

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan Woon-werklocatie Kampmansweg en Beeldkwaliteitsplan
Datum:	23 april 2013
Portefeuillehouder:	N.L. Agricola
Decosnummer:	65
Informant:	Henk Lammertsen E.h.lammertsen@dalfsen.nl T. (0529) 488 235

Voorstel:

- 1.in te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
- 2.het bestemmingsplan "Woon-werklocatie Kampmansweg" en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.DWoWeKanpmweg-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 11 september 2012, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
- 3.het Beeldkwaliteitsplan "Woon- en werklocatie Hardal" vast te stellen;
- 4.geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Met Hardal B.V. is overeenstemming bereikt over de ontwikkeling/afronding van de woon-werklocatie aan de Kampmansweg, die aansluit op het bestaande bedrijventerrein aan de Kampmansweg.

Een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben wij ter visie gelegd. Er zijn zes zienswijzen ingediend.

Aan de zuidzijde van de Kampmansweg worden negen bedrijfswoningen met een werklocatie gerealiseerd. Aan de kant van de Vesting is ruimte voor zes bedrijfskavels.

Aandachtspunten bij deze ontwikkeling zijn: ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteitsplan) en het gebruik van het perceel, in het bijzonder het bedrijfsgebouw, voor bedrijfsdoeleinden.

Argumenten:

2.1. het bestemmingsplan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Deze ontwikkeling volgt de uitgezette ruimtelijke koers van de Structuurvisie kernen die door uw raad op 27 september 2010 is vastgesteld.

3.1. met het Beeldkwaliteitsplan woon-werklocatie Hardal worden er bedrijfswoningen gerealiseerd met een hoogwaardige (ruimtelijke) kwaliteit

De missie en visie "bij uitstek Dalfsen" gaat uit van een kwalitatief hoogwaardig, flexibel en onderscheidend (woon)milieu. Het beeldkwaliteit houdt rekening met deze ambitie.

4.1. Het plan is economisch uitvoerbaar

Met de initiatiefnemer Hardal is een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, waarin alle kosten worden verhaald.

Kanttekeningen

2.1. Belanghebbende omwonenden maken zich zorgen over de inrichting van en het verkeer op de Kampmansweg

Uit (verkeers)onderzoek blijkt, dat de verwachte verkeersintensiteiten (modellen) alle beneden de normering liggen die gelden voor dit type weg (in de toekomst 30 km). In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hieraan alsnog aandacht besteed. Bovendien zal de keuze voor een nieuw wegprofiel te zijner tijd samen met de belanghebbende omwonenden worden gekozen.

3.1. Een aantal belanghebbenden verwacht dat het bestaande beeld langs de Kampmansweg wordt voortgezet

De (bedrijfs)woningen in dit plangebied langs de Kampmansweg krijgen een eigen identiteit, die zich manifesteert in hoogwaardige en vernieuwende architectuur en duurzaamheid. In die ambities worden woningen met rieten kappen toegestaan maar niet verplicht gesteld. Het bestaande beeld met rieten kappen langs de Kampmansweg wordt niet gekopieerd.

4.1 De uitgifte van kavels in dit plan wordt afgestemd met uitgifte in het toekomstige Bestemmingsplan Oosterdalfsen.

De ontwikkeling van deze woon-werklocatie wordt afgestemd met de ontwikkeling van het toekomstige plangebied Oosterdalfsen, waar volgens de Structuurvisie kernen ook ruimtelijk mogelijkheden zijn voor wonen-werken. De woon-werklocatie in Oosterdalfsen wordt later in ontwikkeling gebracht. Met beide plannen wordt in beperkte mate invulling gegeven aan de ontwikkeling van bedrijvenlocaties in de kern Dalfsen. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Missie-Visie gemeente Dalfsen 2020.

Alternatieven:

2.1. Op structuurvisieniveau kan worden gekozen voor een andere ruimtelijke invulling van dit gebied.

In de structuurvisie heeft in 2010 een ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Destijds is geconcludeerd dat in samenhang met het uitleggebied Oosterdalfsen de gekozen variant "toekomstig wonen-werken" ruimtelijk de beste afronding van dit gebied is.

3.1. De beeldkwaliteit langs de Kampmansweg kan op een andere manier worden ingevuld, b.v. door het verplicht stellen van een rieten kap op de bedrijfswoningen.

De Kampmansweg kenmerkt zich van oorsprong door verscheidenheid in bebouwing en hoge kwaliteit. Omdat de Kampmansweg zich ook gedeeltelijk richt naar het Bestemmingsplan Gerner Marke, met een eigen beeldkwaliteit, is in dit geval gekozen voor een wat meer flexibele, maar toch hoogwaardige (beeld)kwaliteit, die recht doet aan het karakter van de Kampmansweg.

Financiële dekking:

Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst die met de initiatiefnemer is afgesloten is het kostenverhaal (onder andere planschade) verzekerd. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Communicatie:

In twee informatiebijeenkomsten zijn de betrokken bewoners geïnformeerd over de plannen. Tussentijds hebben er ambtelijk gesprekken plaatsgevonden met provincie, waterschap en een aantal belanghebbenden.

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt dit daarna bekend gemaakt. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen.

De definitieve inrichting van de Kampmansweg (in relatie met het Bestemmingsplan Oosterdalfsen) zal samen met de omwonenden plaatsvinden.

Vervolg:

Als het bestemmingsplan in werking treedt zal er worden gestart met het bouwrijpmaken van het gebied. Vervolgens zullen de kavels worden uitgegeven door Hardal B.V in overleg met de gemeente.

Bijlagen:

Bestemmingsplan Woon-werklocatie Kampmansweg (toelichting, regels en verbeelding)

Beeldkwaliteitsplan Woon-werklocatie Hardal

Nota van zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Raadsbesluit

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2013, nummer 65;

overwegende dat Hardal B.V., gevestigd te Dalfsen, van plan is de volgens de Structuurvisie kernen Dalfsen beoogde woon-werklocatie aan de Kampmansweg te ontwikkelen;

dat het ontwerpbestemmingsplan van 28 februari 2013 tot en met 11 april 2013 voor een ieder ter visie heeft gelegen;

dat de economische uitvoerbaarheid van dit project is verzekerd door de afgesloten (anterieure) ontwikkelingsovereenkomst;

dat er tijdig zes zienswijzen zijn ingediend bij de gemeenteraad;

dat hierop is ingegaan in de Nota van zienswijzen;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. Het bestemmingsplan "Woon-werklocatie Kampmansweg" en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.DWoWeKanpmweg-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 11 september 2012, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitsplan "Woon- en werklocatie Hardal" vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 mei 2013

De raad voornoemd,

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

de griffier,
N.A. IJnema MSc