

Notitie- stedenbouwkundige visie Kerkstraat 5, Lemelerveld

Aanvullende notitie met betrekking tot het raadsvoorstel voor het vaststellen van de stedenbouwkundige visie Kerkstraat 5 te Lemelerveld.

In deze notitie wordt ingegaan op het aspect parkeren en de verhouding van het (appartementen)gebouw met de naastgelegen percelen Kerstraat 6 en 7.

Parkeren

In de bestaande situatie van de Kerkstraat 5 is er sprake van een winkelpand met een bovenwoning. Voor beide functies is er een bepaalde parkeernorm. De functies samen hebben een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. Hiervoor zijn op dit moment 2 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Voor de overige 7 plaatsen wordt gebruik gemaakt van het Kroonplein.

De normatieve parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie is 10 parkeerplaatsen.

Om de parkeereis vast te stellen wordt er gesaldeerd met de huidige situatie. Dit betekent dat er een parkeereis op eigen terrein is van $10-7 = 3$ parkeerplaatsen.

In de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 is opgenomen dat een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie niet mag leiden tot problemen in de openbare ruimte. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten van toepassing:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kernen;
- Elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- Elk nieuw bouwinitiatief wordt op gelijke en voor iedereen duidelijke wijze beoordeeld;
- Vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik gestimuleerd dienen te worden.

Op de eerste tekening waren 3 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend, conform de parkeereis van 3. Na overleg met de stadsbouwmeester is afgesproken dat er maar 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd konden worden om te voldoen aan het uitgangspunt dat de parkeernormen een positieve invloed moeten hebben op de ontwikkeling van de kernen. Door ruimte te laten voor tuin/groen past de ontwikkeling ruimtelijk gezien beter in de omgeving.

Op basis van eerder gemaakte berekening, in combinatie met de wetenschap dat (deels) mag worden uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen op het Kroonplein en het feit dat de bezettingsgraad op het Kroonplein relatief laag is wordt verwacht dat kan worden voorzien in een passende parkeersituatie waarbij een tekort aan parkeerplaatsen niet te verwachten is.

In de Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 is als aandachtspunt het volgende opgenomen: *De Kadernota kent een algemene strekking. Dit betekent dat de Kadernota niet in alle gevallen direct toepasbaar is omdat in specifieke gevallen maatwerk noodzakelijk en wenselijk is. In deze gevallen zal naar de geest van de Kadernota gehandeld worden. De initiatiefnemer dient in die gevallen gefundeerd te onderbouwen dat een goede parkeeroplossing wordt gerealiseerd.*

Per ontwikkeling wordt gekeken naar de situatie en de (on)mogelijkheden die erop dat moment zijn. In dit geval is maatwerk toegepast en zijn de mogelijkheden benut die erop dit moment zijn (bijv. lage bezettingsgraad Kroonplein). In dit geval is sprake van een verwaarloosbaar effect, er wordt voor maar 1 extra parkeerplaats gebruik gemaakt van de restcapaciteit openbare ruimte, ten opzichte van de huidige situatie. Met het gebruiken van 1

parkeerplaats van de restcapaciteit openbare ruimte wordt voldaan aan de eerder genoemde uitgangspunten. Bij een eventueel ander verzoek/ontwikkeling worden opnieuw de (on)mogelijkheden bekeken, waarbij het mogelijk is dat op basis van de nieuwe situatie een andere conclusie volgt. Elke situatie is verschillend waardoor er geen sprake is van precedentwerking.

Appartementengebouw Kerkstraat 5 in relatie met Kerkstraat 6 en 7

Op 15 maart 2023 heeft het college besloten onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek. Het verzoek betreft de sloop van alle bestaande bebouwing op het perceel en de realisatie van een appartementengebouw met zes koopappartementen, bestaande uit 5 kleine appartementen en één middelgroot appartement.

Voorafgaand aan het principebesluit heeft de initiatiefnemer in het kader van participatie een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze informatieavond, waarbij er uiteindelijk 15 omwonenden aanwezig waren, zijn de plannen gepresenteerd en toegelicht. Er zijn vragen gesteld over het ontbreken van een lift waardoor niet alle appartementen geschikt zijn voor senioren. Het toevoegen van een lift lijkt voor deze overwegend kleine appartementen financieel niet haalbaar uitgaande van betaalbaar wonen. Vandaar dat wordt ingezet op een mix van senioren (begane grond) en starterswoningen (verdiepingen). De mogelijkheden voor het inpassen van een lift wordt momenteel wel nog aanvullend onderzocht door de initiatiefnemer. Om een lift financieel haalbaar te maken zullen de appartementen op de verdiepingen naar verwachting ook wat groter moeten worden om het voor die doelgroep (senioren) interessant te houden.

In de periode tussen het principebesluit en het aanleveren van de stedenbouwkundige visie heeft de initiatiefnemer ook de naastgelegen Kerkstraat 6 en 7 gekocht. Daarbij heeft de initiatiefnemer aangegeven deze locatie(s) vooralsnog niet te willen ontwikkelen, maar dat dit mogelijk in een later stadium plaats zal vinden.

Met het vaststellen van een stedenbouwkundige visie worden nog geen exacte oppervlaktes van de verschillende appartementen en/of indelingen van de appartementen vastgelegd. Dit zal uiteindelijk in de omgevingsvergunning vastgelegd worden. In de visie zijn onder andere de hoogte en uitstraling van het pand opgenomen om aan te tonen hoe zich dit verhoudt tot de omgeving. In voorliggend geval is, vanwege de aankoop van naastgelegen perceel, het gebouw vergroot waardoor een klein deel van het gebouw op het naastgelegen perceel (Kerkstraat 6) is gelegen.

Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie kan de te doorlopen ruimtelijke procedure opgestart worden. Initiatiefnemer kiest voor de procedure van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingsbesluit). Onderdeel van het projectafwijkingsbesluit is dat de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af moet geven. Bij dit voorstel zitten dan ook definitieve stukken die aansluiten en gebaseerd moeten zijn op de stedenbouwkundige visie.

Daarnaast wordt ook een ontwikkelovereenkomst gesloten waar eventueel aanvullende afspraken (bijv. klein stukje herverkaveling) worden vastgesteld. Eventuele kleine afwijkingen worden in het raadsvoorstel voor de verklaring van geen bedenkingen gemotiveerd. Indien er grote veranderingen/wijzigingen zijn dan zal hier een nieuw voorstel voor opgesteld worden.