

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Bestemmingsplan herziening Westerbouwlanden Noord
Datum:	12 augustus 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	232
Informant:	H. Lammertsen E.h.lammertsen@dalfsen.nl T. (0529) 488 235

Voorstel:

1. Voor wat betreft de ontvankelijkheid, de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de zienswijze te besluiten overeenkomstig de Nota van Zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan "Herziening Westerbouwlanden Noord" en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.NWestblNrdhz-vs01 met de bijbehorende bestanden, toelichting en bijlagen, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 7 maart 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De provincie te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken (artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening).

Inleiding:

Om uitbreiding van woningbouw in de kern Nieuwleusen te continueren is een bestemmingsplan opgesteld voor de 2^e fase Westerbouwlanden Noord. In dit bestemmingsplan wordt ook een aantal ontwikkelingen meegenomen die betrekking hebben op de 1^e fase van het Bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord.

Zowel de 1^e fase als de 2^e fase krijgt een meer globaal karakter waardoor de flexibiliteit in de verkaveling wordt vergroot. Bovendien worden de bestemmingsplanregels aangepast aan de Wabo.

Het ontwerp bestemmingsplan 'herziening Westerbouwlanden Noord' heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen binnengekomen over het bestemmingsplan. Deze zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen en kennisgeving. De ingediende zienswijzen hebben er toe geleid de regels, het verkavelingsplan/verbeelding en de toelichting op ondergeschikte onderdelen aan te passen.

Argumenten:

1.1 Het voorstel voldoet aan bestaand gemeentelijk beleid

Zowel de uitbreidingsrichting voor woningbouw als het tempo waarin kavels in Nieuwleusen worden uitgegeven voldoen aan de uitgangspunten die in de Structuurvisie kernen (en Woonvisie) zijn vastgesteld. Het verkavelingsplan is in hoofdzaak dezelfde als die met het "moederplan" op 25 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit geldt ook voor de ruimtelijke onderzoeken.

1.2 Er is gekozen voor een herziening van het "moederplan" in plaats van een "uitwerking" van het moederplan

Door de vraag naar kleinere kavels vanuit de markt is er in de 1e fase soms afgeweken van het oorspronkelijke verkavelingsplan. Er zijn meer rijenwoningen in de sociale sector en meer twee-onder-een-kap-woningen gebouwd en minder vrijstaande woningen.

Door te kiezen voor een herziening van het bestemmingsplan in plaats van een uitwerkingsplan op grond van het oorspronkelijke "moederplan" beschikken belanghebbenden die gebruik hebben gemaakt van een afwijkingsprocedure en ook wij weer over een actueel bestemmingsplan. Het is belangrijk over een actueel plan te beschikken, omdat in een bestemmingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond wordt geregeld.

Om beter te kunnen aansluiten bij de vraag vanuit de markt krijgt het bestemmingsplan ook voor de nog resterende kavels in de 1e fase een meer globaal karakter. De eerder bepaalde stedenbouwkundige uitgangspunten blijven van toepassing.

1.3 Het verkavelingsplan en het bestemmingsplan zijn integraal afgestemd

Het groenplan voor Westerbouwlanden Noord is door het college vastgesteld en is voor de 1^e fase in uitvoering. Bij het maken van de bestekken voor het bouwrijpmaken van de nieuwe woonwijk wordt voortdurend gestreefd naar duurzame oplossingen. Er wordt vastgehouden aan onze duurzaamheidsambities voor woningbouw en de openbare ruimte. Deze ambities zijn als volgt geformuleerd: "In (toekomstige) nieuwbouwwijken en het buitengebied zullen de voorwaarden voor energieopwekking en energieneutraliteit moeten worden geschapen. Om aan deze speerpunten te kunnen voldoen heeft de gemeente Dalfsen voor al haar toekomstige woonwijken (o.a. De Nieuwe Landen II, Westerbouwlanden-Noord en Oosterdalfsen) de ambitie om te komen tot energieneutrale wijken."

In overleg met Nieuwleusen synergie zijn wij tot de conclusie gekomen dat voor wat betreft verwarming van de woningen een maatwerkoplossing per woning is te verkiezen boven een collectieve voorziening.

Kanttekeningen

1.1. Het bouwrijpmaken van de 2^e fase (ten noorden van de Pr. Beatrixlaan) moet aansluiten op de kavelluitgifte in de 1^e fase.

Op die manier wordt voorkomen dat kavels in de 1^e fase niet worden verkocht, omdat kopers voorkeur geven aan een kavel in de 2^e fase.

1.2 Een meer globaal bestemmingsplan verzwakt de positie van belanghebbenden en kan nadelige

gevolgen hebben voor het benodigde aantal parkeerplaatsen

Omdat in een globaal bestemmingsplan niet altijd vaststaat of ergens een vrijstaande, een twee-onder-een-kap of een rijenwoning wordt gebouwd, hebben belanghebbenden minder zicht op de toekomstige feitelijke situatie (bebouwingsmassa).

Waar in het verleden aan belanghebbenden toezeggingen zijn gedaan over het stedenbouwkundige beeld, is dit in het bestemmingsplan vastgelegd.

Als er wordt gekozen voor rijenwoningen in plaats van een twee-onder-een-kap of een vrijstaande woning, heeft dit ook consequenties voor het aantal parkeerplaatsen. In de regels en in het verkavelingsplan wordt rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen dat nodig is.

1.3 Het duurzaamheidsbelang om geen gasleiding aan te leggen, spoort niet altijd met de economische uitvoerbaarheid van het plan (grondexploitatie)

Als een gasleiding ontbreekt zijn kopers van een bouwkaavel gedwongen zelf een duurzame oplossing te zoeken. De indruk bestaat dat sommige kopers dit lastig vinden en daarom soms afzien van de aankoop van een kavel. Bovendien is de financiering van de extra investering voor sommige kopers een probleem. Een lager tempo van kavelverkoop kan nadelige consequenties hebben voor de grondexploitatie. Dit is ook een belang waaraan de gemeenteraad grote waarde toekent.

De effecten van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit op de grondexploitatie worden nog nader onderzocht. Het onderzoeksrapport wordt in het kader van gemeentelijke grondexploitaties in de gemeenteraad behandeld. Daarna worden de concrete duurzaamheidsambities voor Westerbouwlanden Noord 2^e fase vastgesteld.

Alternatieven:

De gemeenteraad kan besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor wordt de bestemming niet gewijzigd en kan er in de 2^e fase geen woningbouw plaatsvinden.

Financiële dekking:

De kosten voor dit bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie Westerbouwlanden Noord. Volgens planning wordt in 2015 gestart met voorbereidingen voor het bouwrijpmaken.

Communicatie:

- Publicatie van het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in KernPUNTEN, de Staatscourant en op de website van de gemeente Dalfsen.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken op de website publiceren en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.
- De indieners van de zienswijze worden per brief geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan met een uitleg over het vervolg.

Vervolg:

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld vragen wij de provincie of wij tot bekendmaking van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan mogen overgaan. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen:

1. Verkavelingsplan (versie juni 2014)
2. Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

loco secretaris-directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 augustus 2014, nummer 232;

overwegende dat;

het ontwerp bestemmingsplan "herziening bestemmingsplan Westerbouwlanden-Noord" van 10 april 2014 tot en met 22 mei 2014 voor een ieder ter inzage heeft gelegen bij de receptie van het gemeentehuis in Dalfsen en in het servicepunt in Nieuwleusen;

het ontwerp bestemmingsplan gedurende genoemde termijn ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dalfsen.nl en de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;

er binnen deze termijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt door reclamanten zoals opgenomen in de bij dit raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van Zienswijzen;

voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen, welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd moet worden;

de zienswijzen deels gegrond en ongegrond zijn en gedeeltelijk aanleiding geven het bestemmingsplan te wijzigingen zoals is opgenomen in de Nota van Zienswijzen;

bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 7 maart 2014;

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, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

- 1) Voor wat betreft de ontvankelijkheid, de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de zienswijze te besluiten overeenkomstig de Nota van Zienswijzen.
- 2) De 'herziening bestemmingsplan Westerbouwlanden-Noord' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.NWestblNrdhz-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 7 maart 2014, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
- 3) Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 22 september 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater