

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord
Datum:	13 augustus 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1768
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

1. Het vaststellingsbesluit 26 september 2022 inzake het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord in te trekken en het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord van juni 2024 vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. Het Chw bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord gewijzigd vast te stellen
4. De grondexploitatieopzet voor het plangebied Oosterdalfsen Noord vast te stellen en in te stemmen met de dekking van het tekort vanuit de Reserve Grondexploitaties;
5. Het beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen Noord vast te stellen;
6. Het verkeersplan Oosterdalfsen Noord vast te stellen;
7. Voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling Oosterdalfsen Noord een uitvoeringskrediet van € 27,650 miljoen beschikbaar te stellen;
8. Voor de aanpassing van de omliggende wegenstructuur een krediet van € 1,6 miljoen beschikbaar te stellen en de structurele kapitaallasten ad € 56.000 te dekken uit de te vormen dekkingsreserve kapitaallasten Oosterdalfsen Noord. Het benodigde bedrag ad € 1,6 miljoen te onttrekken aan de algemene reserve en te storten in de nieuw te vormen reserve kapitaallasten.

Inleiding:

U heeft op 26 september 2022 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen Noord in Dalfsen. Het perceel Koekoeksteeg 6A was daarbij niet ingevuld, omdat het nog niet in eigendom was van de gemeente. Daarbij is via een motie verzocht om nog een keer goed te kijken naar het aandeel sociale betaalbare woningen in dit plan. Op 27 november 2023 is daarom in de raadsvergadering gesproken over het uitvoeren van deze motie. U heeft toen een amendement aangenomen waarin is besloten dat er enkele stedenbouwkundige scenario's moeten worden uitgewerkt waarin circa 60% sociale betaalbare woningtypen worden gerealiseerd. Daarbij accepteert u een eventueel negatief saldo van maximaal € 1 miljoen op de grondexploitatie.

Er zijn 4 stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt. Deze scenario's en de aanvullende informatie over de verschillen hiertussen treft u aan bij de stukken. Scenario 1 is daarbij ter vergelijking het stedenbouwkundig plan dat u heeft vastgesteld op 26 september 2022. Het perceel Koekoeksteeg 6A dat is aangekocht is meegenomen bij het uitwerken van de scenario's 2 t/m 4. Slechts één scenario voldoet aan alle voorwaarden die u heeft gesteld. Dat is het voorliggende stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord van juni 2024, gebaseerd op scenario 4. Daarin is ook rekening gehouden met de plannen van de initiatiefgroep "hofjeswoningen" en zijn rug-aan-rug woningen toegevoegd.

Om de woningen in dit stedenbouwkundig plan daadwerkelijk te kunnen bouwen, moet de geldende agrarische bestemming worden gewijzigd in "Groen", "Tuin", "Verkeer" en "Wonen". Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een grondexploitatieopzet en een beeldkwaliteitplan. Verder is een verkeersplan opgesteld op basis waarvan het aanpassen van de omliggende wegen nader wordt uitgewerkt. Tevens is een oplegnotitie verkeersgeneratie Oosterdalfsen Noord opgesteld, omdat er meer woningen worden gerealiseerd in het plangebied dan waarvan is uitgegaan in het verkeersonderzoek 2022/verkeersplan 2023. Uit deze oplegnotitie blijkt, dat een groter aantal woningen geen problemen oplevert voor de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 7 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 stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord van juni 2024 vaststellen

U heeft een amendement aangenomen waarin is opgenomen, dat er enkele stedenbouwkundige scenario's moeten worden uitgewerkt waarin circa 60% sociale betaalbare woningtypen worden gerealiseerd. Een eventueel negatief saldo van maximaal € 1 miljoen op de grondexploitatie is daarbij acceptabel. Er zijn 4 stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt. Bij het toetsen van de scenario's aan het amendement, blijkt dat maar één scenario voldoet aan de voorwaarden die hierin zijn gesteld. Dat is het voorliggende stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord van juni 2024, gebaseerd op scenario 4. Het is ons inziens ook niet raadzaam om af te wijken van de voorwaarden circa 60% sociaal en maximaal € 1 miljoen negatief, om precedentwerking te voorkomen. Het heeft dan ook onze voorkeur om het voorliggende stedenbouwkundige plan vast te stellen. Het negatief effect op de grondexploitatie is namelijk minder dan € 1 miljoen (€ 820.000,- afgerond per 31-12-2035) en hierin is voor 61% sociale woningbouw opgenomen (32% sociale huur en 29% sociale (betaalbare) koop). Het voorliggende stedenbouwkundig plan voldoet daarmee aan alle voorwaarden van het amendement. Tevens is rekening gehouden met het realiseren van hofjeswoningen in het plangebied. De locatie aan de zuidwestzijde van het plangebied is de eerste voorkeur van de initiatiefgroep. Ook zijn rug-aan-rug woningen opgenomen, zodat ook de belangstellenden met de kleinste beurs de kans krijgen om een woning te kopen. Door een toename van woningen in het goedkope en betaalbare segment wordt ook een verhoogde afzetsnelheid verwacht. Het aantal uitgeefbare kavels c.q. te realiseren woningen zal naar verwachting van circa 25-30 naar 50 woningen per jaar gaan. Hiermee wordt de

looptijd van de ontwikkeling Oosterdalfsen Noord verkort en komen aansluitende ontwikkelingen eerder aanbod.

2.1 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 7 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.

- a. De zuidgrens van het bouwvlak van het perceel Gerner Es 9 wordt iets opgeschoven richting het noorden

Uit het aangepaste stedenbouwkundig plan van juni 2024 blijkt, dat net als in het stedenbouwkundig plan dat door de raad is vastgesteld in 2022 geen woningen zijn gepland aan de zuidzijde van dit perceel. Het stedenbouwkundig plan van 2022 en de invulling van dit perceel is mede ontstaan door het participatieproces dat is gevoerd. Er is een nieuwe woning gepland ten noorden van de bestaande woning. Daarom kan de zuidgrens van het bouwvlak zoals gevraagd in de zienswijze iets worden opgeschoven richting het noorden, zodat het overeenkomt met de zuidgrens van het bouwvlak zoals dat is opgenomen voor dit perceel in het bestemmingsplan Buitengebied. De bestaande woning kan dan alsnog worden uitgebreid aan de zuidzijde of bij eventuele sloop van de betreffende woning kan deze binnen het aangepaste bouwvlak worden gebouwd.

- b. Op de Verbeelding en in de regels wordt opgenomen dat er vrijstaande woningen worden gebouwd langs de Gerner Es

Uit het aangepaste stedenbouwkundig plan van juni 2024 blijkt dat er net als in het stedenbouwkundig plan dat is vastgesteld in 2022, vrijstaande woningen worden gebouwd langs de Gerner Es. Dit is ook voortgekomen uit de participatierondes die zijn gehouden voor het plangebied en sluit ook goed aan op de vrijstaande woningen die gebouwd zijn aan de zuidzijde van de Gerner Es. Op de Verbeelding en in de regels bij het bestemmingsplan is dit dan ook vastgelegd voor de kavels die direct aan de Gerner Es grenzen.

3.1 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 al eerder is aangegeven dat het plangebied in overstroombaar gebied ligt en dat dit niet correct is aangegeven in het bestemmingsplan. De toelichting in het bestemmingsplan is inmiddels gecorrigeerd rekening houdende met deze opmerking. Verder wordt de opgave van de waterberging in het plangebied uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan. Deze zijn diverse keren besproken met het waterschap en het waterschap heeft hierover verder geen opmerkingen meer en gaat hiermee akkoord.

3.2 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. Het voorliggende stedenbouwkundig plan voldoet o.a. aan het parkeer- en waterbeleid. Daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

4.1 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 € 820.000,- negatief is per 31-12-2035. Het negatief resultaat kan worden

toegeschreven aan de kosten van de infrastructurele ingrepen aan omliggende wegen die voor een deel voortkomen uit deze ontwikkeling en deels aan de financiële effecten van de verdeling van de woningtypes, voortkomend uit het amendement. Dit tekort op de exploitatie kan worden gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. Het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord is daarmee economisch uitvoerbaar en kan worden vastgesteld door de raad.

