

Voorblad bij B&W voorstel

datum: 1 maart 2022

Openbaar

Onderwerp : Herontwikkeling Burg. Backxlaan 316-328, Nieuwleusen

Zaaknummer : Z/21/647081

Portefeuillehouder: dhr. A. Schuurman

Eenheid : Ruimtelijke Ontwikkeling

Informant : Jeffrey Langejans

Aantal bijlagen : 6

Vergadering B&W :

Routing voor de raad : Informerend via RIS

Toelichting bij het voorstel

Opsteller

Jeffrey Langejans

Besluit

1. In principe en onder voorwaarden mee te werken aan een planologische procedure voor de locatie Burgemeester Backxlaan 316-328, ten behoeve van de realisatie van twaalf goedkope en twaalf middeldure koopappartementen;
2. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief (bijlage 1);
3. De raad via bijgevoegde raadsmemo te informeren.

Voorstel

1. In principe en onder voorwaarden mee te werken aan een planologische procedure voor de locatie Burgemeester Backxlaan 316-328, ten behoeve van de realisatie van twaalf goedkope en twaalf middeldure koopappartementen;
2. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief (bijlage 1);
3. De raad via bijgevoegde raadsmemo te informeren.

Aanleiding

Aan de Burgemeester Backxlaan 316 en 318-328 bevinden zich twee afzonderlijke winkelpanden met in totaal vijf bovenwoningen (zie bijlage 2 voor de locatietekeningen). De uitbaters (en tevens eigenaren) van de slijterij gaan op deze locatie stoppen. Beide panden zijn vanuit functioneel en bouwkundig oogpunt niet meer toekomstbestendig.

De initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hiertoe heeft men een principeverzoek ingediend (zie bijlage 3). Het plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van in totaal 24 appartementen voor jong en oud, onderverdeeld in drie losstaande gebouwen. Het huidige stedenbouwkundig plan (zie bijlage 4) is tot stand gekomen in samenspraak met de stadsbouwmeester. Aan uw college wordt gevraagd hierover een principestandpunt in te nemen.

Beoogd effect

Uw besluitvorming biedt de initiatiefnemers uitsluitsel over de mogelijkheden tot de bedoelde herontwikkeling en over het vervolgtraject.

Een positief principebesluit heeft een aantal positieve effecten.

1. Het komt tegemoet aan de woningbouwopgave;
2. Het zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. Leegstand wordt voorkomen.

Argumenten

1. *Het verzoek 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 24 koopappartementen, waarvan twaalf goedkope appartementen voor starters (verdieping onder de kap, <€225.000 VON) en twaalf middeldure koopappartementen voor bijvoorbeeld senioren (begane grond, gemiddeld €325.000 VON). Het betreft appartementen die met name aantrekkelijk zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Omdat in de bestaande situatie al sprake is van vijf wooneenheden betekend dit per saldo een toevoeging van negentien woningen aan de woningvoorraad. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief alsook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte.

2. Uit een quickscan van de relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken.

Er is een quickscan (zie bijlage 6) uitgevoerd inzake de milieukundige uitvoerbaarheid van het project. Uit deze eerste verkenning zijn geen onoverkomelijke bezwaren naar voren gekomen in relatie tot herontwikkeling van deze locatie voor woningbouw. Ten behoeve van het vervolg dienen er wel enkele milieukundige onderzoeken te worden uitgevoerd. Dit is als voorwaarde opgenomen.

1. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de 'Nota inbreidingslocaties'

In dit geval is sprake van een particulier initiatief. Dit betekent dat wil het bestuur medewerking verlenen aan het verzoek tot inbreiding, vereist is dat er sprake is van een 'ruimtelijk knelpunt'. 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)"

Deze inbreidingslocatie voldoet overigens aan minimaal één van de criteria inzake de noodzakelijkheid tot het opstellen van een stedenbouwkundige visie ten behoeve van de verdere planuitwerking.

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

Het plan is al voorbesproken met de stadsbouwmeester. Wanneer het plan nader wordt uitgewerkt conform het door de stadsbouwmeester uitgebrachte advies (zie bijlage 5) ontstaat een nieuwe stedenbouwkundige situatie die aansluit bij en past binnen het straatbeeld ter plaatse.

Bij een positief principebesluit dient een en ander nader te worden vastgelegd in een inrichtingsplan waarbij ook nadrukkelijk aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit (groeninpassing/klimaatadaptatie/waterberging).

3. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bedraagt de parkeerbehoefte 23 autoparkeerplaatsen en 24 fietsparkeerplaatsen.

In totaal gaat het plan uit van 24 autoparkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Hiermee wordt voorzien in een passende parkeeroplossing waarbij een tekort aan parkeerplaatsen niet te verwachten is.

4. Er heeft reeds participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft al gesprekken gevoerd met de directe omwonenden. De omwonenden zijn overwegend positief. Er zijn op basis van deze gesprekken al enkele wijzigingen doorgevoerd in de plannen. Er zijn enkele twijfels geuit over eventuele geluidshinder vanwege de beoogde parkeervoorziening achterop het perceel. Ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen wordt dan ook geadviseerd (bijlage 1) een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren (dichtslaande portieren, optrekken/remmen etc.).

5. *Er worden voorwaarden gesteld aan verdere medewerking*

Bij een positief principebesluit worden aan de initiatiefnemer voorwaarden gesteld voor de verdere planuitwerking. Hierbij is in ieder geval van belang dat initiatiefnemer zorgt draagt voor een inrichtingsplan waarbij ook de omwonenden worden betrokken.

In de bijgevoegde conceptbrief (bijlage 1) is nader uitgewerkt onder welke voorwaarden u in principe bereid bent om mee te werken aan het planvoornemen. Voorgesteld wordt met de inhoud van deze brief in te stemmen.

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 leegstand te voorkomen is een nieuwe invulling gewenst. Herontwikkeling heeft hier geen ontwrichtend effect in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied. Gezien de woningbouwbehoefte is herontwikkeling ten behoeve van wonen een logische vervolgstap. Voor een nadere onderbouwing in relatie tot de detailhandelsstructuurvisie wordt verwezen naar bijlage 7 bij dit voorstel.

Alternatieven

Het alternatief is dat de betreffende percelen de bestemming 'Centrum' behouden.

Risico's

1. Wanneer de bestemming 'Centrum' behouden blijft bestaat het risico dat de winkelruimten op de begane grond mogelijk (op korte termijn) leeg komen te staan. Vervolgens is de kans aanwezig dat er niet meer wordt geïnvesteerd in het onderhoud van de panden, wat mogelijk leidt tot verpaupering van het straatbeeld.
2. Een principe-uitspraak is een mededeling en geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvrager kan deze uitspraak gebruiken om te besluiten of hij ten behoeve van het planvoornemen een planologische procedure wil doorlopen. Tegen de principe-uitspraak kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.

Wel is er jurisprudentie waaruit blijkt dat de gemeente in beginsel aansprakelijk kan worden gesteld voor schade als gevolg van een verkeerd principebesluit, als de principeraanvraag voldoende duidelijk is geweest en de aanvrager ook vertrouwen mocht ontleen aan de inhoud van het principebesluit.

Overlegd met ...

Intern:

- Verkeer en Vervoer;
- Duurzaamheid/milieu;
- Grondzaken;
- Adviseur Wonen en Grondzaken;
- Ruimtelijke Ordening en Gebiedsontwikkeling;
- Openbare Ruimte;
- Concern Control;
- Recreatie, Toerisme en Economische zaken;
- DAT-team;
- Portefeuillehouder.

Extern:

- De stadsbouwmeester.

Fiscale en 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 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.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van de principe-uitspraak en de bijbehorende voorwaarden. Zie hiervoor de bijgevoegde conceptbrief.

De verantwoordelijkheid inzake het participatietraject ligt bij de initiatiefnemer.

Vervolg

Na een positief principebesluit is het aan de initiatiefnemer om een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo) of aanvraag herziening bestemmingsplan in te dienen. Afspraken over eventuele planschade worden vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst.

Vanwege de noodzaak tot het doorlopen van een van bovenstaande procedures zal het plan op enig moment voor besluitvorming (verklaring van geen bedenkingen/vaststelling bestemmingsplan) aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd. Dit geldt ook voor de noodzakelijke stedenbouwkundige visie.

Vertrouwelijk

Openbaar

Bijlage(n)

Bijlage 1	Conceptbrief
Bijlage 2	Locatiekenmerken
Bijlage 3	Principeverzoek
Bijlage 4	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 5	Advies stadsbouwmeester/Het Oversticht
Bijlage 6	Quickscan milieu- en omgevingsaspecten
Bijlage 7	Aanvulling argument 3.1
Bijlage 8	Raadsmemo