

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Zuid
Datum:	4 februari 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1058
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488420

Voorstel:

Het stedenbouwkundig plan "Oosterdalfsen Zuid" voor de bouw van ca. 40 zorgappartementen, ca. 21 grondgebonden woningen en 5 woonwerkkavels op de locatie Oosterdalfsen Zuid vast te stellen.

Inleiding:

Het gebied in Dalfsen, begrensd door de Kampmansweg, de Welsummerweg en het Luchiespad heeft in de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen de functies woon-werken en regulier wonen gekregen. Bij de behandeling in uw raad van het eerste plan op deze locatie (2018), is aangegeven dat voor woon-werken op deze locatie te weinig animo is. Omdat voor de functie wonen wel veel belangstelling is, hebben we deels de aandacht naar deze functie verlegd.

Twee jaar geleden is een plan gemaakt om op deze locatie een complex te realiseren met ca. 85 zorg-appartementen. Zoals bekend kwam er weerstand op dit plan van met name de naastgelegen bedrijven. De projectontwikkelaar heeft het plan vanwege deze weerstand ingetrokken. Vervolgens heeft de projectontwikkelaar samen met de gemeente en de naastgelegen bedrijven een nieuw plan ontwikkeld.

Er ligt nu een plan voor om:

- 5 woon-werk kavels
- 18 twee onder één kap woningen
- 3 vrijstaande woningen
- 12 vitaal wonen huurappartementen
- 28 intensieve zorg huurappartementen

te bouwen. Deze plannen zijn met de buurtbewoners op 27 januari jl. besproken. Het voorliggende stedenbouwkundige plan is op 17 september 2019, voorafgaande aan de inwonersparticipatie, ook in het college behandeld. U bent hierover per brief geïnformeerd.

Argumenten:

1.1. De beoogde ontwikkeling voldoet aan gemeentelijk beleid

De ontwikkeling is getoetst aan de Structuurvisie kernen voor de gemeente Dalfsen. De ontwikkeling past niet volledig binnen de kaders van de Structuurvisie. Zoals hierboven aangegeven is het gebied voor een deel oorspronkelijk bedoeld voor wonen- en werken kavels. Er is te weinig vraag om dit deel uit te geven voor deze functie. Dit gold twee jaar geleden en is niet gewijzigd. In dit nieuwe plan is 4.000 m² grond gereserveerd voor wonen en werken. Deze grond is bedoeld als bufferzone tussen het bedrijfsterrein en het woongebied Oosterdalfsen. De verwachting is dat voor dit volume voldoende vraag is. Mede omdat de (particuliere) locatie voor woon werk-kavels aan de Kampmansweg nu voor een groot deel is uitgegeven.

1.2. Het plan is economisch uitvoerbaar

Uit woningmarkt onderzoek blijkt dat er voldoende vraag is naar het bouwprogramma. De bouwopgave voorziet in een lokale behoefte. Met dit bouwprogramma is de doorstroming op de lokale woningmarkt gediend. De verwachting is dat mensen bestaande woningen in de kernen verkopen en verhuizen naar levensloopbestendige woningen in dit plangebied.

1.3 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar

In de afgelopen periode is meerdere malen overleg gevoerd met de directies van de naastgelegen bedrijven. Met hen is overeenstemming bereikt over dit voorliggende ontwerp. Met name de bufferzone en het geluidsscherm worden door deze directies als essentieel beschouwd. Een aantal direct omwonenden (met direct zicht op de nieuwbouw) zijn bezocht of in het gemeentehuis geweest voor een persoonlijke toelichting op het plan. Grote bezwaren tegen het plan zijn daarbij niet naar voren gekomen. Op 27 januari jl. is er een inloopbijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis. Het verslag van deze bijeenkomst treft u aan in de bijlage. De meeste bezoekers van de inloopbijeenkomst vinden deze ontwikkeling niet bezwaarlijk. Enkele bewoners aan de Middeleeuwen hebben opmerkingen gemaakt op het appartementencomplex. Ten opzichte van het vorige bouwplan is het appartementencomplex opgeschoven naar de Kampmansweg. Dit heeft nadelige gevolgen voor het uitzicht van de bewoners van al bestaande woningen. Er wordt ook gewezen op de balkons die uitzicht geven op de tuinen van de bewoners aan de Middeleeuwen. De afstand tussen de bestaande woningen en het appartementencomplex is met ca. 50 meter ruim en de Kampmansweg wordt voorzien van een bomenrij met hoge bomen (25 meter). Het uitzicht zal daardoor, zeker in de zomermaanden, beperkt zijn.

1.4. De ontwikkeling past in de gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogramming

Het aantal te bouwen woningen past in de afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. De projectontwikkelaar voert momenteel gesprekken met zorgaanbieders. Er is nog geen contract gesloten. De intentie is om 28 appartementen te bouwen voor intensieve zorg. Bijvoorbeeld voor dementerenden. Daarnaast is het de bedoeling dat er 12 appartementen worden gebouwd voor de doelgroep vitaal wonen. Dit betreft grotere huurappartementen voor senioren die grotendeels zelfstandig kunnen wonen. De definitieve invulling van het gebouw is afhankelijk van de wens van de zorgaanbieder en de vraag vanuit de markt.

1.5 De "eigen" kavels zijn in het eerste half jaar van 2020 uitverkocht

De uitgifte van gemeentelijke kavels (25) in Oosterdalfsen is gepland in het tweede kwartaal van 2020. Het is de bedoeling dat aansluitend daarop door de projectontwikkelaar gestart kan worden met de verkoop van woningen. De woon-werk kavels worden niet door de projectontwikkelaar verkocht maar door de gemeente.

1.6 De stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo

De beoogde ontwikkeling leidt per saldo tot een verbetering van stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Wij zijn van mening dat dit plan een beter eindresultaat oplevert dan het eerste plan (2018).

1.7 Het plan is in samenwerking met de directies van de naastgelegen bedrijven tot stand gekomen

Op de erfgrens wordt een geluidsscherm gerealiseerd die geluidsoverlast voor nieuwe omwonenden moet voorkomen. De geluidsbelasting is inmiddels getoetst door een externe geluidsadviseur. Het bouwplan past ruim binnen de bestaande geluidsnormen.

Om een natuurlijke overgang te krijgen van het bedrijfsterrein naar de woningbouw in Oosterdalfsen is gekozen voor een bufferzone van woon-werk kavels.

Kanttekeningen

1.1 De vraag naar zorgappartementen is voornamelijk in het centrum

Senioren wonen bij voorkeur op loopafstand van het centrum. Aan deze eis voldoet deze locatie niet. De doelgroep intensieve zorg (bijvoorbeeld dementerenden) heeft de wens om dicht bij het centrum te wonen echter niet of in ieder geval minder. Ook is bekend dat een groep senioren bewust niet in het centrum wil wonen maar aan de rand van het dorp op de grens van het landelijk gebied.

1.2 Woningen worden gebouwd in de milieucontour (geluidsgrens) van de naastliggende bedrijven

De realisatie van een geluidsscherm en de keuze voor een bufferzone zorgen er voor dat aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn en het plan voldoet aan de wettelijke eisen.

Alternatieven:

Het alternatief is om geen stedenbouwkundig plan vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling. In dat geval zal er opnieuw een alternatief plan ontwikkeld moeten worden. De bestaande situatie (bouwterrein) blijft dan nog lange tijd gehandhaafd. Er komen dan op deze plek voorlopig geen zorgappartementen en grondgebonden woningen die voorzien in een lokale behoefte.

Duurzaamheid:

Het bouwprogramma wordt gebouwd volgens de duurzaamheidseisen die momenteel gelden. Dit wil zeggen dat de woningen niet worden aangesloten op het aardgasnet. Bovendien moet worden voldaan aan specifieke beleidsregels voor waterberging (robuust watersysteem).

Financiële consequenties:

Deze locatie is onderdeel van de grondexploitatie Oosterdalfsen. De grond bestemd voor woningbouw is verkocht aan een projectontwikkelaar. De kavels voor wonen en werken (ca. 4.000 m²) worden door de gemeente verkocht. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de grondexploitatie.

Communicatie:

Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure gestart. Het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. In die procedure kan iedereen een zienswijze indienen.

Vervolg:

Volgens planning wordt het bestemmingsplan in juni 2020 vastgesteld.

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt gestart met het bouwrijp maken. Aansluitend daarop worden de kavels met woningen door de ontwikkelaar in de markt gezet. De uitgifte van kavels voor wonen en werken kan vanaf 2021 starten.

Bijlagen:

1. Verkaveling zuidelijk deel Oosterdalfsen + referentiebeelden
2. Verslag bijeenkomst omwonenden 27 januari 2020

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2020, nummer 1058;

overwegende dat de betreffende locatie al geruime tijd in ontwikkeling is;

gelet op de wens om de locatie te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie waar veel vraag naar is;

gezien de gevolgde participatieprocedure met de omwonenden;

b e s l u i t :

Het stedenbouwkundig plan "Oosterdalfsen Zuid" voor de bouw van ca. 40 zorgappartementen, ca. 21 grondgebonden woningen en 5 woonwerkkavels op de locatie Oosterdalfser Zuid vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 maart 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
J. Leegwater MSc