

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Waterinkweg, Lemelerveld
Datum:	25 juli 2023
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1622
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

Het stedenbouwkundig plan Waterinkweg Lemelerveld vast te stellen.

Inleiding:

De afgelopen jaren zijn er woningbouw kavels uitgegeven in het woonuitbreidingsgebied De Nieuwe Landen II ten noorden van de Kanaaldijk Noord in de kern Lemelerveld. Inmiddels zijn hier de laatste bouw kavels verkocht. Daarom is begonnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw ten noordoosten van de kern Lemelerveld. Hierdoor kunnen naar verwachting de komende 10 jaren ook weer bouw kavels worden uitgegeven. Een en ander is afhankelijk van het uitgiftetempo en de vraag naar bouw kavels. Om de bouw kavels daadwerkelijk te kunnen realiseren, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Als onderlegger voor dit bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit stedenbouwkundig plan zijn de diverse woningtypen opgenomen in de verhouding 29% sociale (betaalbare) koop, 31% sociale huur en 40% vrije sector. Verder is dit plangebied een potentiële locatie voor flexwoningen. Er wordt nog nader onderzocht hoeveel flexwoningen en waar ze in het plangebied dan worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan treft u aan in de bijlage. Aan u wordt nu gevraagd om het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

Argumenten:

1.1. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid

De ontwikkeling is getoetst aan de Omgevingsvisie 1.0 voor de gemeente Dalfsen, die op 28 februari 2022 door u is vastgesteld. Het gebied waarvoor het stedenbouwkundig plan is gemaakt, is in de Omgevingsvisie aangemerkt als gebied voor woonuitbreiding. De Provincie heeft ingestemd met deze Omgevingsvisie en de uitbreidingsrichting die daarin is opgenomen voor de kern Lemelerveld.

Met deze uitbreiding van Lemelerveld, wordt er met name voor de lokale behoefte gebouwd via ons uitgiftesysteem voor bouwgrond. De woningen tellen mee in de totale woningbouw aantallen van de gemeente Dalfsen. De gemeente rapporteert aan de Provincie over de woningbouwplannen en de voortgang hiervan. De nieuwe woningen die worden gebouwd, worden opgenomen in het woningbouwprogramma. De Provincie is tot nu toe betrokken bij dit uitbreidingsgebied voor Lemelerveld. Het aantal van 206 woningen is al in diverse gesprekken met de Provincie ter sprake gekomen. De verwachting is dan ook dat dit aantal woningen ook formeel goedgekeurd zal worden door de Provincie. Mocht dit toch niet het geval zijn, dan worden er afspraken gemaakt met de Provincie over een gefaseerde uitgifte van de bouw kavels, waardoor uiteindelijk de aantallen woningen toch gerealiseerd kunnen worden.

Op basis van het stedenbouwkundig plan worden er 60% sociale woningbouw kavels en 40% vrije sector kavels uitgegeven. Binnen deze 60% sociale woningbouw kavels worden 29% kavels voor sociale (betaalbare) koopwoningen uitgegeven en worden 31% sociale huurwoningen gebouwd. Het plan is dat woonstichting VechtHorst en woningstichting Vechtdal Wonen deze sociale huurwoningen samen gaan bouwen. Er is op dit moment met name behoefte aan het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen en seniorenwoningen.

Het stedenbouwkundig plan is getoetst aan de Kadernota Parkeernormen gemeente Dalfsen 2020. Er is rekening mee gehouden dat bij verschillende types woningen verschillende parkeernormen horen. Ook wordt rekening gehouden met het parkeren voor bezoekers. Bij het bepalen van de parkeercapaciteit op eigen terrein worden correctiefactoren toegepast. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden. Het stedenbouwkundig plan voldoet dan ook aan de kadernota parkeernormen.

Ook is aandacht besteed aan klimaatadaptatie en duurzaamheid. In de toekomstige woonwijk worden zo veel mogelijk groenvoorzieningen aangelegd. Tussen de woonvelden liggen groene buffers die het woongenot vergroten en tevens dienst kunnen doen als wadi's. Door het groen wordt hittestress zo veel mogelijk voorkomen. Ook wordt geprobeerd om het autogebruik te ontmoedigen door het aanleggen van zo veel mogelijk fiets- en voetpaden in de woonwijk. Een belangrijk uitgangspunt is

dat de verkeersstructuur zoveel mogelijk wordt gescheiden van de openbare groenstructuur en daarmee het autoverkeer gescheiden van het langzaam verkeer. Enerzijds zorgt dit voor een verkeersveilige situatie, anderzijds voor een prettig woonklimaat waarbij een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte mogelijk is. De openbare groene ruimtes en langzaam verkeer routes in het plan zijn met elkaar verbonden waardoor een prettige, veilige, groene woonomgeving ontstaat.

1.2 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar, want er is uitgebreid geparticipeerd met de stakeholders

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. De verschillende stakeholders intern en extern zijn betrokken bij de vorming van het stedenbouwkundig plan. Om te beginnen is er op 5 april 2022 een schetssessie gehouden voor de inwoners van Lemelerveld en andere belangstellenden. Op basis van de uitkomsten van deze schetssessie zijn een tweetal mogelijke stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt. Deze zijn op 12 juli 2022 besproken met de genoemde stakeholders tijdens een inloopbijeenkomst. De informatie die is opgehaald tijdens deze bijeenkomst is gebruikt voor het toe werken naar één stedenbouwkundige plan dat is gepresenteerd aan de stakeholders tijdens een bijeenkomst op 19 oktober 2022. De laatste opmerkingen die toen zijn gemaakt op 19 oktober, zijn door stedenbouwkundigbureau Sweco meegenomen in het stedenbouwkundig plan dat nu voorligt.

1.3 Het plan voorziet in de (lokale) woningbehoefte

Uit het woningbehoefteonderzoek 2022 blijkt dat er voldoende vraag is naar het bouwprogramma. De bouwopgave voorziet in een lokale behoefte. Dit blijkt ook uit de informatie die wij hebben opgehaald tijdens de participatiebijeenkomsten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de overleggen met het bestuur van Plaatselijk Belang Lemelerveld. Met dit bouwprogramma is de doorstroming op de lokale woningmarkt gediend. De verwachting is dat mensen bestaande koopwoningen en huurwoningen in de kern Lemelerveld verkopen dan wel verlaten en verhuizen naar woningen in dit plangebied.

1.4 Het plangebied wordt op voldoende wijze ontsloten, omdat een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd naar de Vilstersestraat en het plangebied ook wordt ontsloten via de Waterinkweg

In het kader van burgerparticipatie zijn inloopavonden voor bewoners gehouden. Het resultaat hiervan is dat er aanpassingen aan het oorspronkelijke ontwerp zijn gedaan. De belangrijkste aanpassing betreft de ontsluiting van de wijk voor autoverkeer via twee routes waarvan de ene richting de Vilstersestraat (noordwestzijde) en de andere via de Waterinkweg (zuidoostzijde).

In eerste instantie was het namelijk de bedoeling om het plangebied voor autoverkeer alleen te ontsluiten via de Waterinkweg. Het fietsverkeer zou dan worden ontsloten via de Waterinkweg en de aansluitingen op de bestaande woonwijk aan de westzijde van het plangebied.

Het grootste deel van de aanwezigen tijdens de inloopavonden blijkt na enige discussie graag een (extra) ontsluiting aan de noordwestzijde van de wijk te willen. Daaraan is tegemoet gekomen door deze op te nemen in het stedenbouwkundig plan. De fietsers en voetgangers hebben nu meerdere mogelijkheden om de woonwijk uit te komen. Door de twee ontsluitingen voor autoverkeer worden de verkeersstromen in de nieuwe woonwijk tevens beter verdeeld. Verder is de woonwijk minder kwetsbaar en beter bereikbaar voor hulpdiensten wanneer zich calamiteiten of incidenten voordoen. De woonwijk is daarmee beter te benaderen en te verlaten.

1.5 Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de omliggende wegen het extra verkeer aan kunnen, mits de wegen volgens de daarvoor geldende standaard CROW richtlijnen en eisen voor wegbreedtes zijn uitgevoerd

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd om de effecten van het realiseren van het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg op de mobiliteit in en om dit plangebied inzichtelijk te maken. Naar verwachting ontstaan er geen afwikkelingsproblemen, omdat het plangebied meerdere aansluitingen krijgt op de omliggende wegen. Het totaal aantal verkeersbewegingen past binnen de gestelde capaciteit voor dergelijke wegen, mits de wegen volgens de daarvoor geldende standaard CROW richtlijnen en eisen

voor wegbreedtes zijn uitgevoerd (mede in combinatie met langzaam verkeer). Dat is nu nog niet het geval.

Geadviseerd wordt om het deel van de Vilstersestraat dat een (te) krap breedteprofiel kent te verbreden naar de volgens het CROW minimum profielbreedte voor een erftoegangsweg. Naast de Vilstersestraat kent ook de Waterinkweg een versmalling. Daarom wordt geadviseerd om ook de profielbreedte van de Waterinkweg te verbreden, omdat er meer voetgangers, fietsers en automobilisten gebruik zullen gaan maken van dit deel van de Waterinkweg en Migaweg. Daarmee worden conflicten in de toekomst voorkomen.

Ook tijdens de inloopavonden bleek uit de reacties van bewoners aan de Vilstersestraat en Waterinkweg, dat de staat van deze straten slecht is. Zij hebben dan ook uitdrukkelijk de wens geuit om het aanpassen van deze straten mee te nemen in de plannen.

Het verkeer op de aansluiting Kerkstraat met de Vilstersestraat (en Meester Gorisstraat) zal ook toenemen. Omdat er in de huidige situatie een trend van ongevallen zichtbaar is, is het van belang de verkeersveiligheid van de kruising nader te onderzoeken. Zeker wanneer hier vanwege de woningbouwontwikkeling meer verkeer gebruik van zal maken.

1.6 Aanwonenden in en agrariërs nabij plangebied worden geïnformeerd

Er is gesproken met de aanwonenden aan de zuid- en noordwestzijde van het plangebied. Met vier eigenaren van woningen aan de Waterinkweg is overeenstemming bereikt over het verkopen van een strook grond van de gemeente aan hen, zodat ze hun percelen aan de noordzijde kunnen vergroten. Daar staat dan tegenover dat ze geen zienswijzen zullen indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg, omdat ze dan op eigen grond een groene afscheiding kunnen maken om hun privacy te waarborgen. Met de aanwonenden aan de noordwestzijde wordt o.a. gesproken over het overdragen van de gemeentelijke ondergrond van de bestaande watergang ten noorden van hun perceel. Verschillende aanwonenden lozen hun regenwater op deze watergang. Hiermee is in het verleden akkoord gegaan toen de watergang nog in de gemeente Ommen lag. Het waterschap heeft geen bezwaren tegen de overdracht, omdat het een C watergang betreft die eventueel ook gedempt mag worden. Met deze aanwonenden is nog geen overeenstemming bereikt over de overdracht. Verder zijn er ook gesprekken gevoerd met de agrariërs aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Deze agrariërs zouden graag zien dat het zicht van de bewoners van de toekomstige woonwijk op hun bedrijf volledig wordt ontnomen door het aanbrengen van een dichte groene afscheiding. Zij vrezen namelijk dat toekomstige bewoners van de woonwijk zullen gaan klagen over hun bedrijfsvoering. Deels wordt dit zicht al ontnomen door (na overleg met de agrariër aan de noordzijde van het plangebied) een houtwal aan te leggen. Daar wordt de woonwijk ook het dichtste bij het agrarisch bedrijf gerealiseerd. Voor de gedeelten van de groene afscheiding aan de noordoost- en oostzijde is ons inziens een bomenrij voldoende. Een bredere groenstrook heeft gevolgen voor het stedenbouwkundig plan. Er kunnen dan minder woningen worden gerealiseerd vanwege het ruimtebeslag van een bredere groenstrook. Bovendien kan een belangstellende voor een bouwkegel zien wat zijn uitzicht wordt en kan deze belanghebbende zijn keuze bij de inschrijving voor een bouwkegel daarvan laten afhangen. Ook verhoogd een vrij uitzicht over de weilanden (o.a. naar de Lemelerberg) de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners. Er wordt verder voldaan aan de VNG-richtafstanden van de agrarische bedrijven tot de woningen in de woonwijk voor wat betreft geur en geluid.