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

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

6.1. Aanpassen omliggende wegen plangebied:

Op 26 september 2022 heeft u het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord vastgesteld. Daarbij heeft u een motie aangenomen waarin de ondertekenaars vragen om uiterlijk bij de bespreking van het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord met een voorstel te komen waarin de noodzakelijke en/of wenselijke aanpassingen inclusief de financiële gevolgen zijn beschreven van het aanpassen van de wegen rondom dit plangebied. Op basis van het verkeersonderzoek van 6 juli 2002 is het verkeersplan Oosterdalfsen Noord van 29 september 2023 opgesteld waarin de noodzakelijke en/of wenselijke aanpassingen staan omschreven.

Op 20 november 2023 hebben wij de raadscommissie geïnformeerd over de wijze waarop wij uitvoering gaan geven aan de motie onderzoek verkeerssituatie Oosterdalfsen Noord en het verkeersplan Oosterdalfsen Noord dat bij de vergaderstukken was gevoegd. Wij hebben aangegeven, dat het verkeersplan onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord dat te zijner tijd ter vaststelling aan u wordt voorgelegd. Gedurende de terinzagelegging konden er zienswijzen worden ingediend tegen dit ontwerpplan en het verkeersplan. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen kunt u lezen, dat dit ook is gebeurd. De zienswijzen hebben echter geen aanleiding gegeven het verkeersplan te wijzigen ten aanzien van de maatregelen voor het aanpassen van de omliggende wegen. Het aanpassen van de wegen gebeurt zodra de meeste bouwwerkzaamheden in het plangebied afgerond zijn en een groot deel van de woningen opgeleverd is. Dit om te voorkomen dat wegen door bouwverkeer worden kapot gereden. Wanneer dit zal zijn, moet nog nader worden bepaald. Dit is o.a. afhankelijk van hoe snel het plangebied wordt volgebouwd.

Tevens geeft ons dit te tijd om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een nieuwe aansluiting te realiseren op de Koesteege voor het plangebied Oosterdalfsen Noord ter hoogte van het toekomstige woonuitbreidingsgebied Engeland/Vosserlanden ten noorden van de kern Dalfsen.

Verder is er een oplegnotitie verkeersgeneratie Oosterdalfsen Noord uitgewerkt bij het eerder opgestelde verkeersonderzoek 2022/verkeersplan 2023 op basis van een worstcase scenario waarbij 398 woningen (374 + 20 appartementen + 4 bestaande woningen) worden gebouwd in het plangebied. Dit om de gevolgen in beeld te brengen qua verkeersbewegingen op de omliggende wegen als er meer woningen worden gebouwd in het plangebied ten opzichte van het aantal dat in het verkeersonderzoek/verkeersplan wordt genoemd. Uit de oplegnotitie blijkt, dat het realiseren van dit aantal woningen ook past binnen de verkeersnormen.

7.1 U moet het uitvoeringskrediet bekrachtigen

Om over het uitvoeringskrediet te kunnen beschikken zodat de geplande werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, is het noodzakelijk dat u het uitvoeringskrediet bekrachtigt. Zie verder het kopje "Fiscale en financiële consequenties". Dit uitvoeringskrediet omvat alle gemaakte en nog te maken kosten inclusief 50% van de raming van de kosten voor de aanpassing van de omliggende wegen. Dit is een totaalbedrag van € 27,650 miljoen. De specificatie van dit uitvoeringskrediet is opgenomen in

de grondexploitatie welke als vertrouwelijke bijlage is toegevoegd. De totale kosten voor het aanpassen van de wegenstructuur bedragen € 3,2 miljoen, 50% kan ten laste van de grondexploitatie worden gebracht, het overige deel komt ten laste van de Algemene Dienst. Hiervoor is tevens een krediet nodig van € 1,60 miljoen.

8.1. Beschikbaar stellen krediet en dekking aanpassen wegenstructuur

Voor het aanpassen van de wegenstructuur is € 3,2 miljoen nodig. De helft hiervan kan ten laste gebracht worden van de grondexploitatie Oosterdalfsen Noord. De andere helft ad € 1,6 miljoen kan ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar gebracht worden. Om dat deze investering niet ineens ten laste van de reserve gebracht mag worden maar moet worden afgeschreven conform BBV wordt een dekkingsreserve kapitaallasten voor Oosterdalfsen Noord ingesteld. Deze reserve wordt gevoed vanuit de algemene reserve vrij besteedbaar. De kapitaallasten van de investering van € 1,6 miljoen bedragen op basis van een 40-jarige afschrijftermijn en 1% rente in totaal € 56.000. Vanaf 2025 wordt weer rente toegerekend aan de investeringen daar waar de laatste jaren 0% is toegerekend. Dit is het gevolg van nieuw aangetrokken geldleningen. In de begroting 2025 zal hier ook aandacht aan gegeven worden.

Kanttekeningen en risico's

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.

Het agrarisch bedrijf in het plangebied moet nog verplaatsen

Bij de aankoop van het agrarisch bedrijf aan de Koekoeksteeg 2-4, zijn afspraken gemaakt over de uiterlijke datum waarop het verplaatst moet zijn naar een nieuwe locatie buiten het plangebied. De agrariër is ook bereid zich hieraan te houden, maar is daarbij afhankelijk van het verkrijgen van financiële middelen. Deze kunnen alleen worden verkregen als de Provincie een noodzakelijke vergunning op basis van de Wet natuurbescherming verleent. Vanwege de stikstofkwestie in Nederland, heeft de Provincie Overijssel dat nog steeds niet gedaan. Na diverse keren overleg te hebben gehad over deze kwestie, heeft de Provincie nu een positieve grondhouding voor het verlenen van de noodzakelijke vergunning Wet natuurbescherming, mits er aan voorwaarden wordt voldaan. Wij hebben dan ook goede hoop dat dit binnenkort gaat gebeuren. Ondertussen wordt er ook gezocht naar eventuele andere mogelijkheden om het agrarisch bedrijf zo spoedig mogelijk te laten verplaatsen. Wij doen er alles aan, om zo snel mogelijk te kunnen beginnen met de sloopwerkzaamheden van de opstallen en vervolgens het bouwrijp maken van het plangebied. Wij houden de agrariër dan ook aan de gemaakte afspraken en de daarin gestelde deadline, omdat wij hem al een aantal keren uitstel hebben verleend en vanwege het algemeen belang dat er zo spoedig mogelijk weer bouwkavels in de kern Dalfsen beschikbaar komen..

Kiezen voor een ander stedenbouwkundig scenario kan vertragend werken

Het stedenbouwkundig plan dat ter vaststelling aan u wordt aangeboden betreft stedenbouwkundig scenario 4 en de bijbehorende grondexploitatie. Scenario 4 voldoet met betrekking tot woningbouw differentiatie en financiële randvoorwaarden volledig aan de voorwaarden welke u via een amendement heeft gesteld aan de ontwikkeling Oosterdalfsen Noord. Wanneer u tijdens of naar aanleiding van de commissievergadering(en), voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie, mocht besluiten een ander stedenbouwkundig scenario te willen vaststellen dan zullen de bijlagen bij het raadsbesluit en met name de toelichting op de grondexploitatie hierop aangepast moeten worden. Daarbij zal het resultaat van de grondexploitatie wijzigen en zal een andere differentiatie (verdeling van de woningtypes) ontstaan. Dit kan de besluitvorming vertragen, omdat de gewijzigde stukken opnieuw besproken moeten worden in de (commissie/raad).

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen het bestemmingsplan niet vast te vaststellen. 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 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 € 650.000 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.) Dekking kosten aanpassen omliggende wegen

De geraamde kosten voor de te maken infrastructurele investeringen aan de Oosterdalfsersteeg, Gerner Es en Haersolteweg zijn voor 50% toe te rekenen aan de woningbouw ontwikkeling Oosterdalfsen Noord en behoren daarmee ten laste te komen van de grondexploitatie. De totale geraamde kosten bedragen bij elkaar € 3,2 miljoen. € 1,6 miljoen wordt dus gedekt uit de grondexploitatie van Oosterdalfsen Noord. Het resterende bedrag wordt gedekt uit de bestemmingsreserve kapitaallasten welke gevoed wordt vanuit de Algemene reserve vrij besteedbaar

d). Economische uitvoerbaarheid

Het resultaat van de grondexploitatie is € 820.000,- negatief op eindwaarde (31-12-2035). Het tekort kan worden gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. 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 Oosterdalfsen Noord bestaande uit een toelichting, de regels en bijlagen;
2. Verbeelding (plankaart) bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord;
3. Beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen Noord;
4. Verkeersonderzoek Oosterdalfsen Noord;
5. Verkeersplan Oosterdalfsen Noord;
6. Oplegnotitie verkeersgeneratie Oosterdalfsen Noord;
7. Toelichting op de Grondexploitatie Oosterdalfsen Noord (niet openbaar);
8. Stedenbouwkundige scenario's 1 t/m 4;
9. Aanvullende informatie stedenbouwkundige scenario's 1 t/m 4;
10. Nota van Zienswijzen en wijzigingen;
11. Stedenbouwkundig plan juni 2024;
12. Amendement raad.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de wnd.-burgemeester,
R. 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. 13 augustus 2024, nummer 1768;

overwegende dat:

- de gemeenteraad op 26 september 2022 een stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld voor het woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen Noord in Dalfsen;
- op basis van dit stedenbouwkundig plan 50% woningen in de sociale (betaalbare) sector en 50% vrije sector woningen kunnen worden gebouwd in dit woonuitbreidingsgebied;
- het perceel Koekoeksteeg 6A was daarbij niet ingevuld, omdat het nog niet in eigendom was van de gemeente;
- de gemeenteraad het college op 26 september 2022 via een motie in overweging heeft gegeven om meer (circa 60%) sociale (betaalbare) woningen te realiseren in het plangebied;
- op 27 november 2023 een amendement is aangenomen door de gemeenteraad waarin is besloten dat er enkele stedenbouwkundige scenario's moeten worden uitgewerkt waarin circa 60% sociale (betaalbare) woningtypen worden gerealiseerd;
- de invulling van het perceel Koekoeksteeg 6A daarin ook wordt meegenomen;
- er 4 stedenbouwkundige scenario's zijn uitgewerkt;
- dat scenario 4 voldoet aan alle voorwaarden die gesteld zijn in het amendement;
- het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord van juni 2024 is opgesteld op basis van scenario 4;
- het bestemmingsplan moet worden aangepast om de woningen in het stedenbouwkundig plan van juni 2024 te kunnen realiseren;
- daarvoor het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord 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 zeven 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 27 juni 2024;
- het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.OosterdalfsenNoord-vs01;
- het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord 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 Oosterdalfsen Noord is opgesteld;
- gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het vaststellingsbesluit 26 september 2022 inzake het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord in te trekken en het stedenbouwkundig plan Oosterdalfsen Noord van juni 2024 vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. Het Chw bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord gewijzigd vast te stellen;
4. De grondexploitatieopzet voor het plangebied Oosterdalfsen Noord vast te stellen en in te stemmen met de dekking van het tekort vanuit de Reserve Grondexploitaties;
5. Het beeldkwaliteitplan Oosterdalfsen Noord vast te stellen;
6. Het verkeersplan Oosterdalfsen Noord vast te stellen;
7. Voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling Oosterdalfsen Noord een uitvoeringskrediet van € 27,650 miljoen beschikbaar te stellen;
8. Voor de aanpassing van de omliggende wegenstructuur een krediet van € 1,6 miljoen beschikbaar te stellen en de structurele kapitaallasten ad € 56.000 te dekken uit de te vormen dekkingsreserve kapitaallasten Oosterdalfsen Noord. Het benodigde bedrag ad € 1,6 miljoen te onttrekken aan de algemene reserve en te storten in de nieuw te vormen reserve kapitaallasten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 september 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
H. Jager

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB