

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Bestemmingsplan Waterinkweg
Datum:	1 oktober 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1769
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het Chw bestemmingsplan Waterinkweg gewijzigd vast te stellen;
3. De grondexploitatieopzet voor het plangebied Waterinkweg vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan Waterinkweg vast te stellen;
5. Voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling Waterinkweg een uitvoeringskrediet van € 10,285 miljoen beschikbaar te stellen.

Inleiding:

U heeft op 25 september 2023 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg in Lemelerveld. Dit plan gaat uit van de realisatie van 206 woningen ten noordoosten van de kern Lemelerveld. Van deze 206 woningen worden er 60% sociale woningbouwkavels en 40% vrije sector kavels uitgegeven. Binnen deze 60% sociale woningbouwkavels worden 29% kavels voor sociale (betaalbare) koopwoningen uitgegeven en worden 31% sociale huurwoningen gebouwd.

Om de woningen daadwerkelijk te kunnen bouwen, moet de geldende agrarische bestemming worden gewijzigd in “Groen”, “Tuin”, “Verkeer” en “Wonen”. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een grondexploitatieopzet en een beeldkwaliteitplan.

Het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen en wijzigingen. Naar aanleiding van de zienswijzen, is het bestemmingsplan aangepast. Het gevolg is dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld.

Argumenten:

1.1 Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld, omdat een aantal aspecten in het bestemmingsplan zijn aangepast ten opzichte van het ontwerpplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn 9 zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend bij de raad. In de bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen zijn deze ingekomen zienswijzen opgenomen en van een reactie voorzien. De zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor ook de nota van zienswijzen.

- a. De planregels en Verbeelding (plankaart) worden aangepast;
- b. Het Beeldkwaliteitplan Waterinkweg wordt ook van toepassing verklaard op het perceel Erve Hoogenboom 1 t/m 5.

2.1 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken overheidsinstanties toegestuurd. Hierop is van de Provincie Overijssel een reactie ontvangen, waarin zij aangeeft geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan en hiermee akkoord gaat. Het ontwerpplan past namelijk in het ruimtelijk beleid van de Provincie en zij geeft aan dat er daarom geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen tegen dit ontwerpplan. Het waterschap Drents Overijsselse Delta noemt in de reactie, dat de beleidsregels verouderd zijn die genoemd zijn in de toelichting en vraagt om dit aan te passen. Verder geeft het waterschap aan, dat er nog geen definitief waterhuishoudkundig plan is dat kan worden beoordeeld en daarom kan er nog geen positief advies worden afgegeven. De toelichting in het bestemmingsplan is inmiddels gecorrigeerd, waarbij de actuele beleidsregels van het waterschap hierin zijn verwerkt. Ook is er inmiddels een definitief waterhuishoudkundig plan dat uitvoerig besproken is met het waterschap. Het waterschap heeft hierover dan ook verder geen opmerkingen meer en gaat hiermee akkoord.

2.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante beleidsaspecten onderbouwd. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Er is een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan

Als een bestemmingsplan voor een woonuitbreidingsgebied wordt opgesteld, moet worden aangetoond dat dit economisch uitvoerbaar is.

Uit de bijgevoegde grondexploitatieopzet blijkt dat het resultaat circa € 190.000,- positief is per 31-12-2034 (€ 153.000 per 01-01-2024). Het bestemmingsplan Waterinkweg is daarmee economisch uitvoerbaar en kan worden vastgesteld door de raad.

4.1 Er moet extra aandacht worden besteed aan de beeldkwaliteit van o.a. de architectuurstijl, vormgeving en erscheiding

Voor het plangebied Waterinkweg is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Om het beeldkwaliteitplan te laten gelden voor dit plangebied moet het tegelijkertijd worden vastgesteld met het bestemmingsplan Waterinkweg. Door het beeldkwaliteitplan worden er extra aanvullende criteria gesteld aan o.a. de architectuurstijl, vormgeving en erscheiding ten opzichte van de welstandsnota.

5.1 U moet het uitvoeringskrediet bekrachtigen

Om over het uitvoeringskrediet te kunnen beschikken zodat de geplande werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, is het noodzakelijk dat de gemeenteraad het uitvoeringskrediet bekrachtigd. Zie verder het kopje "Fiscale en financiële consequenties". Dit uitvoeringskrediet omvat alle gemaakte en nog te maken kosten. Dit is een totaalbedrag van € 10,285 miljoen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld

Het is mogelijk dat belanghebbenden beroep tegen het vaststellingsbesluit gaan instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen.

1.2 De omliggende wegen kunnen het extra verkeer van het plangebied Waterinkweg aan, maar ze moeten wel worden geüpgraded:

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. In dit rapport bij het bestemmingsplan wordt geconcludeerd, dat de omliggende wegen in de huidige vorm het extra verkeer dat ontstaat door het realiseren van de nieuwe woonwijk goed aan kunnen. De bestaande verkeersstructuren en ontsluitingen zijn aangehouden voor het onderzoek naar de effecten van de planontwikkeling op de verkeersafwikkeling, omdat er geen nieuwe wegen (buiten het plangebied) worden aangelegd voor de ontsluiting van het plangebied. Er is voorzien in twee hoofd-ontsluitingen en een aantal nevenontsluitingen op de omliggende wegen. Deze zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de verdeling van het verkeer. In het verkeersonderzoek zijn de verwachte verkeersbewegingen bepaald voor de situatie over 10 jaar na realisatie van de ontwikkeling. Voor wat betreft de groei van het verkeer in de komende 10 jaren is er rekening gehouden met een ingeschatte groei van 1,5% per jaar.

Er is voldoende capaciteit om de toename van het verkeer als gevolg van deze ontwikkeling op te vangen. De omliggende wegen en dan met name de Waterinkweg kunnen qua uitstraling (materiaalgebruik, vergroening inclusief wateropvang) echter wel een upgrade gebruiken. De aanwonenden gaven dit ook aan tijdens de participatiebijeenkomsten die zijn gehouden. Verder kan dan indien nodig ook de dimensionering (profielbreedte) van de omliggende wegen Vilstersestraat en Waterinkweg worden aangepast. Ook wordt onderzocht of de aansluiting Kerkstraat met de Vilstersestraat (en Meester Gorisstraat) moet worden aangepast.

De aanwonenden van de betreffende straten 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 is daarom de bedoeling om omstreeks 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.

De kosten voor het uitvoeren van de herinrichtingswerkzaamheden kunnen niet worden gedekt uit de grondexploitatie van het bestemmingsplan Waterinkweg, omdat deze ontwikkeling losstaat van de herinrichting. Zoals eerder genoemd is er namelijk voldoende capaciteit op de betreffende wegen om het extra verkeer op te vangen. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden van de herinrichting wordt daarom een aparte kredietaanvraag ingediend bij de raad.

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit is echter alleen mogelijk als daarvoor voldoende ruimtelijk relevante redenen zijn. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen ruimtelijk relevante redenen zijn om niet mee te werken aan het plan. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan betekent dat de huidige agrarische bestemming op het perceel blijft liggen. Onze gemeente moet dan binnen deze bestemming een economisch verantwoorde invulling op basis van deze bestemming zoeken. Ook kan het perceel weer worden verkocht met de geldende agrarische bestemming.

Duurzaamheid:

De woningen die in het uitbreidingsgebied worden gerealiseerd, moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Verder worden de woningen gasloos gebouwd.

Financiële dekking:

a. Voorbereidingskrediet en grondexploitatieopzet

De gemeenteraad heeft tot op heden (medio 2024) een voorbereidingskrediet van € 332.000 beschikbaar gesteld. Het voorbereidingskrediet is in de grondexploitatieopzet meegenomen. De legesverordening is van toepassing op de omgevingsvergunningen die worden verleend om de woningen in het uitbreidingsgebied te kunnen bouwen.

b. BTW en de grondexploitatieberekening

Alle kosten en opbrengsten in de grondexploitatie zijn exclusief BTW. De BTW kan via het BCF (BTW Compensatiefonds) of via de reguliere weg worden verrekend. De BTW vormt daarmee geen kostenpost in de grondexploitatie.

c). Economische uitvoerbaarheid

Het resultaat van de grondexploitatie is € 190.000,- positief op eindwaarde (31-12-2034). Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.

Communicatie:

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en het Gemeenteblad.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/
- Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening;
- De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de besluitvorming en het vervolg van de procedure.

Vervolg:

Na vaststelling liggen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan en de overige bijlagen gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Waterinkweg bestaande uit een toelichting, de regels en bijlagen;
2. Verbeelding (plankaart) bestemmingsplan Waterinkweg;
3. Beeldkwaliteitplan Waterinkweg;
4. Toelichting op de Grondexploitatie Waterinkweg (GEHEIM. Geheimhouding opgelegd door college d.d. 1-10-2024);
5. Nota van Zienswijzen en wijzigingen;

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
H. Jager

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. 1 oktober 2024, nummer 1769;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 25 september 2023 een stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Waterinkweg in Lemelerveld;
- op basis van dit stedenbouwkundig plan 60% woningen in de sociale (betaalbare) sector en 40% vrije sector woningen kunnen worden gebouwd in dit woonuitbreidingsgebied;
- het bestemmingsplan moet worden aangepast om de woningen in het stedenbouwkundig plan van 25 september 2023 te kunnen realiseren;
- daarvoor het bestemmingsplan Waterinkweg van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp bestemmingsplan in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ en www.dalfsen.nl en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn negen zienswijzen zijn ingediend;
- deze zienswijzen zijn verwerkt in een Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- naar aanleiding van de zienswijzen, het bestemmingsplan is aangepast waardoor het gewijzigd moet worden vastgesteld;
- de Provincie Overijssel geen opmerkingen heeft over het ontwerp van het bestemmingsplan;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT versie van 18 juli 2023;
- het bestemmingsplan Waterinkweg is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.LWaterinkweg-vs01;
- het bestemmingsplan Waterinkweg met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding en het beeldkwaliteitplan zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er een grondexploitatieopzet Waterinkweg is opgesteld;
- gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het Chw bestemmingsplan Waterinkweg gewijzigd vast te stellen;
3. De grondexploitatieopzet voor het plangebied Waterinkweg vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan Waterinkweg vast te stellen;
5. Voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling Waterinkweg een uitvoeringskrediet van € 10,285 miljoen beschikbaar te stellen;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 11 november 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
H. Jager

de griffier,
M.G. Zweers