

Kabo Holding B.V.

7711 BX

e-mail:

Uw brief/kenmerk:

PM

Ons kenmerk:

PM

Inlichtingen bij:

Doorkiesnummer:

(0529) 43 89 64

Onderwerp:

Principeverzoek
herontwikkeling Burg.
Backxlaan 316-328,
Nieuwleusen

Zaaknummer:

Z/21/647081

Datum:

15 maart 2022

Geachte

december 2021 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. In dit principeverzoek vraagt u het college van Dalfsen om principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Burgemeester Backxlaan 316-328 in Nieuwleusen. Het plan betreft de sloop van alle bestaande bebouwing op de percelen en de realisatie van in totaal 24 koopappartementen, bestaande uit twaalf goedkope appartementen voor starters en twaalf middeldure appartementen (o.a. geschikt voor senioren).

Besluit op principeverzoek

Het college heeft in zijn vergadering een besluit genomen over uw verzoek. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Hierna wordt eerst ingegaan op de bedoelde voorwaarden. Vervolgens wordt de motivering achter dit besluit weergegeven en wordt nader ingegaan op hoe het verdere proces er uit ziet.

Voorwaarden

Aan de verdere planuitwerking en de benodigde planologische procedure worden in ieder geval de volgende voorwaarden gesteld:

- 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 de stadsbouwmeester (zie bijlage) 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.

Motivering besluit college

1. Het verzoek voldoet aan de uitgangspunten van de 'Nota inbreidingslocaties'

Uw plan voorziet in een passende oplossing van een ruimtelijke knelpunt als bedoeld in deze nota, namelijk:

"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)"

Een compact en nog goed functionerend winkelgebied is en blijft onze ambitie. De kans dat voor deze locatie op relatief korte termijn een nieuwe invulling ten behoeve van centrumfuncties (bv. een winkel) wordt gevonden wordt momenteel echter als klein ingeschat. Het risico van het in stand laten van de huidige bestemming is dat er op korte termijn leegstand ontstaat van de winkelruimte wat op den duur mogelijk leidt tot verpaupering. Door de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw ontstaat tevens de mogelijkheid om vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit een verbeterslag te maken. Herontwikkeling van deze individuele locatie heeft daarnaast geen ontwrichtend effect in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied. Dit blijft echter in alle gevallen maatwerk.

2. Het verzoek is in overeenstemming met 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.

Uw project voorziet in 24 koopappartementen op een inbreidingslocatie. Het betreft twaalf koopappartementen in het goedkope segment (verdiepingen) en twaalf in het middeldure segment (begane grond). Hiermee zijn deze woningen met name aantrekkelijk voor starters en senioren (1- en 2-persoonshuishoudens).

De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief alsook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte. Het is echter wel van belang dat de woningen ook daadwerkelijk financieel bereikbaar zijn voor de beoogde doelgroepen. Dit geldt met name voor de starterswoningen. Hierover maken wij te zijner tijd middels een ontwikkelingsovereenkomst graag afspraken met u.

3. Er is sprake van een mogelijkheid tot verbetering van de stedenbouwkundige structuur.

Inzake uw verzoek, dat onder andere bestond uit een (concept) stedenbouwkundig plan, is de stadsbouwmeester/Het Oversticht om advies gevraagd. Het laatste advies, als onderdeel van de beoordeling van de ingediende conceptaanvraag vooroverleg, hebben wij als bijlage toegevoegd aan deze brief. Een van de voorwaarden voor medewerking aan deze ontwikkeling is dat bij de nadere

planuitwerking nadrukkelijk rekening wordt gehouden met dit advies. Hier wordt nader op ingegaan onder het kopje 'voorwaarden'.

4. Uit een eerste verkenning van de relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken

Op basis van een uitgevoerde quickscan inzake de milieukundige uitvoerbaarheid van het project is vooralsnog gebleken dat er geen spake is van onoverkomelijke belemmeringen.

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, rekening houdend met de parkeernormen uit de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen'. Hierbij dient nog wel nadrukkelijk aandacht te zijn voor de inpassing van voldoende fietsparkeerplaatsen (in totaal 24) conform de bijbehorende fietsparkeernormen.

In relatie tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse dient het hemelwater te worden afgekoppeld van het aanwezige gemengde rioolstelsel. Infiltratie en/of berging van hemelwater dient binnen het projectgebied plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door middel van infiltratiekragen die gesitueerd worden onder de parkeervakken. Daarnaast zou ten behoeve van de lokale infiltratie van hemelwater aanvullend gebruik kunnen worden gemaakt van (ingezaaide) grasbeton blokken als verharding/parkeervakken. Tot slot zal moeten worden aangetoond dat op een adequate wijze kan worden voorzien in de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

Het plan biedt mogelijkheden om ook rekening te houden met klimaatadaptatie. Hierbij kan worden gedacht aan de inpassing van hagen, bomen, (ingezaaide) grasbetonblokken ter plaatse van de parkeervoorziening, sedumdak op de bergingen, kleine klimaattuintjes etc. Niet alleen zorgt voldoende groen voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, maar het biedt ook een nodige meerwaarde in relatie tot thema's als hemelwaterinfiltratie, biodiversiteit en hittestress. Een en ander kan nader worden uitgewerkt in het inrichtingsplan (zie ook onder het kopje 'voorwaarden' inzake het inrichtingsplan).

Ten aanzien van de overige relevante milieu- en omgevingsaspecten geldt dat in ieder geval onderzoek moeten worden uitgevoerd inzake de aspecten 'wegverkeerslawaaï', 'bodemkwaliteit', 'stikstof' en 'quickscan flora & fauna'. Enkele omwonenden hebben tijdens het participatietraject de angst geuit voor geluidsoverlast (dichtslaande portieren, optrekken/remmen etc.) afkomstig van het kleinschalige parkeerterrein dat achterop het perceel wordt gerealiseerd. Om aan te kunnen tonen dat in dit kader aan de geluidsnormen zal/kan worden voldaan wordt geadviseerd om hiervoor specifiek akoestisch onderzoek te laten uitvoeren. Tot slot is een m.e.r. melding nodig aangezien sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

5. Er heeft al een participatietraject plaatsgevonden

De gemeente Dalfsen vindt het belangrijk dat ideeën en plannen voor de fysieke leefomgeving zorgvuldig worden ontwikkeld. Het betrekken van belanghebbenden, waaronder omwonenden, is daar een belangrijk onderdeel van.

U heeft in dit kader al vooroverleg gevoerd met de omwonenden. Deze overleggen zijn aanleiding geweest voor enkele aanpassingen in het plan. Hiermee is het plan vooralsnog in overeenstemming met het gemeentelijke beleid omtrent participatie, en met de uitgangspunten van de naderende Omgevingswet hieromtrent. Wij adviseren om de omwonenden waar mogelijk te blijven betrekken bij de nadere planuitwerking (zie ook onder het kopje 'voorwaarden' inzake het inrichtingsplan). Hiervoor verwijzen wij u graag door naar onze leidraad participatie voor initiatiefnemers 'Ik heb een idee, en nu?'. Deze participatieleidraad is bij deze brief bijgevoegd.

Hoe nu verder?

Uw planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016'. Dit betekent dat er een planologische procedure noodzakelijk is. In dit geval kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt middels:

1. Een herziening van het bestemmingsplan;
2. Een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).

Hierbij wordt opgemerkt dat met optie 2 het bestemmingsplan niet wordt aangepast maar dat hier enkel van wordt afgeweken. Dit betekent dat u niet kunt afwijken van de plannen die u bij de aanvraag indient. Deze plannen moeten al voor de aanvraag tot op detailniveau worden uitgewerkt, waarbij u de benodigde ruimtelijke onderbouwing (geldt ook voor optie 1) en de bouwtekeningen zelf moet aanleveren.

Ongeacht de procedure die wordt gekozen zijn leges verschuldigd conform de legesverordening voor het desbetreffende jaar. Daarnaast gelden in beide gevallen de voorwaarden zoals hierna weergegeven.

Procesafspraken

Wij stellen een (concept)ontwikkelingsovereenkomst op. Deze ontwikkelingsovereenkomst sturen wij u per e-mail toe. In deze overeenkomst geven wij onder andere aan dat u een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing, met indien nodig onderzoeken, moet leveren voor de vereiste planologische wijziging. Wij adviseren u hiervoor een stedenbouwkundig bureau in te schakelen die deze stukken kan opstellen. In de plantoelichting/ruimtelijke onderbouwing moet aandacht worden besteed aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waterbeleid en de watertoets die moet worden gedaan bij het waterschap, relevante milieu- en omgevingsaspecten en participatie (zie ook hierboven).

Financieel

De kosten voor het laten opstellen van het bestemmingsplan/de ruimtelijke onderbouwing (inclusief alle onderzoeken en adviezen), de gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen hiervan (advieskosten, legeskosten etc.) en eventuele aanvullende kosten (bijvoorbeeld civiele kosten zoals aansluitkosten riolering, herstel trottoirs etc.) zijn voor rekening van de aanvrager. Bij het opstellen van de ontwikkelingsovereenkomst zullen wij de gemeentelijke kosten die u aan de gemeente moet betalen in beeld brengen. Eventuele planschade is voor risico van de initiatiefnemer.

Omgevingswet

De Omgevingswet treedt naar verwachting in werking op 1 januari 2023 (dit is ten tijde van het schrijven van deze brief nog niet bekend). In beginsel is het na de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer mogelijk om een procedure herziening van het bestemmingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo) op te starten conform de nu geldende wet- en regelgeving. Ons uitgangspunt is, tot het moment dat de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet definitief is, dat conceptstukken in beginsel uiterlijk 1 juli 2022 (uitgaande van inwerkingtreding op 1 januari 2023) moeten zijn ingediend. Wij adviseren u dan ook om de benodigde werkzaamheden zo spoedig mogelijk op te starten.

Verdere informatie

Een principeverzoek is eigenlijk niets anders dan een vraag naar de bereidwilligheid van ons om mee te werken aan de voor een ruimtelijke ontwikkeling benodigde planologische procedure. Het antwoord op een

principeverzoek is daardoor geen besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierdoor kan er ook geen bezwaar tegen worden ingesteld.

Dit principebesluit blijft geldig tot één jaar na verzending van deze brief.

Heeft u vragen?

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met [REDACTED] [REDACTED] door te bellen met [REDACTED] of een e-mail te sturen naar [REDACTED]@dalfsen.nl. Vermeld het zaaknummer bovenin deze brief.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

[REDACTED]
Medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling