

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Waterinkweg, Lemelerveld
Datum:	25 juli 2023
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1622
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

**Voorstel:**

Het stedenbouwkundig plan Waterinkweg Lemelerveld vast te stellen.

### **Inleiding:**

De afgelopen jaren zijn er woningbouwkavels uitgegeven in het woonuitbreidingsgebied De Nieuwe Landen II ten noorden van de Kanaaldijk Noord in de kern Lemelerveld. Inmiddels zijn hier de laatste bouwkavels verkocht. Daarom is begonnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw ten noordoosten van de kern Lemelerveld. Hierdoor kunnen naar verwachting de komende 10 jaren ook weer bouwkavels worden uitgegeven. Een en ander is afhankelijk van het uitgiftetempo en de vraag naar bouwkavels. Om de bouwkavels daadwerkelijk te kunnen realiseren, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Als onderlegger voor dit bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit stedenbouwkundig plan zijn de diverse woningtypen opgenomen in de verhouding 29% sociale (betaalbare) koop, 31% sociale huur en 40% vrije sector. Verder is dit plangebied een potentiële locatie voor flexwoningen. Hoeveel flexwoningen dan worden gerealiseerd en waar in het plangebied wordt nader onderzocht. Het stedenbouwkundig plan treft u aan in de bijlage. Aan u wordt nu gevraagd om het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

### **Argumenten:**

#### *1.1. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid*

##### *-Omgevingsvisie:*

De ontwikkeling is getoetst aan de Omgevingsvisie 1.0 voor de gemeente Dalfsen, die op 28 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebied waarvoor het stedenbouwkundig plan is gemaakt, is in de Omgevingsvisie aangemerkt als gebied voor woonuitbreiding. De Provincie heeft ingestemd met deze Omgevingsvisie en de uitbreidingsrichting die daarin is opgenomen voor de kern Lemelerveld.

##### *-Woonvisie, woningbouwprogrammering en woningbehoefteonderzoek:*

De ontwikkeling past ook in de gemeentelijke woonvisie, de woningbouwprogrammering en de woningbehoefteonderzoeken uit 2018 en 2022. Uit het woningbehoefteonderzoek uit 2022 blijkt zelfs dat de vraag naar woningen is toegenomen ten opzichte van 2018. Met deze uitbreiding van Lemelerveld, wordt er met name voor de lokale behoefte gebouwd via het gemeentelijke uitgiftesysteem voor bouwgrond.

De woningen tellen mee in de totale woningbouwaantallen van de gemeente Dalfsen. De gemeente rapporteert aan de Provincie over de woningbouwplannen en de voortgang hiervan. De nieuwe woningen die worden gebouwd, worden opgenomen in het woningbouwprogramma. De Provincie is tot nu toe betrokken bij dit uitbreidingsgebied voor Lemelerveld. Het aantal van 206 woningen is al in diverse gesprekken met de Provincie ter sprake gekomen. De verwachting is dan ook dat dit aantal woningen ook formeel goedgekeurd zal worden door de Provincie. Mocht dit toch niet het geval zijn, dan worden er afspraken gemaakt met de Provincie over een gefaseerde uitgifte van de bouwkavels, waardoor uiteindelijk de aantallen woningen toch gerealiseerd kunnen worden.

Op basis van het stedenbouwkundig plan 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. Het plan is dat woonstichting VechtHorst en woningstichting Vechtdal Wonen deze sociale huurwoningen samen gaan bouwen. Er is op dit moment met name behoefte aan het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen en seniorenwoningen.

##### *-Kadernota parkeernormen Dalfsen 2020.*

In het stedenbouwkundig plan is getoetst aan de kadernota parkeernormen. Bij deze verschillende types woningen horen de verschillende parkeernormen inclusief het parkeren voor bezoekers. Bij het bepalen van de parkeercapaciteit op eigen terrein worden correctiefactoren toegepast. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden. Het stedenbouwkundig plan voldoet dan ook aan de kadernota parkeernormen.

*-Klimaatadaptatie en duurzaamheid.*

Ook is aandacht besteed aan klimaatadaptatie en duurzaamheid. In de toekomstige woonwijk worden zo veel mogelijk groenvoorzieningen aangelegd. Tussen de woonvelden liggen groene buffers die het woongenot vergroten en tevens dienst kunnen doen als wadi's. Door het groen wordt hittestress zo veel mogelijk voorkomen. Ook wordt geprobeerd om het autogebruik te ontmoedigen door het aanleggen van zo veel mogelijk fiets- en voetpaden in de woonwijk. Dat past ook bij de ambitie om bij het ontwikkelen van nieuwe woonwijken het zogenaamde 'STOP' principe te hanteren (Stappen-Trappen-Openbaarvervoer-Privéauto, voor wat betreft prioriteit in deze volgorde). Voor de ontwikkeling Waterinkweg betekent dit dat de voetganger en de fietser een belangrijke plaats innemen. Enerzijds worden gezonde mobiliteitsvormen gestimuleerd en anderzijds spelen bijkomende effecten als vervoerskeuze en bijvoorbeeld autobezit een rol. Wanneer bijvoorbeeld fietsgebruik wordt gestimuleerd dan heeft dit ook effect op de autoritten (verkeersgeneratie) van het gebied. De stimulering wordt primair gezocht in de ligging en uitvoering van de infrastructuur.

*1.2 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar, want er is uitgebreid geparticipeerd met de stakeholders*

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. De verschillende stakeholders intern en extern zijn betrokken bij de vorming van het stedenbouwkundig plan. Om te beginnen is er op 5 april 2022 een schetssessie gehouden voor de inwoners van Lemelerveld en andere belangstellenden. Op basis van de uitkomsten van deze schetssessie zijn een tweetal mogelijke stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt. Deze zijn op 12 juli 2022 besproken met de genoemde stakeholders tijdens een inloopbijeenkomst. De informatie die is opgehaald tijdens deze bijeenkomst is gebruikt voor het toe werken naar één stedenbouwkundig plan dat is gepresenteerd aan de stakeholders tijdens een bijeenkomst op 19 oktober 2022. De laatste opmerkingen die toen zijn gemaakt op 19 oktober, zijn door stedenbouwkundigbureau Sweco meegenomen in het stedenbouwkundig plan dat nu voorligt. Uiteraard zijn de stukken ook diverse keren besproken met de diverse medewerkers van de ambtelijke organisatie en de Provincie, het waterschap en de civieltechnische adviseur van bureau Sweco. De Provincie en het waterschap stemmen naar verwachting in met het realiseren van dit plangebied, want er wordt voldaan aan hun beleid.

*1.3 Het plan voorziet in de (lokale) woningbehoefte*

Uit het woningbehoefteonderzoek 2022 blijkt dat er voldoende vraag is naar het bouwprogramma. De bouwopgave voorziet in een lokale behoefte. Dit blijkt ook uit de informatie die wij hebben opgehaald tijdens de participatiebijeenkomsten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de overleggen met het bestuur van Plaatselijk Belang Lemelerveld. Met dit bouwprogramma is de doorstroming op de lokale woningmarkt gediend. De verwachting is dat mensen bestaande koopwoningen en huurwoningen in de kern Lemelerveld verkopen dan wel verlaten en verhuizen naar woningen in dit plangebied.

*1.4 Het plangebied wordt op voldoende wijze ontsloten, omdat een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd naar de Vilstersestraat en het plangebied ook wordt ontsloten via de Waterinkweg*

In het kader van burgerparticipatie zijn inloopavonden voor bewoners gehouden. Het resultaat hiervan is dat er aanpassingen aan het oorspronkelijke ontwerp zijn gedaan. De belangrijkste aanpassing betreft de ontsluiting van de wijk voor autoverkeer via twee routes waarvan de ene richting de Vilstersestraat (noordwestzijde) en de andere via de Waterinkweg (zuidoostzijde).

In eerste instantie was het namelijk de bedoeling om het plangebied voor autoverkeer alleen te ontsluiten via de Waterinkweg. Het fietsverkeer zou dan worden ontsloten via de Waterinkweg en de aansluitingen op de bestaande woonwijk aan de westzijde van het plangebied.

Het grootste deel van de aanwezigen tijdens de inloopavonden blijkt graag na enige discussie een (extra) ontsluiting aan de noordwestzijde van de wijk te willen. Daaraan is tegemoet gekomen door deze op te nemen in het stedenbouwkundig plan.

De fietsers en voetgangers hebben nu meerdere mogelijkheden om de woonwijk uit te komen. Door de twee ontsluitingen voor autoverkeer worden de verkeersstromen in de nieuwe woonwijk tevens beter verdeeld.

Verder is de woonwijk minder kwetsbaar en beter bereikbaar voor hulpdiensten wanneer zich calamiteiten of incidenten voordoen. De woonwijk is daarmee beter te benaderen en te verlaten.

#### *1.5 Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de omliggende wegen het extra verkeer dat ontstaat door het realiseren van de nieuwe woonwijk aan kunnen*

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 het rapport wordt geconcludeerd, dat de omliggende wegen in de huidige vorm het extra verkeer goed aan kunnen dat ontstaat door het realiseren van de nieuwe woonwijk.

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. Het verkeersonderzoek is uitgevoerd op basis van een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op het bestaande beleid en de ambities van de gemeente Dalfsen en de landelijke richtlijnen van het CROW. Het stedenbouwkundig plan voorziet in twee hoofdontsluitingen en een aantal nevenontsluitingen op de omliggende wegen en deze zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de verdeling van het verkeer. Op basis van het ruimtelijk programma in het stedenbouwkundig plan en de verkeersgeneratiekencijfers van het CROW (CROW-publicatie 381), is bepaald hoeveel autoverkeer er per dag van en naar het gebied zal rijden. Het CROW hanteert kencijfers per gebiedstype en per stedelijkheidsgraad. De kencijfers kennen een bandbreedte. Er is rekening gehouden met de kencijfers voor een 'werkdag', waarop normaliter de piek ligt en het maximum van de bandbreedte. In het verkeersonderzoek zijn de verwachte verkeersbewegingen bepaald voor de situatie over 10 jaar na realisatie van de ontwikkeling. Een bestemmingsplan wordt namelijk in principe gemaakt voor 10 jaar. 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. Bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan Waterinkweg is er ook extra aandacht besteed aan de voetganger en de fietser. De wegen zijn niet al te breed en naast de gebruikelijke trottoirs liggen er extra (fiets)paden in de wijk. Deze maatregelen dragen bij aan beperking van de snelheid en een betere positie van kwetsbare verkeerdeelnemers. Enerzijds worden zo gezonde mobiliteitsvormen gestimuleerd en anderzijds spelen bijkomende effecten als vervoerskeuze en bijvoorbeeld autobezit een rol. Wanneer fietsgebruik wordt gestimuleerd dan heeft dit ook effect op het aantal autoritten (verkeersgeneratie) binnen het gebied.

De dimensionering (profielbreedte) van de omliggende wegen Vilstersestraat en Waterinkweg zal moeten voldoen aan de minimale maat voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. CROW schrijft een minimale maat voor van 4,80 meter (basisprofiel, ideale maat is 5,80 meter). Dit geldt normaal gesproken voor woonstraten. De betreffende wegen rond het plangebied hebben van nature een landelijk karakter en liggen in een landelijk gebied. Om die reden zal ook landbouwverkeer van die wegen gebruik maken, en zal er incidenteel vrachtverkeer voorkomen. Dit vraagt iets extra's voor wat betreft de fysieke breedte van de wegen (eventueel gebruik makend van bijvoorbeeld grasbetonstenen). Wanneer er sprake is van gemengd verkeer dan is de juiste maatvoering essentieel ten behoeve van de verkeersveiligheid maar ook beheer-technisch (bermschade). Een verhardingsbreedte van 6,00 meter is gewenst vanuit het (incidenteel) gebruik door grote voertuigen. Dit kan bijvoorbeeld door het basisprofiel te voorzien overrijdbare bermen (grasbetonsteen), of bijvoorbeeld passeerplaatsen waar de gewenste breedte plaatselijk aanwezig is (met een aantal voorwaarden om deze toe te kunnen passen).

Het verkeer op de aansluiting Kerkstraat met de Vilstersestraat (en Meester Gorisstraat) zal ook toenemen. Omdat er in de huidige situatie een trend van ongevallen zichtbaar is, is het van belang de verkeersveiligheid van de kruising nader te onderzoeken. Zeker wanneer hier vanwege de woningbouwontwikkeling meer verkeer gebruik van zal maken.

### *1.6 Aanwonenden in en agrariërs nabij plangebied worden geïnformeerd*

Er is gesproken met de aanwonenden aan de zuid- en noordwestzijde van het plangebied. Met vier eigenaren van woningen aan de Waterinkweg is overeenstemming bereikt over het verkopen van een strook grond van de gemeente aan hen, zodat ze hun percelen aan de noordzijde kunnen vergroten. Daar staat dan tegenover dat ze geen zienswijzen zullen indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan Waterinkweg, omdat ze dan op eigen grond een groene afscheiding kunnen maken om hun privacy te waarborgen. Met de aanwonenden aan de noordwestzijde wordt o.a. gesproken over het overdragen van de gemeentelijke ondergrond van de bestaande watergang ten noorden van hun perceel. Verschillende aanwonenden lozen hun regenwater op deze watergang. Hiermee is in het verleden akkoord gegaan toen de watergang nog in de gemeente Ommen lag. Het waterschap heeft geen bezwaren tegen de overdracht, omdat het een C watergang betreft die eventueel ook gedempt mag worden. Met deze aanwonenden is nog geen overeenstemming bereikt over de overdracht. De gesprekken zijn nog gaande. Verder worden er ook gesprekken gevoerd met de agrariërs aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Ze worden geïnformeerd over de voortgang van het realiseren van het woonuitbreidingsgebied.

*2.1 Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan dat wordt opgesteld*  
In het stedenbouwkundig plan wordt o.a. vastgelegd waar de woonvelden, de ontsluitingswegen en de groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Door het vaststellen van het stedenbouwkundig plan bepaalt de raad de kaders waaraan het woonuitbreidingsgebied moet voldoen. Op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt vervolgens het bestemmingsplan Waterinkweg opgesteld en in procedure gebracht. Bij dit bestemmingsplan hoort ook een beeldkwaliteitsplan dat in samenspraak met Het Oversticht in Zwolle wordt opgesteld. Het wordt een flexibel bestemmingsplan, waardoor het mogelijk wordt om in te spelen op een veranderende vraag in de woningmarkt. Deze flexibiliteit is echter wel tot op zekere hoogte, omdat het aanpassen van het woningtype ook gevolgen kan hebben voor de parkeerbalans en waterberging in het plangebied. Als de bestemmingsplanprocedure is afgerond en het plangebied is bouwrijp gemaakt, kunnen hier woningen worden gebouwd.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1. Er kunnen omwonenden zijn die bezwaren hebben tegen het stedenbouwkundig plan*

Ondanks dat een uitgebreid participatietraject is gevolgd, kan het natuurlijk altijd zo zijn dat er omwonenden en/of andere belanghebbenden zijn die het om verschillende redenen niet eens zijn met het stedenbouwkundig plan. Eventueel kunnen ze dit kenbaar maken tijdens de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de vergadering van de raadscommissie.

#### *2. Wellicht toch herverkavelen nodig*

In het stedenbouwkundig plan zijn voor 60% sociale en 40% vrije sector woningbouw kavels ingetekend. Mocht in de toekomst blijken dat de woningbehoefte in de kern Lemelerveld anders geworden is, dan wordt het plangebied weer herverkaveld. Het bestemmingsplan Waterinkweg dat wordt opgesteld voor het woonuitbreidingsgebied geeft hiervoor de mogelijkheden.

#### *3. Wellicht stikstofproblematiek een issue*

Op basis van voorlopige AERIUS berekeningen wordt er voornamelijk vanuit gegaan, dat stikstof geen issue wordt. Dat kan echter alsnog wijzigen.

### **Alternatieven:**

#### *1. U kunt kiezen voor een andere stedenbouwkundige invulling*

U kunt besluiten dat het plangebied op een andere manier stedenbouwkundig moet worden ingevuld. In het stedenbouwkundig plan is nu bijvoorbeeld geen gestapeld wonen (appartementengebouw) opgenomen op basis van de uitkomsten van de participatie. Deze woonvorm kan echter wel een alternatieve invulling zijn. Zoals eerder genoemd is nu in het stedenbouwkundig plan een verhouding 60% sociale woningbouw (waarvan 31% sociale huur en 29% sociale koop) en 40% vrije sector

toegepast. Als deze verhouding anders wordt, heeft dat o.a. ook gevolgen voor het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie.

### **Duurzaamheid:**

De woningen die in het toekomstige woongebied worden gebouwd, voldoen aan de wettelijke normen op het gebied van duurzaamheid. De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting. Verder wordt zoals eerder genoemd via het 'STOP' principe gepromoot om vaker te voet te gaan of gebruik te maken van de fiets.

### **Financiële dekking:**

#### *-Voorbereidingskrediet:*

De gemeenteraad heeft in eerste instantie een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld. Dit krediet is opgehoogd met een bedrag van € 175.000 waarvan € 75.000 bestemd is voor de implementatie en realisatie van flexwoningen in het plangebied. De werkelijke gemaakte kosten op dit voorbereidingskrediet worden te zijner tijd opgenomen in de grondexploitatie (GREX) Waterinkweg die samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan, het bestemmingsplan en de overige kosten etc. worden uit dit voorbereidingskrediet gedekt. De verwachting is dat de totale voorbereidingskosten binnen dit krediet blijven. Verder blijkt uit de voorlopige grondexploitatie (GREX) dat het plan financieel haalbaar is, omdat er een positief resultaat is te verwachten op basis van dit stedenbouwkundig plan en de daarin opgenomen woningdifferentiatie. Zowel de kosten als de opbrengsten zullen in de komende periode nog nader worden gedetailleerd en uitgewerkt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de definitieve grondexploitatie aan het college en raad worden aangeboden.

#### *-Aanpassen Vilsterstraat en Waterinkweg:*

In het voorjaar 2022 zijn er meerdere inloopavonden gehouden waar de schetsen en varianten van de nieuwbouwplannen zijn gepresenteerd. Hieruit zijn veel reacties gekomen, waaronder ook van bewoners aan de Vilstersestraat en Waterinkweg. De staat van deze straten is volgens de bewoners slecht en zij hebben uitdrukkelijk de wens geuit om het aanpassen van deze straten mee te nemen in de plannen. Volgens de regelgeving van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) waaraan de gemeente moet voldoen, kan het investeringsbedrag voor het herinrichten van de betreffende straten niet ten laste worden gebracht van de GREX Waterinkweg.

Het herinrichten van de Vilstersestraat en Waterinkweg zal nog niet op korte termijn gebeuren, omdat de kans reëel is dat deze straten beschadigd raken door de bouwwerkzaamheden die de komende jaren nog worden uitgevoerd ten behoeve van de woningbouw. Deze kosten kunnen wel ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.

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 2024/2025 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. Voor het herinrichten van de Vilstersestraat en Waterinkweg zal voor het dekken van de kosten van de werkzaamheden een afzonderlijk krediet moeten worden gevraagd aan de raad.

### **Communicatie:**

Als het stedenbouwkundig plan door u is vastgesteld worden alle stakeholders zoals bijvoorbeeld de omwonenden, het bestuur van Plaatselijk Belang Lemelerveld en andere belanghebbenden hierover en over de vervolgpcedure geïnformeerd. Ook worden de stakeholders geïnformeerd over het herinrichten van de Vilsterstraat en de Waterinkweg.

**Vervolg:**

Na de vaststelling wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt in een ontwerp bestemmingsplan, welke voor overleg wordt toegestuurd aan de overlegpartners. Daarna kan het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waarbij er een mogelijkheid is voor het indienen van zienswijzen bij uw gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden dan door u tegelijkertijd behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Te zijner tijd worden ook de herinrichtingsplannen van de Viltersestraat en de Waterinkweg besproken met de aanwonenden en andere belangstellenden.

**Bijlagen:**

1. Stedenbouwkundig plan Waterinkweg Lemelerveld;
2. Verkeersonderzoek.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

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. 25 juli 2023, nummer 1622;

b e s l u i t :

het stedenbouwkundig plan Waterinkweg Lemelerveld vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 september 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
J. Leegwater MSc