

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan 'De Kerkenhoek', Nieuwleusen
Datum:	10 september 2019
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	986
Informant:	Henk Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

### **Voorstel:**

Het stedenbouwkundig plan "De Kerkenhoek" voor de bouw van 19 appartementen op de locatie Burg. Backxlaan 2, 4 en Oosteinde 1, Nieuwleusen vast te stellen.

**Inleiding:** HCR De Viersprong is al meer dan 130 jaar een begrip in Nieuwleusen. De uitbaters wilden in verband met pensionering terug treden. Omdat er geen overnamekandidaat was te vinden heeft het horecabedrijf lange tijd te koop gestaan.

Voor het karakteristieke pand Burg. Backxlaan 2 kon geen passende andere bestemming worden gevonden. Om leegstand te voorkomen is de vraag beoordeeld of de bouw van appartementen op deze locatie bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het college heeft deze vraag bevestigend beantwoord en besloot de beoogde ontwikkeling aan te merken als een "ruimtelijk knelpunt".

Omdat het winkelpand Burg. Backxlaan 4 (modezaak) leeg kwam te staan en de woning Oosteinde 1 die te koop stond in deze omgeving stedenbouwkundig een ondergeschikte positie in neemt, zijn deze panden toegevoegd aan de beoogde ontwikkeling.

Een lokale ontwikkelende partij heeft het bedrijfspand Burg. Backxlaan 2, het winkelpand Burg. Backxlaan 4 en de woning Oosteinde 1 gekocht.

De opgave is om hier 19 koopappartementen te realiseren in combinatie met het handhaven van het bestaande horecabedrijf.

Het voorliggende ontwerp stedenbouwkundig plan voorziet in deze ontwikkeling.

## **Argumenten**

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

De ontwikkeling is getoetst aan de Structuurvisie kernen voor de gemeente Dalfsen en de Notitie inbreidingslocaties. De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid.

### *1.2. Het plan is economisch uitvoerbaar*

In verband met de economische uitvoerbaarheid van dit project is het noodzakelijk om tenminste 19 appartementen te realiseren (18 appartementen op de locatie Burg. Backxlaan 2/Oosteinde 1 en 1 appartement op de locatie Burg. Backxlaan 4). De ontwikkelaar heeft aangetoond dat er voldoende vraag is voor de te bouwen koopappartementen. De te bouwen appartementen voorzien in een lokale behoefte.

### *1.3 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar*

Er heeft overleg plaatsgevonden met de directe belanghebbende bureaus. De omwonenden zijn twee keer bezocht voor een toelichting van het plan (twee versies). Met uitzondering van één adres hebben de omwonenden ingestemd met deze ontwikkeling. De bewoners (op één adres) die niet met het plan instemden vinden het plan volumineus. Dit heeft nadelige gevolgen voor hun uitzicht. In de voorliggende versie van het stedenbouwkundig plan is het gebouw (in tegenstelling tot een eerdere versie) pandsgewijs en in verticale geledingen geprojecteerd (zie toelichting). Hierdoor krijgt het gebouw een wat meer dorps karakter. Bovendien zijn er afspraken gemaakt over fiets-parkeren en worden afspraken gemaakt over een mogelijke schadevergoeding.

### *1.4. De ontwikkeling past in de gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogrammering*

Het aantal te bouwen woning past in de afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt.

### *1.5 De bestaande horecafunctie (restaurant, café en ruimte voor kleine partijen) blijft in stand*

Het horecabedrijf dat hier meer dan 100 jaar geleden is begonnen blijft op deze locatie gehandhaafd.

### *1.6 De stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo*

De beoogde ontwikkeling leidt per saldo tot een verbetering van stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Dat geldt zeker voor de panden Burg. Backxlaan 4 en Oosteinde 1.

Het stedenbouwkundige plan is in nauwe samenwerking met de stadsbouwmeester tot stand gekomen. De stadsbouwmeester heeft een positief advies uitgebracht.

## **Kanttelingen**

### *1.3 Er wordt gebouwd in drie bouwlagen.*

De bouw van 19 appartementen is noodzakelijk voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Stedenbouwkundig sluiten deze volumes aan bij de meeste bebouwing in de directe omgeving zoals

het appartementengebouw van VechtHorst aan het Oosteinde en de winkelpanden/appartementen aan de Burg. Backxlaan en de Grote Markt. In de bijlage vindt u een toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp.

*1.6 De bestaande bebouwing verdwijnt*

Het horecapand Burg. Backxlaan 2, het winkelpand Burg Backxlaan 4 en de woning Oosteinde 1 verdwijnen in hun huidige vorm.

**Alternatieven:**

Het alternatief is om geen stedenbouwkundig plan vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling. In dat geval zullen de bestaande gebouwen in stand blijven. De bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit zullen niet verbeteren. Er komen dan op deze plek geen appartementen die voorzien in een lokale behoefte.

**Duurzaamheid:**

Het appartementengebouw wordt gebouwd volgens de duurzaamheidseisen die momenteel gelden. Dit wil zeggen dat de appartementen niet worden aangesloten op het aardgasnet. Bovendien moet worden voldaan aan specifieke beleidsregels voor waterberging (robuust watersysteem).

**Financiële consequenties:**

Het betreft een particuliere ontwikkeling. De gemeentelijke kosten worden via een anterieure (ontwikkelings)overeenkomst verhaald.

**Communicatie:**

Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. In die procedure kan iedereen een zienswijze indienen.

**Vervolg:**

Volgens planning wordt het bestemmingsplan in februari 2020 vastgesteld. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt gestart met de sloopwerkzaamheden.

**Bijlagen:**

1. Stedenbouwkundig plan
2. Aanvulling stedenbouwkundigplan onderdeel parkeren (auto's en fietsen)
3. Toelichting stedenbouwkundig ontwerp
4. Advies stadsbouwmeester
5. 3D afbeeldingen Kerkenhoek (nieuwe situatie)
6. Schaduwtekeningen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,

drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg.directeur,

drs. J.H.J. Berends

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2019, nummer 986;

overwegende dat er een verzoek is ingediend voor de ontwikkeling van De Kerkenhoek in Nieuwleusen (locaties Burg. Backxlaan 2, 4 en Oosteinde 1) in de vorm van 19 koopappartementen;

dat door deze ontwikkeling de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit verbetert;

dar de locatie daarom is aangemerkt als een “ruimtelijk knelpunt”;

dat het bestaande horecafunctie voor Burg. Backxlaan 2 op de begane grond van het huidige pand gehandhaafd blijft;

dat uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening tegen deze ontwikkeling geen bezwaar bestaat;

gelet op de Structuurvisie gemeente Dalfsen en de Notitie inbreidingslocaties gemeente Dalfsen;

### b e s l u i t :

vast te stellen het stedenbouwkundig plan “De Kerkenhoek” (locaties Burg. Backxlaan 2, 4 en Oosteinde 1, Nieuwleusen).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 28 oktober 2019.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater