Hoonhorst;
- op basis van dit stedenbouwkundig plan 39 woningen in de vrije sector (17 vrijstaand, 20 twee onder één kap en 2 op het erf) en 44 in de sociale sector (40 rijenwoningen (CPO/sociale huur) en 4 op het erf (levensloopbestendige huurwoningen) kunnen worden gebouwd in dit woonuitbreidingsgebied;
- het bestemmingsplan moet worden aangepast om deze woningen te kunnen realiseren;
- het bestemmingsplan De Koele II van 20 september 2023 tot en met 31 oktober 2023 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp bestemmingsplan in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ en www.dalfsen.nl en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- naar aanleiding van de zienswijzen, het stedenbouwkundig plan en daardoor het bestemmingsplan is aangepast waardoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld;
- de Provincie Overijssel geen opmerkingen heeft over het ontwerp van het bestemmingsplan;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 20 februari 2024;
- het bestemmingsplan De Koele II is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.HDeKoeleII-vs01;
- het bestemmingsplan De Koele II met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding en het beeldkwaliteitplan zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er een grondexploitatieopzet De Koele II is opgesteld;
- 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 Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen;
2. Het Chw bestemmingsplan De Koele II gewijzigd vast te stellen;
3. De grondexploitatieopzet voor het plangebied vast te stellen;
4. Voor de realisatie een uitvoeringskrediet van € 4.930.000,- beschikbaar te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan De Koele II vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 21 mei 2024.

De raad voornoemd,

de plv. voorzitter,
I.G.J. Haarman

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB