

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Burg.Backxlaan 6-8
Datum:	2 september 2025
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	2004
Informant:	Jannie van Beesten j.vanbeesten@dalfsen.nl

Voorstel:

Het stedenbouwkundig plan Burgemeester Backxlaan 6-8 voor de bouw van 5 woningen vast te stellen.

Inleiding:

Vorig jaar heeft ons college in principe ingestemd met het plan voor de bouw van 5 woningen op de percelen Burg.Backxlaan 6-8 in Nieuwleusen. Dit is ook met een raadsmemo meegedeeld aan uw raad.

Het plan past binnen de Notitie Inbreidingslocaties en ook binnen de vastgestelde toekomstvisie Burgemeester Backxlaan. Het ontwerp is gebaseerd op de feedback gedurende het project De Viersprong. Oudere inwoners gaven de behoefte aan voor een eigen (kleine) woning inclusief tuin, dichtbij voorzieningen. Hierin voorziet dit plan.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan omdat het bouwvlak deels wordt overschreden en de functie Centrum niet voorziet in alleen wonen. Voordat een vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden ingediend moet aan de voorwaarde uit de Notitie inbreidingslocaties worden voldaan dat de gemeenteraad instemt met een stedenbouwkundig plan voor de locatie. Dit stedenbouwkundig plan ligt nu voor.

Argumenten:

1.1. Na de instemming door het college met het principeverzoek is nu deze vervolgstap nodig.

Een voorwaarde uit de Notitie Inbreidingslocaties is dat de gemeenteraad een stedenbouwkundig plan vaststelt voor de locatie. Dit stedenbouwkundig plan ligt nu voor. Na de vaststelling door de gemeenteraad kan de aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA voor de bouw van 5 woningen op de locatie Burgemeester Backxlaan 6-8 worden ingediend.

Deze hoeft dan niet voor bindend advies aan de gemeenteraad te worden voorgelegd omdat het minder dan 12 woningen betreft.

1.2. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de "Nota inbreidingslocaties".

In dit geval is sprake van een particulier initiatief. Er is sprake van een ruimtelijk knelpunt omdat er geen passende andere bestemming is voor de panden. Woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (leegstand leidt tot verpaupering).

1.3. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029.

Het plan voorziet in 5 koopwoningen voor senioren. Elke woning beschikt over een eigen privélift en een kleine voor- en achtertuin en ligt dicht bij de voorzieningen. Hiermee zijn deze woningen met name voor de doelgroep senioren interessant. In de met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat bij eerste verkoop in ieder geval door ontwikkelaar wordt ingezet op verkoop aan senioren.

1.4. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bedraagt de parkeerbehoefte 6 parkeerplaatsen. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd. Elke woning beschikt over een eigen berging en een eigen parkeerplaats binnen een afgesloten terrein. De inrit ligt aan de Wethouder Nijboerstraat en wordt gedeeld met het appartementengebouw De Kerkenhoek. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen.

1.5. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt in de ruimtelijke onderbouwing aangetoond geen belemmeringen zijn voor het plan.

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing waaruit de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL) blijkt. Tot nu toe zijn geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken. De bodemverontreiniging die deels onder (een klein deel) van de locatie en de stoep is aangetroffen zal voorafgaand aan de bouw van woningen worden gesaneerd. In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat de kosten hiervoor voor rekening komen van de ontwikkelaar.

1.6. Er heeft al meerdere keren participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft al meerdere gesprekken gevoerd met de directe omwonenden. De omwonenden zijn overwegend positief.

Kantttekeningen en risico's

1. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan kan nog steeds een zienswijze of bezwaar worden ingediend tegen de omgevingsvergunning voor het plan.

Ook al lijken nu alle omwonenden positief over de plannen te zijn, er is altijd nog het risico dat belanghebbenden eventueel een zienswijze of bezwaar indienen als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend.

Alternatieven:

1. Een alternatief is om geen stedenbouwkundig plan vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling.

In dat geval zal een alternatief plan ontwikkeld moeten worden. De bestaande situatie blijft dan nog lange tijd gehandhaafd. Er komen dan op deze locatie voorlopig geen extra nul-tredenwoningen die voorzien in een lokale behoefte

Financiële consequenties:

Het bouwplan wordt voor rekening en risico van aanvrager gerealiseerd. Kosten worden op basis van de legesverordening in rekening gebracht. Overige kosten zoals nadeelcompensatie, civiele kosten etc worden via de anterieure overeenkomst geregeld. Het plan valt binnen het programma Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

Communicatie:

Aanvrager is verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving. Dit is tot op heden goed verlopen.

Vervolg:

Als het stedenbouwkundige plan door de gemeenteraad is vastgesteld, is daarna het college bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan Burg. Backxlaan 6-8
2. Verslagen info avonden

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2025, nummer 2004;

overwegende dat de locatie Burgemeester Backxlaan 6-8 om ontwikkeling vraagt;

dat er grote behoefte is aan nultreden-woningen;

dat ontwikkelaar van dit plan bereid is deze locatie in ontwikkeling te nemen;

dat er participatie heeft plaatsgevonden over de het bouwplan en dat omwonenden geen principiële bezwaren hebben over de voorgestelde invulling;

b e s l u i t :

Het stedenbouwkundig plan Burgemeester Backxlaan 6-8 voor de bouw van 5 woningen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Michael Sijbom

de griffier,
Johan Paul de Groot