
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Bestemmingsplan Westerbouwlanden-Noord
Commissie:	4-1-2010, nr. 7
Raadsvoorstel:	15-12-2009, nr. 208
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	ruimtelijke ordening en bouwzaken
Programma:	ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Ter inzage (o.m.) :	<ul style="list-style-type: none">- Structuurplan Westerbouwlanden-Noord- Ontwerbbestemmingsplan Westerbouwlanden-Noord, Nieuwleusen- Projectbesluit Westerbouwlanden-Noord- Beeldkwaliteitplan Westerbouwlanden-Noord (1^e fase)- Nota van Zienswijzen en Kennisgeving
Informant:	H. Lammertsen E. h.lammertsen@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 35

Voorstel:

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen en Kennisgeving.
 2. het bestemmingsplan Westerbouwlanden-Noord, Nieuwleusen gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde stukken, bestaande uit:
 - a. Nota van Zienswijzen en Kennisgeving;
 - b. een toelichting;
 - c. regels;
 - d. plankaart.
 3. geen exploitatieplan vast te stellen.
 4. het Beeldkwaliteitplan Westerbouwlanden-Noord vast te stellen.
-

Inleiding:

Om te kunnen voorzien in uitbreiding van woningbouw nabij het dorp Nieuwleusen is het Bestemmingsplan Westerbouwlanden-Noord, Nieuwleusen ontwikkeld. De hoofdlijnen van deze ontwikkeling zijn door uw raad in een structuurplan vastgesteld op 27 november 2006.

Beleidskader en rol gemeente

Het heeft relatief veel tijd gekost om de eigendommen in het plangebied te verwerven. Een deel van de gronden zijn door tussenkomst van een projectontwikkelaar teruggekocht van een particulier. Ter compensatie is met de ontwikkelaar een bouwclaimovereenkomst afgesloten voor de realisering van ten minste 65 woningen (voor alle doelgroepen, dit wil zeggen sociale koop (starterswoningen, twee-onder-één kap en vrijstaande woningen).

Ook de hogedrukgasleiding die door het plangebied loopt vormde een knelpunt. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn zodanig opgesteld zodat aan alle veiligheidsrisico's volgens het Besluit externe veiligheid milieubeheer (BEVI) wordt voldaan.

De buurtbewoners zijn verschillende keren geïnformeerd over de voortgang van het proces. In het planproces is rekening gehouden met de wensen van buurtbewoners.

Met het Waterschap Groot Salland is frequent en intensief overleg gepleegd over de toevoeging van stedelijk water. Met name is veel aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van het water en het onderhoud en beheer van de waterpartijen.

Alternatieven:

In het plangebied is gekozen voor twee thema's, namelijk "water" en "groen". Deze thema's zijn gerelateerd aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

In het zuidelijk gelegen gebied waar "water" het leidende thema is, worden aanvullende eisen gesteld in een Beeldkwaliteitplan. Om de eenheid en de kwaliteit van de wijk te bewaren worden enkele kleuren, materialen en kapvormen voorgeschreven. De architectuurbeelden volgen het landschappelijke gevoel. De massavorming, de materialisatie doen denken aan de (oorspronkelijke) erfbebouwing en vormen samen het uitgangspunt voor het landschappelijke karakter van de 1^e fase van Westerbouwlanden Noord, Nieuwleusen.

Dit deel van het bestemmingsplan wordt het eerst ontwikkeld en bouwrijp gemaakt.

In het noordelijk gelegen plangebied zal ter uitvoering van het thema "groen" speciale aandacht aan duurzaamheid worden besteed. Voor dit deel van het plangebied zal te zijner tijd een "uitwerkingplan" moeten worden vastgesteld.

Om in 2009 nog te kunnen voldoen aan de aanwezige vraag naar bouwkavels in Nieuwleusen, hebben wij op 3 juni 2009 een projectbesluit genomen voor de 1^e fase. Door middel van dit projectbesluit kan worden gestart met het bouwrijpmaken.

Met de uitgifte van bouwkavels in Westerbouwlanden-Noord, Nieuwleusen is inmiddels een start gemaakt (ook projectmatig).

Financieel kader:

Voor de planontwikkeling en het bouwrijp maken heeft u een krediet beschikbaar gesteld.

Communicatie:

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden bekend gemaakt in Staatscourant en KernPunten. Op de website van de gemeente Dalfsen en in KernPunten is en wordt informatie verstrekt over het bestemmingsplan, beeldkwaliteit, kaveluitgifte etc.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart