

Raadscommissievoorstel

Status: Informerend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Ontwikkelingslocatie Vilstersedijk/ Nieuwlandstraat
Datum:	16 oktober 2012
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	107
Informant:	Wietze van der Ploeg E.w.vanderploeg@dalfsen.nl T. (0529) 488 225

Doel:

Kennis te nemen van de ontwerp stedenbouwkundige visie voor de planinvulling.

Inleiding:

Als onderdeel van het bestemmingsplan De Nieuwe Landen (I) is een kleinschalig bedrijventerrein geprojecteerd aan de Vilstersedijk in Lemelerveld. Woningbouw op deze plek was niet mogelijk. Dit vanwege het wegverkeersgeluid van de N348 en de toenmalige status van 100 km/h weg. Op 't Febriek waren op dat moment weinig bedrijfskavels beschikbaar. Nu de situatie qua bedrijfsgrond veranderd is en nu bovendien wél mogelijkheden zijn ontstaan om de grenswaarden voor geluid op deze plek te wijzigen, heeft het college besloten om een invulling met woningbouw te onderzoeken.

Kernboodschap:

In de ontwerp stedenbouwkundige visie is een kwalitatief hoogwaardige uitwerking gemaakt
Het stedenbouwkundige ontwerp schetst een 'representatieve voorkant' aan woonwijk De Nieuwe Landen I en markeert de toekomstige dorpsentree vanaf de N348. In het plan worden gedeeltelijk woningen direct aan het water gesitueerd, wat een aanvulling is op de bestaande woonmilieus in het dorp. Aanleg hiervan is overigens wel afhankelijk van de grondverwerving op dit punt. Tot het moment van verwerving wordt volstaan met een invulling als 'wonen in het groen'. De woningen hebben een representatieve voorkant richting de buitenkant van het plan (met veel openheid) en een functionele achterzijde aan een woonhof (met een meer besloten karakter). De woonhof wordt ontsloten vanaf de Nieuwlandstraat.

Alle direct omwonenden zijn vroegtijdig betrokken bij een gedachtewisseling over de planinvulling

In een vroeg planstadium zijn alle omwonenden/ grondeigenaren per brief uitgenodigd voor een 'brainstormavond' over de planinvulling. Hierbij is overigens aangegeven dat de conclusies uit deze sessie worden meegenomen in de planvorming, maar niet automatisch allemaal overgenomen worden. Wel is aan alle punten aandacht besteed (zie bijlage bij collegevoorstel voor een verslag en de verwerking hiervan in de stedenbouwkundige visie).

Communicatie:

Over het collegebesluit om een kavel in de Nieuwlandstraat (benodigd voor de nieuwe ontsluiting) uit de verkoop te halen, zijn alle omwonenden per brief geïnformeerd. Ook wordt publiciteit gegeven aan de ontwerp stedenbouwkundige visie. Inspraak is mogelijk op het nog op te stellen voorontwerp bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en op de procedure voor hogere geluidsgrenswaarden.

Vervolg:

De ontwerp stedenbouwkundige visie wordt vertaald in een voorontwerp bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan. Deze worden, via een inspraakprocedure, aan de bevolking voorgelegd. Bij het bestemmingsplan, wordt ook de bijlage gevoegd hoe omgegaan is met de reacties van bewoners in een eerder stadium en het ontwerp besluit om hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen. Een vast te stellen bestemmingsplan wordt aan het einde van de planprocedure aan u voorgelegd ter vaststelling.

Bijlagen:

- Ontwerp stedenbouwkundige visie Schaddenhof;
- Verslag brainstormsessie omwonenden en de doorvertaling hiervan in de visie;
- Luchtfoto bestaande situatie;
- Situatie met bedrijventerrein in geldende bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart