

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	1e wijziging Bestemmingsplan Oosterdalfsen
Datum:	15 september 2015
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	389
Informant:	H. Lammertsen/D. Roemers E. h.lammertsen@dalfsen.nl / d.roemers@dalfsen.nl T. (0529) 488 235 / 488 240

Voorstel:

1. In te stemmen met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een woongebouw voor 56 woonzorgappartementen in het plangebied Oosterdalfsen, locatie “woon-werklocatie” (wijzigingsgebied 2).
2. Een verklaring van “geen bedenkingen” af te geven voor de realisatie van vier twee-onder-een-kapwoningen in dit gedeelte van het plangebied.

Inleiding:

Er is een verzoek binnengekomen van SAOW te Arnhem om mee te werken aan grondverkoop in het uitbreidingsplan Oosterdalfsen voor de realisering van 56 luxe woonzorgappartementen (in de huursector) en vier twee-onder-een-kapwoningen (koop).

Het op 22 juni 2015 vastgestelde Bestemmingsplan Oosterdalfsen is inmiddels onherroepelijk. Voor het gedeelte in het plangebied dat is aangewezen als “woon-werklocatie” aan de Kampmansweg/Welsummerweg is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Met het toepassen van deze bevoegdheid is het mogelijk dat het College van burgemeester en wethouders de bestemming van dit deel van het plangebied wijzigt voor het realiseren van een woongebouw.

Argumenten:

1.1 Het voorstel past in het rijks- provinciaal beleid

De “ladder voor duurzame verstedelijking” is toegepast. Uit het onderzoek van Atrivé blijkt dat er zowel een regionale als een lokale behoefte is naar een dergelijke woonvoorziening

1.2. Het plan past niet geheel binnen de wijzigingsbevoegdheid

Het plan voor de 56 appartementen voldoet aan de uitgangspunten die in het “moederplan” Oosterdalfsen zijn gesteld, maar de bouw van vier twee-onder-een-kapwoningen niet.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in de bouw van vier twee-onder-een-kapwoningen moet hiervoor een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Dit kan gebeuren door middel van een omgevingsvergunning met een projectafwijkingsbesluit. Hiervoor is een “verklaring van geen bedenkingen” van de gemeenteraad nodig.

1.3 Het plan voldoet aan de beoogde kwaliteitscriteria

Met het realiseren van het plan wordt in de kern Dalfsen een hoogwaardige woonvoorziening toegevoegd die zowel in een lokale als in een regionale behoefte voorziet. Door middel van deze woonvoorziening vinden senioren een uitstekende woonplek waar ze lang zelfstandig kunnen blijven wonen.

Zowel het woongebouw als de woningen voldoen aan de gestelde eisen in het Beeldkwaliteitsplan.

1.4 De voormalige woongroep Dalfsen heeft altijd een dergelijke woonvoorziening gewild

De voormalige woongroep Dalfsen heeft jarenlang uitgezien naar een woonvoorziening voor 55+ in het luxere segment van de markt. Het voorliggende plan komt tegemoet aan de oorspronkelijk wens van de voormalige woongroep.

1.5 Dit project heeft positieve effecten op de grondexploitatie

Omdat de ontwikkeling van dit deel van het plangebied in de tijd naar voren wordt gehaald kan dit project gunstige gevolgen hebben voor de grondexploitatie (minder rentelasten). Dit is afhankelijk van het moment van daadwerkelijke afname van de grond.

Kanttekeningen

1.1 Over de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet nog overleg plaatsvinden met de provincie en de woonregiogemeenten Zwolle, Ommen en Hardenberg

Het zogenaamde “ladderadvies” van de provincie is nog niet afgerond. Hierover vinden nog (ambtelijke of bestuurlijke) gesprekken plaats met de provincie. Ambtelijk vooroverleg met de provincie is een wettelijke verplichting. Bovendien moet de regionale afstemming met de woonregiogemeenten nog plaatsvinden.

Het is verder ook niet ondenkbaar dat deze ontwikkeling nadelige consequenties heeft voor de harde plancapaciteit van in ieder geval plannen in Lemelerveld en Nieuwleusen (afwaarderen van plancapaciteit). Mocht dit het geval zijn dan zal hiervoor in het wijzigingsplan een juridisch sluitende regeling moeten worden opgenomen. Hierover hebben wij nog overleg met de provincie.

1.2 De wijzigingsbevoegdheid is niet in overeenstemming met de Structuurvisie kernen

In de Structuurvisie kernen is dit gebied aangewezen voor de functie “wonen-werken”. In de toelichting van het Bestemmingsplan Oosterdalfsen heeft de gemeenteraad voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt een woongebouw te realiseren. Een woongebouw met twee-onder-eenkapwoningen vormt ruimtelijk een goede overgang tussen het bedrijventerrein aan de Kampmansweg, de bedrijfswoningen/bedrijven aan de Welsummerweg aan de ene kant en de nieuw woonwijk aan de andere kant.

1.3 Door deze ontwikkeling komt de beoogde “woon-werklocatie” te vervallen.

Volgens het Bestemmingsplan Oosterdalfsen kunnen hier zeven bedrijfswoningen met een werklocatie worden gerealiseerd. Als de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast vervallen deze bedrijfslocaties.

Dat neemt niet weg dat er aan de Kampmansweg op dit moment nog zeven bedrijfswoningen met een werklocatie kunnen worden gebouwd (particuliere ontwikkeling).

Voor deze ontwikkeling gelden normen voor milieuzonering (zone voor wonen ten opzichte van bestaande bedrijven). Het wijzigingsplan moet aan deze normen voldoen.

Alternatieven:

Geen medewerking verlenen aan het verzoek. Volgens het bestemmingsplan wordt het plangebied dan ontwikkeld voor de functie “wonen-werken”.

Duurzaamheid:

De duurzaamheidsparagraaf van het Bestemmingsplan Oosterdalfsen is van toepassing op de beoogde bouw. Dit betekent dat er gasloos wordt gebouwd. Bovendien voldoet het project aan de gestelde uitgangspunten voor sociale duurzaamheid (noaberschap). Ook de inrichting van het woongebouw vindt op een duurzame manier plaats.

Financiële dekking:

De kosten voor wijziging van het bestemmingsplan komen voor rekening van de grondexploitatie. Alle overige kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Communicatie:

Als de gemeenteraad en de provincie instemmen met het project:

- treedt de initiatiefnemer naar buiten met informatie (belanghebbenden kunnen zich alvast inschrijven);
- wordt er een ontwerp (wijzigings)plan opgesteld.

Vervolg:

De uitvoering van dit project (bouwrijpmaken en realisatie) gebeurt nadat bekend is dat het plan definitief door gaat. De uitvoering van het overige deel van de 1^e fase van Oosterdalfsen wordt hierdoor niet vertraagd.

Bijlagen:

1. Detailinformatie locatie woonwerk-locatie Oosterdalfsen wijzigingsgebied 2
2. Verkavelingsplan Oosterdalfsen
3. Toepassen treden 1 en 2 ladder duurzame verstedelijking voor Oosterdalfsen-plusvariant
4. Situatietekening en vogelvluchttkening
5. Quick scan levensvatbaarheid
6. Woonzorg concept SAOW “want het mooiste moet nog komen”

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2015, nummer 389;

overwegende dat er een projectplan is ingekomen voor de ontwikkeling van een woongebouw (56 woonzorgappartementen en vier twee-onder-een-kapwoningen in het plangebied Oosterdalfsen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt (gebied dat oorspronkelijk is bedoeld als woon-werklocatie);

dat het college van burgemeester en wethouders aan deze ontwikkeling wil meewerken door middel van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid;

dat de realisering van vier twee-onder-een-kapwoningen in dit deel van het plangebied niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid en dat daarom hiervoor een “verklaring van geen bedenkingen” is vereist van de gemeenteraad;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een woongebouw voor 56 woonzorgappartementen in het plangebied Oosterdalfsen, locatie “woon-werklocatie” (wijzigingsgebied 2).
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisering van vier twee-onder-een-kapwoningen in het plangebied Oosterdalfsen, wijzigingsgebied 2.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2015.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater