

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie herontwikkeling Burg. Backxlaan 35, Nieuwleusen
Datum:	16 augustus 2022
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1474
Informant:	Jeffrey Langejans – Koen Meesters j.langejans@dalfsen.nl – k.meesters@dalfsen.nl (0529) 43 89 64 – (0529) 43 89 53

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie herontwikkeling Burg. Backxlaan 35, Nieuwleusen vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Burgemeester Backxlaan 35 bevindt zich een leegstaand winkelpand met een enkele bovenwoning (zie bijlage 1 voor de locatiekenmerken). De initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van elf (midden)huurwoningen voor de doelgroep starters en 1-, 2-persoonshuishoudens.

Aan de straatzijde (Burgemeester Backxlaan) wordt een appartementengebouw gerealiseerd bestaande uit zes middenhuur appartementen. Achterop het perceel worden vijf starterswoningen gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 2) is tot stand gekomen in samenspraak met de stadsbouwmeester.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 maart 2022 besloten om onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling:

- Er wordt een ruimtelijke procedure doorlopen om de beoogde nieuwe situatie planologisch in te passen;
- Onderdeel van de hierboven bedoelde procedure is het door de initiatiefnemer aanleveren van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'. Hieronder wordt ook verstaan het aanleveren van de benodigde (milieukundige) onderzoeken;
- Initiatiefnemer draagt zorg voor een passend inrichtingsplan. Uit dit inrichtingsplan moet onder andere blijken op welke wijze aandacht is gegeven aan de aspecten 'groeninpassing', 'klimaatadaptatie' en 'hemelwaterinfiltratie/-berging'. Dit inrichtingsplan dient daarnaast in overeenstemming te zijn met het eerder uitgebrachte advies van Het Oversticht en dient door de gemeente te worden goedgekeurd;
- In het kader van participatie dienen de directe omwonenden op enige wijze te worden betrokken bij de totstandkoming van het inrichtingsplan. De gemaakte afspraken en/of overlegverslagen inzake participatie met de omwonenden dienen aan de gemeente te worden overlegd;
- Er wordt een ontwikkelingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) met de gemeente gesloten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer is. Daarnaast worden hierin afspraken gemaakt om te waarborgen dat wordt gebouwd voor de beoogde doelgroepen en dat de woningen ook daadwerkelijk financieel bereikbaar zijn voor deze doelgroepen.

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

Argumenten:

1.1 Met een nieuwe invulling wordt leegstand voorkomen

De kans op invulling ten behoeve van nieuwe centrumfuncties (bv. een nieuwe winkel) wordt als klein ingeschat. Dit wordt tevens bevestigd door de lokale makelaardij (aaRa rentmeesters & Makelaars). Om langdurige leegstand te voorkomen is een nieuwe invulling gewenst. Gezien de woningbouwbehoefte is herontwikkeling ten behoeve van wonen een logische vervolgstap.

1.2 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 elf (middensegment) huurwoningen, waarvan vijf huurwoningen voor starters en zes huurappartementen. De twee huurappartementen op de

begane grond zijn nultreden en hiermee geschikt (te maken) voor senioren. De woningen en appartementen zijn met name aantrekkelijk zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Omdat in de bestaande situatie al sprake is van een bovenwoning betekend dit per saldo een toevoeging van tien woningen aan de woningvoorraad.

De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief alsook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Notitie inbreidingslocaties'. In dit geval is sprake van een particulier initiatief waarbij een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. In dit geval is sprake van het volgende ruimtelijke knelpunt: "Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering)".

In relatie tot de detailhandelsstructuurvisie wordt nog opgemerkt dat herontwikkeling op deze locatie geen ontwrichtend effect heeft in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied. Voor een nadere onderbouwing in relatie tot de detailhandelsstructuurvisie wordt verwezen naar bijlage 3 bij dit voorstel.

1.3 De beoogde nieuwbouw past binnen het straat- en bebouwingsbeeld

De stadsbouwmeester heeft het stedenbouwkundig plan beoordeeld en is op enkele details na akkoord met de beoogde invulling. Op de nog in te dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning vindt opnieuw beoordeling plaats door de stadsbouwmeester.