1.7 Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan dat wordt opgesteld

In het stedenbouwkundig plan wordt o.a. vastgelegd waar de woonvelden, de ontsluitingswegen en de groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Door het vaststellen van het stedenbouwkundig plan bepaalt de raad de kaders waaraan het woonuitbreidingsgebied moet voldoen. Op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt vervolgens het bestemmingsplan Waterinkweg opgesteld en in procedure gebracht. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een beeldkwaliteitsplan dat in

samenspraak met Het Oversticht in Zwolle wordt opgesteld. Het wordt een flexibel bestemmingsplan, waardoor het mogelijk wordt om in te spelen op een veranderende vraag in de woningmarkt. Deze flexibiliteit is echter wel tot op zekere hoogte, omdat het aanpassen van het woningtype ook gevolgen kan hebben voor de parkeerbalans en waterberging in het plangebied. Als de bestemmingsplan-procedure is afgerond en het plangebied is bouwrijp gemaakt, kunnen hier woningen worden gebouwd.

Kanttekeningen en risico's

1. Er kunnen omwonenden zijn die bezwaren hebben tegen het stedenbouwkundig plan

Ondanks dat een uitgebreid participatietraject is gevolgd, kan het natuurlijk altijd zo zijn dat er omwonenden en/of andere belanghebbenden zijn die het om verschillende redenen niet eens zijn met het stedenbouwkundig plan. Eventueel kunnen ze dit kenbaar maken tijdens de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de vergadering van de raadscommissie.

2. Wellicht toch herverkavelen nodig

In het stedenbouwkundig plan zijn voor 60% sociale en 40% vrije sector woningbouw kavels ingetekend. Mocht in de toekomst blijken dat de woningbehoefte in de kern Lemelerveld anders geworden is, dan wordt het plangebied weer herverkaveld. Het bestemmingsplan Waterinkweg dat wordt opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied geeft hiervoor de mogelijkheden.

3. Wellicht stikstofproblematiek een issue

Op basis van voorlopige AERIUS berekeningen wordt er vooralsnog vanuit gegaan, dat stikstof geen issue wordt. Dat kan echter alsnog wijzigen.

Alternatieven:

1. U kunt kiezen voor een andere stedenbouwkundige invulling

U kunt besluiten dat het plangebied op een andere manier stedenbouwkundig moet worden ingevuld. In het stedenbouwkundig plan is nu bijvoorbeeld geen gestapeld wonen (appartementengebouw) opgenomen op basis van de uitkomsten van de participatie. Deze woonvorm kan echter wel een alternatieve invulling zijn. Zoals eerder genoemd is nu in het stedenbouwkundig plan een verhouding 60% sociale woningbouw (waarvan 29% sociale koop en 31% sociale huur) en 40% vrije sector toegepast. Als deze verhouding anders wordt, heeft dat o.a. ook gevolgen voor het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie.

Duurzaamheid:

De woningen die in het toekomstige woongebied worden gebouwd, voldoen aan de wettelijke normen op het gebied van duurzaamheid. De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting. Verder wordt gepromoot om vaker te voet te gaan of gebruik te maken van de fiets en wordt zo veel mogelijk groen aangelegd in de wijk.

Financiële dekking:

-Voorbereidingskrediet:

De gemeenteraad heeft in eerste instantie een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld. Dit krediet is opgehoogd met een bedrag van € 175.000 waarvan € 75.000 bestemd is voor de implementatie en realisatie van flexwoningen in het plangebied. De werkelijke gemaakte kosten op dit voorbereidingskrediet worden te zijner tijd opgenomen in de grondexploitatie (GREX) Waterinkweg die samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan en de overige kosten etc. worden uit dit voorbereidingskrediet gedekt. De verwachting is dat de totale voorbereidingskosten binnen dit krediet blijven. Verder blijkt uit de voorlopige grondexploitatie (GREX) dat het plan financieel haalbaar is, omdat er een positief resultaat is te verwachten op basis van dit stedenbouwkundig plan en de daarin opgenomen woningdifferentiatie. Zowel de kosten als de opbrengsten zullen in de komende periode nog nader worden gedetailleerd en uitgewerkt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de

definitieve grondexploitatie aan de raad worden aangeboden.

-Aanpassen Vilsterstraat en Waterinkweg:

Volgens de regelgeving van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) waaraan de gemeente moet voldoen, kan het investeringsbedrag voor het herinrichten van de betreffende straten niet ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Waterinkweg, omdat de werkzaamheden niet rechtstreeks het gevolg zijn van het realiseren van de nieuwe woonwijk. Alleen de kosten die moeten worden gemaakt voor het herstellen van straten die beschadigd zijn geraakt door bouwwerkzaamheden kunnen ten laste van de grondexploitatie worden gebracht. Voor het herinrichten van de Vilstersestraat en Waterinkweg zal dan ook voor het dekken van de kosten van de werkzaamheden een afzonderlijk krediet moeten worden gevraagd aan de raad.

Communicatie:

Als het stedenbouwkundig plan door u is vastgesteld worden alle stakeholders zoals bijvoorbeeld de omwonenden, het bestuur van Plaatselijk Belang Lemelerveld en andere belanghebbenden hierover en over de vervolgpcedure geïnformeerd. De aanwonenden van de Vilstersestraat en Waterinkweg en andere belangstellenden worden via participatie betrokken bij het uitwerken van de herinrichtingsplannen van deze straten. Het uitgangspunt is, om zo veel mogelijk werk met werk te maken door werkzaamheden te combineren. De wens bestaat namelijk om ook de riolering te gaan vervangen vanaf 2028. Het herinrichten van de Vilstersestraat en Waterinkweg zal nog niet op korte termijn gebeuren, omdat de kans reëel is dat deze straten beschadigd raken door de bouwwerkzaamheden die de komende jaren nog worden uitgevoerd ten behoeve van de woningbouw. Het is de bedoeling om omstreeks 2024/2025 de participatie op te starten om de herinrichtingsplannen van de Vilsterstraat en de Waterinkweg te gaan bespreken met de aanwonenden en andere belangstellenden. Vervolgens zal het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingepland als de herinrichtingsplannen definitief zijn geworden. Dit wordt gecommuniceerd met de aanwonenden.

Vervolg:

Na de vaststelling wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt in een ontwerp bestemmingsplan, welke voor overleg wordt toegestuurd aan de overlegpartners. Daarna kan het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waarbij er een mogelijkheid is voor het indienen van zienswijzen bij uw gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden dan door u tegelijkertijd behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Te zijner tijd worden ook de herinrichtingsplannen van de Vilstersestraat en de Waterinkweg besproken met de aanwonenden en andere belangstellenden.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan Waterinkweg Lemelerveld;
2. Verkeersonderzoek.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 juli 2023, nummer 1622;

b e s l u i t :

het stedenbouwkundig plan Waterinkweg Lemelerveld vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 september 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater