

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan De Nieuwe Landen II
Datum:	16 april 2012
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	42
Informant:	Wietze van der Ploeg E. w.vanderploeg@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 25

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. Het "Bestemmingsplan De Nieuwe Landen II" en de geometrisch bepaalde planobjecten zoals genoemd in het GML-bestand NL.IMRO.0148.LNwLandenII.vs01.gml met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 12 januari 2012, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
3. Het "Beeldkwaliteitplan De Nieuwe Landen II" vast te stellen, als wijziging van de "Welstandsnota Gemeente Dalfsen" wat betreft dit plangebied;
4. Geen traditionele aardgastransportleiding aan te leggen of toe te staan en kavelkopers stimuleren om woningen Co2 neutraal te bouwen en te gebruiken;
5. Kennis nemen van het door het college vastgestelde flexibele verkavelingsplan en groenplan;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Om in een groot gedeelte van de toekomstige woonbehoefte van Lemelerveld te voorzien, is het bestemmingsplan De Nieuwe Landen II in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er in de komende jaren, ten westen van de huidige wijk De Nieuwe Landen, een nieuw woongebied kan worden gerealiseerd. Naast het bestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitplan de procedure doorlopen. Dit beeldkwaliteitplan geeft aan hoe het uiterlijk van de woningen en het openbare gebied er op hoofdlijnen uit gaat zien. De door uw raad in een eerder stadium vastgestelde geurverordening voor dit plangebied, is al van kracht.

Argumenten:

1. Ambities worden toegepast en geïntegreerd

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn bij de planvorming van De Nieuwe Landen II vanaf de start van het project leidend geweest. Deze ambities komen voort uit de structuurvisie voor de kernen, het missie en visiedocument Bij Uitstek Dalfsen!, inclusief de doorvertaling hiervan in het Woonplan, het meerjarenprogramma Klimaat en duurzaamheid en het beleid van de provincie. In het bestemmingsplan is beschreven op welke manier functioneel invulling is gegeven aan met name het begrip duurzaamheid. In het beeldkwaliteitplan ligt het accent op ruimtelijke kwaliteit. In de planvorming voor De Nieuwe Landen II is in tal van aspecten de integratie opgezocht van duurzaamheid met ruimtelijke kwaliteit. Het geeft een kwalitatieve invulling aan de woningbouw van de komende jaren in Lemelerveld.

2. Voor het plan bestaat draagvlak

In de planvorming is actief ingezet op burgerparticipatie. Zo heeft er op 6 juli 2011, in een relatief vroeg planstadium, een drukbezochte inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het dorp. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn diverse reactieformulieren ingevuld met knelpunten, suggesties of instemming. Mede naar aanleiding hiervan is een nader verkeersonderzoek ingesteld en is specifiek gekeken naar de inrichting van een aantal straten, zoals de straat in het verlengde van de Weidelanden. Opvallend positief zijn de Lemelervelders ook over de inzet op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De betaalbaarheid is daarbij wel een belangrijk aandachtspunt, met name voor starters op de woningmarkt. Plaatselijk belang heeft in een brief (zie bijgevoegde zienswijzennota) ook haar zorg hierover kenbaar gemaakt, waarbij ze overigens aangeven geen bezwaren te hebben.

Op 9 februari jl. heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden; dit keer in de vorm van een informatieavond met presentatie en stands over de deelonderwerpen: duurzaamheid, bestemmingsplan en bouwmogelijkheden, verkeer en informatie over de toekomstige kaververkoop. Tijdens de informatieavonden is door veel Lemelervelders of belangstellenden van buiten het dorp een grote mate van interesse en betrokkenheid getoond bij de nadere uitwerking van de plannen. Naderhand zijn vanuit het dorp ook geen bezwaren kenbaar gemaakt in de vorm van zienswijzen. Wel is een brief ingediend door Plaatselijk Belang Lemelerveld, welke is beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Gericht aan het college is daarnaast een brief ingediend door Woningstichting De Veste, maar deze brief is op verzoek van De Veste niet aangemerkt als formele zienswijze.

3. De welstandscommissie kan bouwplannen toetsen

Wettelijk gezien mag de welstandscommissie alleen bouwplannen toetsen aan een welstandsnota. Voor de gemeente bestaat een dergelijke nota. Die is echter niet toereikend voor het gebied De Nieuwe Landen II, mede omdat voor het plangebied nog geen passende welstandscriteria bestaan. Door het beeldkwaliteitplan, dat hiervoor is gemaakt, vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota, beschikt de welstandscommissie over een passend juridisch kader om bouwplannen te beoordelen. Overigens is het de bedoeling om bouwplannen te beoordelen in samenhang met elkaar en de toetsingscommissie samen te stellen uit vertegenwoordigers van de gemeente en Het Oversticht (welstandscommissie). Deze aanpak is vergelijkbaar met de werkwijze in Gerner Marke. Het definitieve beeldkwaliteitplan is overigens na overleg met Het Oversticht op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp beeldkwaliteitplan. Qua benadering van de beeldkwaliteit is het document gelijk gebleven aan het stuk dat aan de bevolking is voorgelegd. Qua structuur van het document en concrete toetsingscriteria is het stuk concreter gemaakt. Ook zijn de in het ontwerp beeldkwaliteitplan met letters aangeduide deelgebieden met namen gedefinieerd, waarbij de toekomstige bebouwing aan het kanaal als één zone is aangeduid en de pleinbebouwing als aparte

categorie is aangemerkt. De wijzigingen optimaliseren het document en geven meer concreet aan wat verwacht wordt van toekomstige kavelkopers wat betreft de beeldkwaliteit. In het proces is er voor gekozen om het document eerst aan de bevolking voor te leggen en niet eerst aan de welstand.

4. Een traditionele aardgastransportleiding is ongewenst

Groot verschil tussen de woongebieden die de afgelopen decennia in Dalfsen ontwikkeld zijn en De Nieuwe Landen II, is het ontbreken van een traditionele aardgastransportleiding in het woongebied. Vanwege de ambitie tot Co2 neutrale gemeente, wordt bij nieuwe woonwijken ingezet op duurzame energiesystemen. Een traditionele aardgastransportleiding is hierbij overbodig. Aanwezigheid van een dergelijke gasleiding stimuleert kavelkopers ook niet om volledig over te stappen op alternatieve energiebronnen. In de verwezenlijking van de duurzaamheidsambitie voor de wijk is het ontbreken en niet toestaan van een dergelijke gasleiding een must. Tegelijkertijd met het ontbreken van een dergelijke voorziening, is het ook van belang om kavelkopers te helpen in de voorlichting over alternatieven. De in het bestemmingsplan als bijlage opgenomen energievisie is een onderdeel van deze voorlichting. De ontwikkeling van duurzame energiesystemen en nieuwe bouwsystemen zijn een dynamisch en veranderend fenomeen. Vanuit de (lokale) markt zijn verschillende aansprekende en financieel doordachte woonconcepten bij de gemeente getoond.

Ook wordt een 'markt' georganiseerd over duurzaam bouwen in Dalfsen. Daarnaast bestaat een financiële stimuleringsregeling voor kopers die een woning energiezuiniger ontwikkelen dan de wettelijke minimale EPC-eis van 0,6. Tot slot wordt een prijsvraag met geldprijs uitgeschreven voor particuliere kopers in de eerste kavelronde die de meest aansprekende Co-2 neutrale of energieleverende 2¹ kap woningen realiseren. Voorwaarde is wel dat de woning als demowoning kan worden bezocht, zodat potentiële kavelkopers informatie kunnen opdoen en ervaringen uitgewisseld kunnen worden.

5. Een exploitatieplan kan achterwege blijven

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat als een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor bijvoorbeeld een nieuw woongebied, tegelijkertijd ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Dit is echter niet van toepassing als het kostenverhaal anders verzekerd is. De uitvoering van dit bestemmingsplan wordt financieel gedekt vanuit de grondexploitatie. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd.

6. Verkavelingsplan en groenplan zijn bevoegdheid college

Het flexibele verkavelingsplan en groenplan zijn bevoegdheden van het college. Formeel hoeft dit dus niet in de gemeenteraad vastgesteld te worden. Het college wil u echter wel over deze documenten informeren. Het groenplan vormt een concrete vertaling van het beeldkwaliteitplan wat betreft de openbare ruimte. In het planproces van De Nieuwe Landen II is het groenplan eerder dan gebruikelijk opgesteld. Dit om in de voorfase al een totaalbeeld van de ruimtelijke kwaliteit in de wijk neer te kunnen zetten en beeldkwaliteitplan en groenplan optimaal op elkaar af te stemmen. In principe wordt alleen bij dit plan voor deze insteek gekozen en is het geen wijziging van het gebruikelijke planproces.

Wat betreft het verkavelingsplan is bewust voor de naamgeving: 'flexibel verkavelingsplan' gekozen, omdat het aangeeft dat de verkaveling bij toekomstige kavelrondes, afhankelijk van de vraag op dat moment, uiteindelijk anders zou kunnen zijn dan in dit verkavelingsplan. Flexibiliteit is van belang voor een goede doorloop van de kavelverkoop en oplevering van woonstraten te bespoedigen als een groot gedeelte van de woonstraat verkocht is. Dit voorkomt langdurig braakliggende terreinen en komt de leefbaarheid ten goede. Dit is bedoeld om geen onrealistische verwachtingen te wekken bij toekomstige kavelkopers. Per uitgifteronde wordt de definitieve verkaveling bepaald.

Risico's:

1. Draagvlak voor duurzaamheid kan afnemen

In het dorp lijkt veel draagvlak te zijn voor het plan zoals dat er nu ligt. Desondanks is ook sprake van risico's. In de wijk wordt bijvoorbeeld geen gasleiding aangelegd, maar wel voorzien in voorlichting over duurzame alternatieven, via een regionale informatiemarkt, samen met ondernemers, over duurzaam bouwen. Het risico bestaat dat als de financiering van meerinvesteringen in duurzaamheidsmaatregelen niet lukt, de roep om terug te vallen op de traditionele energievoorziening, in de vorm van een gasleiding, toeneemt en het draagvlak voor duurzaamheid afneemt. Als een dergelijk effect optreedt, kan dit ook een schaduw werpen over andere duurzame nieuwbouwplannen, zoals Oosterdalfsen en Westerbouwlanden-Noord 2^e fase. Overigens tonen financiers zich bereid om mee te denken en mee te werken in de financiering van eventuele meerinvesteringen, vanwege de zekerheid over stabiele financiële woonlasten op lange termijn.

2. Stimulerende beeldkwaliteitseisen geen garantie op resultaat

Risico wat betreft de ruimtelijke kwaliteit bestaat erin dat het beeldkwaliteitplan naast normerende uitspraken, waar bouwplannen aan moeten voldoen, ook stimulerende elementen bevat. Zo wordt aan de noordkant van De Nieuwe Landen II (met werknaam Noordkaap) experimentele architectuur gestimuleerd. Of dit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, hangt uiteindelijk mede af van wat toekomstige bewoners wensen.

3. Lagere beeldkwaliteitseisen kunnen resultaat belemmeren

Uitgangspunt in het beeldkwaliteitplan is keuzemogelijkheden voor toekomstige bewoners. Bepaalde delen van de wijk kennen meer specifieke beeldkwaliteitseisen en een verhoogd welstandstoezicht. Andere delen kennen beperkt welstandstoezicht. Uitgangspunt hierbij is de betekenis en zichtbaarheid van een plek in of rondom het plangebied. Hoe groter de waarde, desto hoger de lat ligt. Andersom geredeneerd: hoe lager de waarde, desto lager de lat ligt. Risico bij met name deze laatste catechorie is dat de ambitie van ruimtelijke kwaliteit op deze plekken slechts beperkt gerealiseerd wordt.

4. Beeldkwaliteit- en duurzaamheid kan verkoop belemmeren

De verkoop van bouw kavels verloopt in de gemeente Dalfsen, in tegenstelling tot veel andere gemeenten, relatief voorspoedig. Met name 2[^]1 kap woningen zijn in trek. Daarom worden in de eerste kaveluitgifte van De Nieuwe Landen II, gepland in oktober dit jaar, relatief veel kavels in deze categorie aangeboden. Voor deze categorie bestaat veel animo onder starters op de koopwoningmarkt. De beeldkwaliteitseisen aan de noordkant van het plangebied brengen, naast de investering in duurzame maatregelen (geldt voor de hele wijk) een meerinvestering met zich mee. Daardoor zijn deze kavels misschien niet voor iedere '2[^]1 kap starter' financieel bereikbaar. Om de verkoop niet te belemmeren en kopers ook echt keuzemogelijkheden te bieden, worden in de eerste uitgifteronde daarom kavels uitgegeven met een variatie aan beeldkwaliteitseisen.

Alternatieven:

1. Afzien van nieuwbouw in dit gebied

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen en het gebied niet te ontwikkelen. In dat geval wordt niet voorzien in een groot deel van de vraag naar nieuwbouwwoningen in Lemelerveld. De beschikbaarheid aan met name 2[^]1 kap kavels is echter al enige tijd beperkt.

2. Afzien van duurzaamheidsambities in dit gebied

U kunt besluiten om af te zien van de inzet op duurzaamheid in dit plangebied, voor zover dit niet al verweven is in de planopzet. In dat geval wordt de wijk ontwikkeld met traditionele energievoorzieningen, zoals een reguliere gasaansluiting voor de woningen. In dat geval wordt echter in deze wijk geen stap gezet richting een Co2 neutraal Dalfsen en worden toekomstige bewoners niet gestimuleerd om de sterk stijgende energielasten in de hand te houden.

3. Afzien van beeldkwaliteitsambities in dit gebied

U kunt ook besluiten geen beeldkwaliteitplan vast te stellen. In dat geval zijn echter de huidige eisen vanuit de welstandsnota van toepassing. Dit zijn echter eisen die zijn opgesteld voor bebouwing in het buitengebied. Alternatief is een besluit om, net als in De Nieuwe Landen I destijds tijdelijk is ingesteld, te kiezen om geen welstandstoezicht in te stellen voor De Nieuwe Landen II. In dat geval kan de ambitie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit echter niet worden geborgd.

Financiële dekking:

De uitvoering van dit plan wordt gedekt van uit de grondexploitatie. De gemeente is eigenaar van de gronden. Op 26 maart 2012 heeft u besloten om, onder andere voor dit plangebied, krediet beschikbaar te stellen voor het bouwrijp maken.

Communicatie:

Uw raad is in de vorm van verschillende besprekingen geïnformeerd over de planvorming en het planproces van De Nieuwe Landen II. Dit was gepland op momenten voordat de bevolking van Lemelerveld kennis kon nemen van de plannen, zodat u als raadslid goed op de hoogte was. Plaatselijk Belang en Ondernemersvereniging Lemelerveld zijn als vertegenwoordigers van het dorp ook persoonlijk geïnformeerd over de planvorming, waarbij de oproep is gedaan om mee te denken en mee te werken om, samen met de gemeente, te zorgen dat De Nieuwe Landen II ook daadwerkelijk een duurzame wijk voor en en door Lemelerveld wordt. De bevolking is zoals eerder genoemd via verschillende bijeenkomsten, persberichten en ter inzage leggingen geïnformeerd. Na uw besluit wordt het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ook nog een keer ter inzage gelegd.

Vervolg:

Nadat een bestemmingsplan is vastgesteld en zes weken kan worden bekeken, treedt het daarna in werking. Dit is niet het geval als tijdens deze termijn naast het instellen van beroep, ook een verzoek om schorsing van het besluit bij de Raad van State wordt ingediend. Gezien de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontbreken van (nog steeds actuele) bezwaren, is de kans op dergelijke procedures in dit geval echter heel gering.

Onderdeel van de uitvoering van het plan is het aanleggen van een 'educatief energie eiland' in het nieuwe gedeelte van de vijver van De Nieuwe Landen. Momenteel wordt gewerkt aan het ontwerp van een eiland, waarop zowel duurzame energieopwekking, educatie als spelen een plek krijgen. Inzet is om Lemelerveld bij de realisatie te betrekken. In het bestemmingsplan is het eiland al mogelijk gemaakt; de uitwerking betreft daarmee een bevoegdheid van het college.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan De Nieuwe Landen II, met daarin opgenomen de toelichting, regels en verbeelding en bijlagen;
- De Nota van zienswijzen en Kennisgeving;
- Beeldkwaliteitplan De Nieuwe Landen II;
- Vastgesteld flexibel verkavelingsplan en groenplan.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2012, nummer 42;

overwegende dat het wenselijk is een bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied De Nieuwe Landen II overeenkomstig de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen, zoals vastgesteld op 27 september 2010 en diverse sectorale beleidsdocumenten zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

7. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
8. Het "Bestemmingsplan De Nieuwe Landen II" en de geometrisch bepaalde planobjecten zoals genoemd in het GML-bestand NL.IMRO.0148.LNwLandenII.vs01.gml met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 12 januari 2012, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
9. Het "Beeldkwaliteitplan De Nieuwe Landen II" vast te stellen, als wijziging van de "Welstandsnota Gemeente Dalfsen" wat betreft dit plangebied;
10. Geen traditionele aardgastransportleiding aan te leggen of toe te staan en kavelkopers stimuleren om woningen Co2 neutraal te bouwen en te gebruiken;
11. Kennis nemen van het door het college vastgestelde flexibele verkavelingsplan en groenplan;
12. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 29 mei 2012.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
N.A. IJnema Msc