1.4 Uit de uitgevoerde milieukundige onderzoeken zijn vooralsnog geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken

Uit de reeds uitgevoerde en door initiatiefnemer aangeleverde milieukundige onderzoeken zijn vooralsnog geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken. Deze onderzoeken zijn inmiddels grotendeels intern en extern getoetst.

1.5 Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bedraagt de parkeerbehoefte 10 autoparkeerplaatsen en 36 fietsparkeerplaatsen. In totaal gaat het plan uit van 13 autoparkeerplaatsen. De benodigde fietsparkeerplaatsen zijn nog niet ingetekend op de tekeningen. Er blijft echter voldoende ruimte over voor fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in een passende parkeeroplossing waarbij een tekort aan parkeerplaatsen niet te verwachten is.

1.6 Er heeft reeds participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft al in meerdere rondes gesprekken gevoerd met de directe omwonenden en hen tussentijds steeds geïnformeerd over de voortgang. De omwonenden zijn overwegend positief over het plan en het participatietraject. Er zijn op basis van deze gesprekken al enkele wijzigingen doorgevoerd in de plannen. Bovenstaande conclusies over het participatieproces zijn getrokken op basis van het door de initiatiefnemer aangeleverde participatieverslag in combinatie met communicatie tussen de informant en enkele van de directe omwonenden.

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 betekend echter niet dat alle omwonenden akkoord dienen te zijn met een ontwikkeling en/of dat de ontwikkelaar aan alle wensen en opmerkingen tegemoet moet komen. De omwonenden behouden te allen tijde de mogelijkheid om tijdens de verdere ruimtelijke procedure zienswijzen in te dienen of in beroep te gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

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:

Het gebouw wordt ontwikkeld volgens de duurzaamheidseisen die geldend zijn vanuit het Bouwbesluit. Er zijn in het principebesluit aanvullende voorwaarden gesteld in relatie tot onder andere duurzaamheidsaspecten zoals de inpassing van voldoende groen en mogelijkheden tot waterinfiltratie. Een en ander dient ten behoeve van de bestemmingsplan herziening te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Financiële consequenties:

De leges die betaald moeten worden voor het verkrijgen van een principe-uitspraak zijn reeds betaald. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag herziening bestemmingsplan en eventuele aanvullende kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De eventuele fiscale en financiële consequenties inzake 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 bestemmingsplanherziening.

Communicatie:

In kernPUNTEN zal een openbare vooraankondiging worden gedaan van behandeling in de gemeenteraad en de bijbehorende mogelijkheden tot inspraak. De vastgestelde stedenbouwkundige visie wordt vervolgens bekend gemaakt via de lokale media. Omwonenden worden actief door de initiatiefnemer geïnformeerd over de vervolgstappen van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan).

Vervolg:

Nadat de stedenbouwkundige visie is vastgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure gestart waarbij belanghebbenden tijdens de terinzagelegging hun zienswijze naar voren kunnen brengen. In deze periode wordt tevens de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgerond. De planning is dat, wanneer de stedenbouwkundige visie conform dit voorstel wordt vastgesteld, het mogelijk moet zijn om het bestemmingsplan aansluitend ter inzage te leggen.

Bijlagen:

Bijlage 1	Locatiekenmerken
Bijlage 2	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 3	Nadere onderbouwing detailhandelsstructuurvisie

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2022, nummer 1474;

overwegende dat de locatie Burg. Backxlaan 35 om herontwikkeling vraagt;

dat er grote behoefte is aan woningen voor met name starters en senioren;

dat de initiatiefnemer van dit plan zich bereid heeft verklaard de betreffende locatie in ontwikkeling te nemen;

dat er participatie heeft plaatsgevonden over de stedenbouwkundige visie en dat omwonende geen principiële bezwaren hebben tegen de voorgestelde invulling;

b e s l u i t :

De stedenbouwkundige visie herontwikkeling Burg. Backxlaan 35, Nieuwleusen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 september 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater