

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Oosterbouwlanden
Datum:	11 februari 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1055
Informant:	Henk Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

**Voorstel:**

Het stedenbouwkundig plan voor Oosterbouwlanden (20 grondgebonden huurwoningen en 22 huurappartementen) vast te stellen.

**Inleiding:**

Het gebied in Nieuwleusen, begrensd door de Paltheweg, de watergang aan de zuidkant van het tankstation, de Paltheweg en de Burg. Backxlaan heeft in de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen de functies:

1. maatschappelijke dienstverlening
2. toekomstig wonen.

Hoewel het toekomstige uitbreidingsgebied Oosterbouwlanden nog niet in exploitatie is genomen hebben hier incidenteel verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals de bouw van een gezondheidscentrum, een fysiotherapeutisch centrum en zijn er enkele kavels uitgegeven voor wonen-werken.

Twee jaar geleden is een plan gemaakt om naast het fysiotherapeutisch centrum een aantal seniorenwoningen te bouwen, in de vorm van een "hofje". VechtHorst is bij de plannen betrokken omdat zij een opgaaf heeft om woningen in de sociale huur te realiseren (volgens gemaakte prestatieafspraken 180 extra t/m 2020). Bovendien moest nog een aantal woningen worden gecompenseerd omdat er op de locatie Zwaluwlaan 23 "voormalig Agnietencollege" geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

In samenwerking met VechtHorst is er een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt voor het gedeelte tussen de Burg. Backxlaan, de watergang, het fysiotherapeutisch centrum en de Wieken. Er ligt nu een plan voor om (2 x 10=) 20 sociale huurwoningen en 22 huurappartementen te bouwen (in een conceptplan was aanvankelijk sprake van 26 huurappartementen). Deze plannen zijn met de buurtbewoners besproken tijdens een inloopbijeenkomst op 30 september 2019.

De architectuur voor de woningen en het appartementengebouw moet nog worden uitgewerkt. Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

**Argumenten:**

*1.1 Het voorstel past in het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid*

In de structuurvisie voor de gemeente Dalfsen is de mogelijkheid voor woningbouw op deze locatie opgenomen. Het aantal te bouwen sociale huurwoningen correspondeert met de gemaakte prestatieafspraken met VechtHorst. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 42 sociale huurwoningen door VechtHorst (ook als compensatie voor de locatie Agnietencollege aan de Zwaluwlaan). De beoogde bouw voldoet aan de woonvisie. De sociale huurwoningen worden gebouwd voor meerdere doelgroepen.

*1.2 Met de uitbreiding van woningbouw op deze locatie wordt waterberging gerealiseerd voor de al bestaande bebouwing in dit gebied .*

Voor het gebied aan de Wieken waar het gezondheidscentrum, het paramedisch centrum en bedrijfswoningen met werkruimten zijn gerealiseerd ligt nog een wateropgaaf. Met de realisatie van de plangebied wordt in die opgaaf voorzien. De eigendom van de gemeente loopt tot aan de watergang aan de zuidkant van het tankstation. De risicocontour van het LPG-tankstation loopt voor een deel over gemeentegrond. De gronden binnen die risicocontour worden benut voor waterberging omdat je binnen die contour geen woningen kunt bouwen

*1.3 Het plan voldoet aan de eisen voor externe veiligheid*

Aan de noordkant van de watergang ligt een tankstation met een LPG-installatie. Binnen de mogelijkheden die de wet biedt kan worden gebouwd voor verschillende doelgroepen, ook voor mensen met een zorgindicatie. Aan het stedenbouwkundig plan ligt een advies van de Veiligheidsregio ten grondslag.

*1.4 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar.*

Het plan is voorgelegd aan de buurtbewoners. Tijdens de inloopbijeenkomst waren er opmerkingen het volume van het appartementengebouw (3 bouwlagen). Ook vonden sommige buurtbewoners de bouw van sociale huurwoningen op deze locatie geen logische keuze. De afstand tussen de woningen

aan de westkant van de Burg. Backxlaan en het appartementengebouw bedraagt 70 m. Hoewel de meeste buurtbewoners hier liever woningbouw in de "vrije sector" zien, zijn er uiteindelijk twee schriftelijke reacties ingediend. Eén reactie had betrekking op het volume van het appartementengebouw en op de beoogde doelgroep. Deze reactie is schriftelijk beantwoord. Op dit antwoord is daarna niet opnieuw een reactie binnengekomen. De andere reactie was een positieve.

*1.5 Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.*

Om de vereiste beeldkwaliteit te waarborgen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De stadsbouwmeester wordt hierbij betrokken.

#### **Kanttekeningen**

*1.5 De afbeelding in de bijlage heeft uitsluitend betrekking op het volume*

In de bijlage is een afbeelding van een appartementengebouw opgenomen. Deze afbeelding is alleen bedoeld om een inzicht te krijgen van het volume

#### **Alternatieven:**

Als dit plan niet door kan gaan zullen er elders in Nieuwleusen sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. De capaciteit in de reguliere uitbreidingsplannen wordt al volledig benut.

#### **Duurzaamheid:**

Dit gebied wordt duurzaam ontwikkeld:

- de bomen langs de Burg. Backxlaan blijven staan, de daken van de woningen hebben geen last van schaduwwerking doordat de woningen en het appartementengebouw meer oostelijk zijn geprojecteerd;
- het fietspad aan de westkant van de bomenrij, tussen het gezondheidscentrum en de watergang, wordt verplaatst naar de oostkant van de bomenrij. Dit gebeurt omdat wortelgroei het vrij-liggende fietspad beschadigt;
- er worden meerdere wadi's aangelegd, ook voor waterberging voor bestaande bebouwing/verhard oppervlak, waardoor er een robuust watersysteem ontstaat;
- er wordt gasloos en natuurinclusief gebouwd.

#### **Financiële dekking:**

Deze ontwikkeling is nog niet in de grondexploitatie opgenomen.

Voorafgaande aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan worden de opbrengsten en de aan dit project toe te rekenen kosten in beeld gebracht.

De opbrengsten en de kosten worden toegerekend aan de grondexploitatie

#### **Communicatie:**

Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld worden de buurtbewoners per brief geïnformeerd over de ontwikkeling en de verdere procedure.

Het is de bedoeling dat in juni 2020 een ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Iedereen kan hiertegen een zienswijze indienen.

#### **Vervolg:**

Het plan wordt uitgevoerd als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Volgens een voorlopige planning zal het bouwrijpmaken van de gronden in november 2020 kunnen starten.

#### **Bijlagen:**

1. Plattegrond verkavelingsplan.
2. Impressie van het appartementengebouw (uitsluitend een voorbeeld van het volume)
3. Straatbeeld vanaf de Burg. Backxlaan
4. Resultaten inwonerparticipatie

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,  
drs. J.H.J. Berends

**Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2020, nummer 1055;

overwegende dat er plannen bestaan om in Oosterbouwlanden in Nieuwleusen 20 grondgebonden huurwoningen en 22 huurappartementen te bouwen;

dat:

- het project voldoet aan gemeentelijk en provinciaal beleid;
- dat het project maatschappelijk uitvoerbaar is;
- dat het project bijdraagt aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit in het dorp Nieuwleusen;

b e s l u i t :

Vast te stellen vast te stellen het stedenbouwkundig plan Oosterbouwlanden.

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,  
drs. J. Leegwater

