

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie De Deel, Den Hulst 180 in Nieuwleusen
Datum:	23 augustus 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1476
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl (0529) 488 286

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling van partycentrum De Deel aan de Den Hulst 180 in Nieuwleusen tot woonlocatie vast te stellen.

Inleiding:

Aan Den Hulst 180 in Nieuwleusen bevindt zich voormalig Partycentrum De Deel. Vanwege bedrijfseconomische omstandigheden zijn de bedrijfsmatige activiteiten gestaakt. Met name door de sterk toegenomen concurrentie van andere gelegenheden is er voor De Deel geen toekomst meer. Deze ontwikkeling sluit aan bij een landelijke trend waarbij partycentra verdwijnen. De kans dat de locatie door leegstand verloedert is groot. Dat is onwenselijk. De eigenaren van de locatie hebben daarom besloten om op zoek te gaan naar een nieuwe passende invulling van de locatie. Deze invulling wordt voorzien in de vorm van woningen.

Het college heeft op 23 november 2021 besloten in principe medewerking te verlenen aan een transformatie van de locatie naar woningbouw binnengekegen. Het verzoek voorziet in het realiseren van 20 grondgebonden woningen, waarbij de huidige bebouwing wordt gesloopt. De woningen hebben een kleine eigen tuin en verder een gemeenschappelijke buitenruimte. Het gaat om een kleinschalige woonvorm waarbij meer dan gemiddeld wordt ingezet op actieve medioren en senioren, maar andere doelgroepen op voorhand niet worden uitgesloten. De kleinschalige woonomgeving die de initiatiefnemer voor ogen staat is een buurt waar verbindingen met elkaar en Nieuwleusen centraal staan. Een veilige leefomgeving waar ontmoetingen laagdrempelig zijn. Waar de bewoners elkaar stimuleren actief te zijn en zich blijven ontplooiën. En waar zorg niet op de voorgrond staat, maar wel bereikbaar is indien nodig.

Op basis van de 'Notitie inbreidingslocaties' (2017) betreft dit een ontwikkeling waarbij het noodzakelijk is dat de gemeenteraad een stedenbouwkundige visie vaststelt. Voorliggend voorstel voldoet aan deze vereiste.

Argumenten:

1. Met een nieuwe invulling wordt een potentieel ruimtelijk probleem voorkomen

In de 'Notitie Inbreidingslocaties' is aangegeven in welke gevallen medewerking verleend wordt aan binnenstedelijke inbreidingslocaties. Bij particuliere initiatiefnemers/projectontwikkelaars wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil er medewerking verleend worden aan inbreiding. Zoals hiervoor aangegeven is er geen reden om aan te nemen dat de bedrijfsmatige activiteiten in de (nabije) toekomst worden voortgezet. Hierdoor is sprake van leegstand, wat kan leiden tot afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een goede ruimtelijke en functionele invulling van dit gebied, bijvoorbeeld aan de hand van wat nu wordt voorgesteld, kan dit voorkomen.

2. Het voorstel is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024'. Bij nieuwbouwprojecten geldt dat deze vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt moeten aansluiten bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen. Starters en senioren zijn hierbij de meest urgente doelgroepen. Inbreiding op reeds bebouwde plekken gaat hierbij vóór uitbreiding. In dit geval wordt op een inbreidingslocatie voorzien in 20 koopwoningen voor medioren en senioren, met een kleine eigen tuin en een grote gemeenschappelijke buitenruimte. Kopers kunnen kiezen voor verschillende opties, zoals wel of niet een bovenverdieping. In principe zijn de woningen in de basis gelijkvloers. De woningen zijn met name aantrekkelijk zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens die nu in eengezinswoning wonen en kleiner willen wonen, maar niet naar appartement willen omdat ze wel buitenruimte willen. Dit type woningen wordt nog niet aangeboden in Nieuwleusen. Hierdoor kan de doorstroming op de woningmarkt van Nieuwleusen op gang komen. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief alsook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte.

3. De beoogde nieuwbouw past binnen het straat- en bebouwingsbeeld

De stadsbouwmeester heeft samen met een adviseur duurzame stedenbouw van Het Oversticht het stedenbouwkundig plan beoordeeld en is op enkele details na akkoord met de beoogde invulling. Deze details zijn als aandachtspunten voor het vervolgtraject meegegeven.

Aan het Oversticht waren twee opties voor architectuur voorgelegd, namelijk een kleurrijke uitvoering waarbij verwezen wordt naar de rode kleur van het huidige pand, en een uitvoering in steen en hout. Het Oversticht heeft de nadrukkelijke voorkeur uitgesproken voor de uitvoering in steen en hout (zie bijlage). Dit zal ook de basis zijn voor de nadere uitwerking. Nadere uitwerking vindt plaats bij de nog in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning, waarop ook opnieuw beoordeling plaatsvindt door de stadsbouwmeester.

4. Uit de uitgevoerde milieukundige onderzoeken en overleggen met ketenpartners zijn vooral nog geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken

Uit de reeds uitgevoerde en door initiatiefnemer aangeleverde milieukundige onderzoeken zijn vooral nog geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken. Daarnaast is overleg gevoerd met het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) over het plan, omdat er een duiker dwars onder het plangebied loopt. Dit heeft ervoor gezorgd dat het stedenbouwkundige plan aangepast moest worden, omdat op de duiker niet gebouwd mag worden. Zo is het plan bijgesteld van 21 naar 20 woningen en de twee dichtstbijzijnde woningen bij de duiker moeten op minimaal 2 meter afstand staan van de duiker. Het stedenbouwkundige plan zoals het nu voorligt, kan met een aantal voorwaarden voor de nadere uitwerking de goedkeuring van de WDOD verkrijgen. Over deze nadere uitwerking zal afstemming plaatsvinden.

5. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bedraagt de parkeerbehoefte 40 autoparkeerplaatsen. In het plangebied zelf zijn 20 parkeerplekken ingetekend. Vooraan bij de Den Hulst is een parkeervoorziening van de provincie Overijssel, destijds aangelegd voor partycentrum De Deel. Met de provincie is gesproken over het overnemen van de parkeerplaatsen die aan Den Hulst liggen. De provincie staat hier niet onwelwillend tegenover. Op korte termijn komt een definitief voorstel vanuit de provincie over hoe hier precies invulling aan te geven. Inclusief die 21 parkeerplaatsen, wordt voorzien in de 40 parkeerplekken die voor het initiatief nodig zijn. Daarbij wordt de opmerking gemaakt dat het merendeel van de doelgroep waarvoor deze ontwikkeling gerealiseerd gaat worden, medioren en senioren, slechts één auto heeft. De benodigde fietsparkeerplaatsen zijn nog niet ingetekend op de tekeningen. Het is de bedoeling dat deze bij de woningen zelf, in het plangebied worden geparkeerd. Hiermee wordt voorzien in een passende parkeeroplossing waarbij een tekort aan parkeerplaatsen niet te verwachten is.

6. Er heeft al participatie met o.a. de direct omwonenden plaatsgevonden

De eigenaar van het perceel en de ontwikkelaar hebben op 16 mei 2022 een drukbezochte inloopbijeenkomst georganiseerd voor een ieder die geïnteresseerd is in de plannen. Geïnteresseerde potentiële kopers en belanghebbenden konden daar vragen stellen en opmerkingen maken op de plannen. Ook konden zij hun voorkeur aangeven ten opzichte van de drie opties qua architectuur die ontwikkelaar had uitgewerkt, waarna één optie (volledige witte architectuur) al was afgevallen. Daarnaast heeft de ontwikkelaar gesprekken gevoerd met de directe omwonenden. De omwonenden hadden een aantal opmerkingen en op basis van deze gesprekken zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de plannen:

- Geen beloofbare dakterrassen te maken aan de buitenzijdes van de bouwblokken
- Eventuele ramen klein te maken en/of hoog in de gevel te plaatsen
- Op een enkele plek groen te plaatsen als buffer in een zichtlijn.
- Schuiven met parkeerplaatsen zodat een achtergelegen weiland via recht van overpad bereikbaar blijft.

Voor omwonenden zijn dit oplossingen waarmee zij uit de voeten kunnen.

Bovenstaande conclusies over het participatieproces zijn getrokken op basis van het door de initiatiefnemer aangeleverde participatieverslag en de aanwezigheid van de behandelend ambtenaar bij de inloopavond.

7. Initiatiefnemer gaat het plan samen met eventueel geïnteresseerden verder uitwerken

Op basis van de door u vast te stellen stedenbouwkundige visie gaat initiatiefnemer verder met de

uitwerking van het plan binnen de gestelde kaders. Voor de indeling van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied, wordt dit gedaan met potentiële kopers. Ontwikkelaar wil hen zo vroeg mogelijk betrekken zodat het plan zo goed mogelijk aansluit bij de wensen van de beoogde bewoners. De eerste volgende bijeenkomst voor nadere uitwerking van de planning staat daarom gepland voor oktober dit jaar. Daarnaast is dit essentieel omdat ontwikkelaar met een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingbesluit) de plannen wil realiseren, waarvoor het nodig is dat de gedetailleerde bouwplannen meteen aangeleverd worden bij de aanvraag. Er wordt geprobeerd deze beoogde bewoners zo veel als mogelijk uit Nieuwleusen te halen. Dit wordt o.a. gedaan door slim te communiceren over het plan, namelijk alleen in de lokale (social) media. Mochten er daarna nog woningen beschikbaar zijn, dan wordt in een breder gebied gecommuniceerd over het plan.

Kanttekeningen en risico's

Hiervoor is al ingegaan op het verloop van het participatietraject. Vooralsnog is waar mogelijk rekening gehouden met de wensen en opmerkingen van de omwonenden. Participatie betekent echter niet dat alle omwonenden akkoord moeten zijn met een ontwikkeling en/of dat de ontwikkelaar aan alle wensen en opmerkingen tegemoet moet komen. De omwonenden behouden altijd de mogelijkheid om tijdens de verdere ruimtelijke procedure zienswijzen in te dienen of in beroep te gaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Daarnaast zijn de gesprekken met de provincie Overijssel over de eventuele overnemen (of langdurig huren) van de parkeerplekken aan de Den Hulst nog niet afgerond. Er lijkt reëel zicht op een positieve uitkomst, maar dit ligt nog niet vast. Mocht initiatiefnemer hier met de provincie Overijssel niet uitkomen, dan kan niet worden voorzien in de parkeerbehoefte en zal het plan aangepast moeten worden. Bovendien moeten zaken als fietsparkeren en toegankelijkheid nog nader uitgewerkt worden. Dit gebeurt na vaststelling van de stedenbouwkundige visie. Er wordt alleen een planologische procedure opgestart als deze zaken voldoende afgehecht zijn.

Alternatieven:

Een alternatief is om geen stedenbouwkundig plan vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling in de huidige vorm. In dat geval zal een alternatief plan ontwikkeld moeten worden. Hiermee ontstaat echter de reële kans dat de bebouwing langdurig leeg blijft staan.

Duurzaamheid:

De nieuwe woningen worden ontwikkeld volgens de duurzaamheidseisen die geldend zijn vanuit het Bouwbesluit. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht om met deelauto's te gaan werken, wat aansluit bij het concept van de ontwikkeling.

Financiële dekking:

De leges die betaald moeten worden voor het verkrijgen van een principe-uitspraak zijn al betaald. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure en eventuele aanvullende kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De eventuele fiscale en financiële consequenties voor wat betreft planschade komen na het sluiten van de ontwikkelingsovereenkomst ook ten laste van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst wordt afgerond voorafgaand aan het in procedure brengen van de omgevingsvergunning uitgebreide procedure.

Communicatie:

In kernPUNTEN en op social media is een openbare aankondiging gedaan van behandeling in de gemeenteraad en de bijbehorende mogelijkheden tot gebruikmaken van het spreekrecht. De vastgestelde stedenbouwkundige visie wordt vervolgens bekend gemaakt via de lokale media. Omwonenden en potentieel geïnteresseerden worden actief door de initiatiefnemer geïnformeerd over de vervolgstappen van de ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning uitgebreide procedure).

Vervolg:

Parallel aan het proces voor vaststelling van de stedenbouwkundige visie, wordt ook gewerkt aan de architectuur en bouwtekeningen en aan de ruimtelijke onderbouwing bij het plan zodat een omgevingsvergunning aangevraagd kan worden. De ontwikkelaar kiest bewust voor de procedure van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingbesluit) zodat hij de woningen zo snel mogelijk in ontwikkeling kan nemen en daarbij kan aansluiten bij de behoefte die er nu is. Daarnaast brengt dit met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de minste onzekerheid met zich mee, aangezien een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (straks: buitenplanse omgevingsplanactiviteit) qua aan te leveren stukken vrijwel gelijk blijft. In deze periode wordt ook de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgerond. De planning is dat, wanneer de stedenbouwkundige visie conform dit voorstel wordt vastgesteld, er zo spoedig mogelijk een voorstel voor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen of een advies in het kader van het adviesrecht naar u wordt gezonden.

Bijlage:

Stedenbouwkundige visie incl. impressie variant steen en hout

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022, nummer 1476;

overwegende dat:

- er geen behoefte meer is aan het partycentrum De Deel;
- de locatie Den Hulst 180 daarmee om herontwikkeling vraagt, om leegstand en verloedering te voorkomen;
- dat er grote behoefte is aan woningen voor onder andere medioren en senioren;
- dat de invulling van het plan een bijdrage kan leveren aan doorstroming op de woningmarkt van Nieuwleusen;
- dat er participatie heeft plaatsgevonden over de stedenbouwkundige visie en dat omwonenden geen principiële bezwaren hebben tegen de voorgestelde invulling;

b e s l u i t :

De stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling van partycentrum De Deel aan de Den Hulst 180 in Nieuwleusen tot woonlocatie vast te stellen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater