

Raadsvoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Stedenbouwkundige scenario's Oosterdalfsen Noord
Datum:	2 maart 2021
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1238
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Doel:

1. Kennis te nemen van de geactualiseerde Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen Noord.
2. Uw opinie te geven over de geschetste stedenbouwkundige scenario's Oosterdalfsen Noord (stedenbouwkundig model, type woningen, bouwhoogtes).

Inleiding:

Het woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen aan de oostzijde van de kern Dalfsen tussen de Gerner Es en de Welsummerweg is bijna volgebouwd. Er is echter nog steeds vraag naar bouwkavels. Het is dan ook van belang de voortgang van de uitgifte van de bouwkavels te borgen. Daarom moet tijdig een bestemmingsplan worden opgesteld voor een nieuw woonuitbreidingsgebied in de kern Dalfsen.

De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels begonnen. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd voor het opstellen van het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord. Ter voorbereiding aan de opstelling van het bestemmingsplan wenst het college van uw raad te vernemen of de eerdere uitgangspunten voor Oosterdalfsen nog steeds van toepassing zijn, of dat een bijstelling nodig is. Voor het opstellen van het bestemmingsplan voor het woonuitbreidingsgebied Oosterdalfsen is namelijk in 2011 reeds een uitgangspuntennotitie opgesteld en vastgesteld door de raad.. Wij stellen voor deze op onderdelen te actualiseren. Verder heeft stedenbouwkundig bureau Maan uit Zwolle op basis van deze geactualiseerde uitgangspuntennotitie en de gebiedskenmerken van Oosterdalfsen Noord mogelijke stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt. Wij vernemen graag in deze fase van het proces uw opinie over de uitgangspunten en de geschetste scenario's.

1.1 De uitgangspuntennotitie hoeft alleen te worden geactualiseerd

Ter voorbereiding op het stedenbouwkundig ontwerp en het uiteindelijke verkavelingsplan, is de uitgangspuntennotitie het verzameldocument met daarin de inventarisatie en analyse alsmede de voorwaarden welke vooraf aan het ontwerp worden gesteld. In dit document staan de onderzoeksresultaten van de diverse veldonderzoeken vermeld. Per aspect is uiteengezet waarmee rekening moet worden gehouden. In 2011 heeft u deze uitgangspuntennotitie vastgesteld voor het gebied tussen de Haersolteweg en de Welsummerweg. Toen uiteindelijk bleek dat niet alle noodzakelijke percelen konden worden aangekocht voor een woonwijk in dit gebied, is er voor gekozen om het bestemmingsplan Oosterdalfsen op te stellen. Dit is het woonuitbreidingsgebied tussen de Gerner Es en de Welsummerweg waar de gemeente wel voldoende eigendommen kon verwerven.

Er is voor gekozen om de uitgangspuntennotitie via een oplegnotitie alleen daar waar nodig te actualiseren, omdat de uitgangspuntennotitie van 2011 zoals aangegeven al een keer is vastgesteld door de raad voor het gehele gebied tussen de Haersolteweg en de Welsummerweg (Oosterdalfsen en Oosterdalfsen Noord), De noodzakelijke onderzoeken zijn (opnieuw) uitgevoerd en nieuw beleid dat al is vastgesteld door de raad is ingevoegd.

Tijdens de opiniërende vergadering vernemen wij graag uw standpunt rond deze actualisatie.***2.1 Stedenbouwkundige scenario's***

Stedenbouwkundigbureau Maan heeft op basis van de (geactualiseerde) uitgangspuntennotitie en de gebiedskenmerken de volgende drie concept stedenbouwkundige scenario's (schetsontwerpen) uitgewerkt.

Model 1 Dorps Wonen;

Dit model is een voortzetting van de ontwerpprincipes van Oosterdalfsen Zuid naar Oosterdalfsen Noord: herkenbare straten en lanen met vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen.

Landschap:

Groen-blauwe corridors leggen de relatie tussen zuid en noord.
Het historische zandpad herstelt de samenhang tussen het plangebied en de lanenstructuur.

Mobiliteit:

Ontsluiting via nieuwe interne noord-zuid straten.
De bestaande lanen verdelen gelijkmatig het verkeer van en naar de buurt.

Programma:

Gemengd maar met het merendeel van de rijwoningen op erven in het zuidelijke deel.
Vrijstaande woningen en tweekappers in het noordelijke deel.

Model 2 Wonen in het Dalfser Landschap;

Dit model sluit aan op het oorspronkelijke karakter van het Dalfser landschap van essen en velden. Op de overgang hiertussen (bij het historische zandpad) wordt een open ruimte gemaakt waaromheen verschillende woonclusters liggen.

Landschap:

Vanuit de groene open ruimte in het midden wordt het plangebied met zichtlijnen verbonden met de randen.

Mobiliteit:

Ontsluiting via een nieuwe interne lus.

Op enkele punten sluit de lus aan op de bestaande lanen, deze verdelen gelijkmatig het verkeer van en naar de buurt.

Programma:

Woningclusters bestaan uit verschillende type woningen: vrijstaand, tweekapper en rijwoningen. De clusters kunnen verschillende aantallen woningen bevatten, al dan niet gecombineerd met bijzondere type woningen

Model 3 Dorpslandgoed.

Dit model is geïnspireerd op het oorspronkelijke karakter van het Dalfser landschap, sluit aan op het huidige recreatielandschap en de huidige groen structuur van 'lanen' en 'kamers'. Binnen de groenstructuur liggen verschillende woonclusters.

Landschap:

Het onderliggende landschap van lanen en groene kamers, als onderdeel van de brede groene recreatiezone langs de noordrand van Dalfsen, loopt door in het plangebied en zorgt voor gevarieerde, opeenvolgende ruimtes.

Mobiliteit:

Ontsluiting via meerdere nieuwe interne lussen.

Iedere lus ontsluit op een specifieke plaats op de bestaande laanstructuur. Passend bij het karakter van de laan wordt het verkeer van en naar de buurt gelijkmatig verdeeld.

Programma:

De grootte en samenstelling van de woningclusters is afgestemd op het karakter van de groene kamer en de positie in het plangebied. De clusters zijn flexibel en bieden ruimte voor allerlei collectieve woonvormen, tiny-houses, gestapeld, zorg, etc.

Kort samengevat: model 1 is gebaseerd op de kenmerken van de net gerealiseerde woonwijk Oosterdalfsen Zuid. Model 3 gaat uit van het wonen in het groen met een landgoedachtige opzet en model 2 is een combinatie c.q. tussenvariant van model 1 en 3.

Met name model 3 voorziet in een nieuwere woonvorm. Wij denken dat hieraan behoefte is en wij zouden hiervoor dan ook ruimte willen bieden in de nieuwe woonwijk.

Graag horen wij uw opinie welk model uw voorkeur heeft, daarbij ook de volgende argumenten in acht te nemen.

2.2 Type woningen:

In de woonvisie is aangegeven, dat een bepaalde mix wordt toegepast voor het opstellen van het verkavelingsplan voor een woongebied. Daarbij wordt uitgegaan van 50% vrije sector (vrijstaande en twee onder één kap woningen) en 50% sociaal.(30% huurwoningen en 20% sociale koopwoningen).

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt echter dat er op dit moment met name vraag is naar starterswoningen en seniorenappartementen. Ondanks dat er natuurlijk ook vraag blijft naar vrijstaande en twee onder één kap bouwkavels, zijn er ons inziens voldoende van dit type woningen

op de woningmarkt in de kern Dalfsen. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp en verkavelingsplan kan rekening worden gehouden met het naar verhouding uitgeven van meer bouw kavels voor starterswoningen en reserveren van plekken voor (grondgebonden) seniorenwoningen/-appartementen. De woonwijk Oosterdalfsen Noord ligt wat verder af van de voorzieningen in de kern Dalfsen. Dat wil niet zeggen dat dit geen geschikte locatie is voor seniorenwoningen/-appartementen. Langs de Haersolteweg rijdt een buurtbus waarvan indien nodig gebruik kan worden gemaakt om in het dorp te komen. Indien nodig worden de boodschappen door de supermarkt aan huis bezorgd. Verder bevinden zich in de direct omgeving horecabedrijven die indien gewenst kunnen zorgen voor het bezorgen van maaltijden. Sowieso wordt er een flexibel bestemmingsplan opgesteld, zodat in de toekomst gemakkelijk kan worden ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen in de markt.

Naar onze mening moeten er in Oosterdalfsen Noord naar verhouding meer (grondgebonden) seniorenwoningen/-appartementen en starterswoningen zorgvuldig ingepast in het groene Dalfser landschap worden gebouwd.

2.3 Bouwhoogtes:

In woonwijk Oosterdalfsen staan geen panden die hoger zijn dan drie verdiepingen. Ruimte is echter schaars en er moet dan ook zorgvuldig worden omgegaan met het invullen van deze ruimte. Uw raad heeft zelf ook al eens aangegeven, dat wellicht vaker moet worden gedacht aan een wat hogere bebouwing bestaande uit meer dan drie verdiepingen om bijvoorbeeld meer appartementen te kunnen bouwen. De bebouwing moet natuurlijk wel passen binnen de gebiedskenmerken.

Wij horen graag hoe u denkt over het bouwen van meer dan drie verdiepingen in Oosterdalfsen Noord.

Aandachtspunten:

Bedrijfsvoering bedrijven noordzijde:

In het kader van de participatie zijn er gesprekken gevoerd met de uitbaters van de bedrijven aan de noordzijde van het plangebied Oosterdalfsen Noord. Tijdens deze gesprekken kwam naar voren dat deze uitbaters zich zorgen maken over de invloed van de realisatie van de woonwijk zo dicht bij hun bedrijven. Gevreesd wordt dat de bedrijfsvoering wordt beïnvloed door de woonwijk, omdat toekomstige bewoners gaan klagen over geluidsoverlast. Verder hebben deze uitbaters aandacht gevraagd voor een goede overgang van de huidige groene uitstraling van het gebied langs de Haersolteweg naar de woonwijk. De uitbaters zijn van mening, dat de toekomstige bebouwing niet te hoog mag worden en dat het overgangsgebied niet te intensief bebouwd mag worden. Wij zullen in het vervolgtraject een open, transparante houding aannemen en de verschillende belangen goed meenemen in de ontwikkelingen die gaan komen. De gesprekken met de ondernemers zijn constructief. Ze worden actief meegenomen in de vorderingen.

Ontsluiting:

Een goede ontsluiting van een woonwijk is een belangrijke zaak. Door de stedenbouwkundige invulling kan hieraan sturing worden gegeven. Voor en na de zomervakantie 2020 zijn er verkeerstellingen verricht. Op basis van deze verkeerstellingen en de informatie die al bekend was over de verkeersstromen binnen de gemeente, worden nu verschillende verkeersmodellen uitgewerkt in relatie tot de stedenbouwkundige scenario's. De woonwijk Oosterdalfsen Noord kan worden ontsloten via de Gerner es, Haersolteweg, Koekoeksteeg of Oosterdalfsersteeg. Daarbij moet ook worden gekeken naar het verdere onderliggende wegennet waarop aansluiting moet worden gezocht. Daarbij valt te denken aan de parallelweg langs de N340, de Welsummerweg en de Rondweg/Koesteeg. De ontsluiting van de nieuwe woonwijk heeft dan ook onze nadrukkelijke aandacht.

IBOR:

Er wordt op dit moment gewerkt aan het ontwikkelen van een nieuw Integraal beleid voor de openbare ruimte (IBOR) waarmee we ook in de toekomst het beheer van de openbare ruimte kunnen blijven garanderen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Oosterdalfsen Noord zal hiermee rekening worden gehouden.

Duurzaamheid

In de uitgangspuntennotitie van 2011 en de geactualiseerde versie hiervan die nu voorligt wordt ingegaan op duurzaamheid en hoe wij denken hieraan invulling te gaan geven in de nieuwe woonwijk Oosterdalfsen Noord. Wij verwijzen u dan ook naar de desbetreffende paragrafen die hierover gaan.

Communicatie:

De opinie van de raad en de reacties van de stakeholders worden gebruikt voor het nader uitwerken van de stedenbouwkundige ontwerpen. Zodra dit kan wordt gecommuniceerd over een nieuwe participatieronde.

Vervolg:

Als u uw opinie heeft gegeven over de verschillende zaken en de resultaten van de overleggen met de stakeholders zijn bekend, dan zal op basis van deze informatie worden toegewerkt naar een Voorlopig Ontwerp (VO) en een globale grondexploitatie. Dit VO wordt (opnieuw) met alle stakeholders besproken. Dat wordt naar verwachting mei/juni 2021. Verder wordt algemeen bekend gemaakt dat op dit VO kan worden gereageerd door een ieder die dat wil. In overleg met team communicatie wordt bekeken hoe we dit gaan doen, als een inloop nog niet mogelijk is vanwege de Coronaperikelen.

De uitkomsten van de opiniërende behandeling in de raadscommissie en de overige resultaten van de participatie worden uiteindelijk gebruikt voor het opstellen van een bestemmingsplan, verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Oosterdalfsen Noord, samen met een grondexploitatieplan.

Bijlage:

- Geactualiseerde Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen Noord;
- Stedenbouwkundige scenario's (schetsontwerp) Oosterdalfsen Noord;
- Uitgangspuntennotitie Oosterdalfsen 5 oktober 2011.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen