

Voorblad bij B&W voorstel

datum: 1 november 2022

Openbaar

Onderwerp : Stedenbouwkundige visie Burg. Backxlaan 316-328, Nieuwleusen

Zaaknummer : Z/22/657689

Portefeuillehouder: dhr. A. Schuurman

Eenheid : Ruimtelijke Ontwikkeling

Informant : Jeffrey Langejans

Aantal bijlagen : 3

Vergadering B&W : Burgemeester en wethouders 08-11-2022

Routing voor de raad : Besluitvormend voor de raad

Toelichting bij het voorstel

Opsteller

Jeffrey Langejans

Besluit

1. De gemeenteraad voor te stellen de stedenbouwkundige visie Burg. Backxlaan 316-328 vast te stellen.

Voorstel

1. De gemeenteraad voor te stellen de stedenbouwkundige visie Burg. Backxlaan 316-328 vast te stellen.

Aanleiding

Aan de Burgemeester Backxlaan 316 en 318-328 (locatie Slijterij d'Ommerdijk) bevinden zich twee afzonderlijke winkelpanden met in totaal vijf bovenwoningen.

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. 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.

Uw college heeft op 1 maart 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Deze inbreidingslocatie voldoet conform de 'Notitie inbreidingslocaties' aan minimaal één van de criteria inzake de noodzakelijkheid tot het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Om deze reden dient de gemeenteraad voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan de stedenbouwkundige visie (bijlage 1) vast te stellen. Met het raadsvoorstel (bijlage 2) wordt toepassing gegeven aan deze vereiste.

Op 7 juni 2022 is de stedenbouwkundige visie voor dit project reeds aan de gemeenteraad voorgelegd tijdens een commissievergadering. De behandeling van de stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad en de mondelinge toelichting van een van de omwonenden die tijdens deze vergadering gebruik maakte van de insprekingsmogelijkheid, heeft ertoe geleid dat de initiatiefnemer van dit project naderhand het college heeft verzocht het agendapunt voor besluitvorming af te voeren. Dit om meer tijd en energie te kunnen investeren in het participatieproces. Uiteindelijk zijn er in het kader van participatie en openbaarheid van bestuur in de tussentijd verschillende zaken gebeurd. Hierover meer onder argument 2.3.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie door de raad kunnen de vervolgstappen worden genomen richting het in procedure brengen van een herziening van het bestemmingsplan. Dit in overeenstemming met de stappen zoals vastgelegd in de 'Notitie inbreidingslocaties'.

Deze ontwikkeling 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

In het collegevoorstel inzake het principebesluit is reeds uitvoerig ingegaan op de argumenten om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Hieronder worden de belangrijkste argumenten nog kort aangestipt.

1.1 Het verzoek past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met het in dit kader meest relevante gemeentelijke beleid, te weten de woonvisie en de 'Notitie inbreidingslocaties'.

De ontwikkeling sluit goed aan op de lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte, met name voor de doelgroepen starters en senioren. Daarnaast wordt een ruimtelijk knelpunt opgelost conform de 'Notitie inbreidingslocaties'.

1.2 Uit uitgevoerde milieukundige onderzoeken zijn geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken.

Uit de reeds uitgevoerde en door initiatiefnemer aangeleverde milieukundige onderzoeken zijn geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken.

2.1 De beoogde nieuwbouw past binnen het straat- en bebouwingsbeeld

Het plan is al voorbesproken met de stadsbouwmeester. Op enkele nog aan te passen details na ontstaat een nieuwe stedenbouwkundige situatie die aansluit bij en past binnen het straatbeeld ter plaatse.

2.2 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, fietsparkeerplaatsen. In totaal gaat het plan uit van 24 autoparkeerplaatsen. Hierbij wordt nog opgemerkt dat in de parkeerbeoordeling rekening is gehouden met het vervallen van een tweetal parkeerplaatsen aan De Marke van Leusen ten behoeve van de ontsluiting van het projectgebied (inclusief speedgate) op deze weg. Dit is acceptabel aangezien er ook openbare parkeerplaatsen konden worden toegerekend aan de oorspronkelijke functies binnen het projectgebied.

Er is voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

2.3 Er heeft reeds participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de commissievergadering op 7 juni op meerdere momenten gesprekken gevoerd met de directe omwonenden. Dit is gebeurd in de vorm van keukentafelgesprekken en meerdere participatie-/informatieavonden. Tijdens deze participatiemomenten zijn de plannen toegelicht en was er ruimte voor kritiek en het uiten van zorgen. Vanuit de omwonenden bleken er vooral zorgen te zijn in relatie tot bouwvolume (met name de hoogte), privacy, parkeeroverlast (geluidshinder), schaduwwerking en het groenplan. Er zijn op basis van deze gesprekken wijzigingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld een wijziging aan de gevel aan de burg. Backxlaan ten behoeve van een betere privacy situatie. Ook zijn er in deze periode wijzigingen doorgevoerd op basis van het advies van de stadsbouwmeester. Er zijn tussentijds verduidelijkende en/of aangepaste tekeningen en participatieverslagen aan omwonenden toegestuurd.

Hierna wordt nog expliciet ingegaan op de extra ondernomen stappen na de commissievergadering op 7 juni 2022.

In de eerste plaats heeft er op 15 juni 2022 een (deze was in samenspraak met omwonenden reeds voorafgaand aan de commissievergadering op 7 juni gepland) participatie-/informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het plan nogmaals gepresenteerd, waarbij in overleg met de gemeente een grotere groep belanghebbenden was uitgenodigd dan in het voorgaande participatietraject het geval was. Omwonenden hebben hun bezwaren en zorgen kunnen uiten en vragen zijn voor zover mogelijk ter plekke beantwoord door de initiatiefnemer.

Vervolgens heeft er op 8 augustus 2022 een tweetal gesprekken plaatsgevonden tussen de omwonenden en respectievelijk de wethouder en de stadsbouwmeester. Het gesprek met de wethouder ging met name over de gang van zaken omtrent het proces en de rol van de gemeente hierin. Het gesprek met de stadsbouwmeester was met name bedoeld om zijn rol en de stedenbouwkundige keuzes tot nu toe uit te leggen.

Vervolgens heeft er op 31 augustus 2022 een extra participatie-/informatieavond plaatsgevonden.

Tijdens deze participatieavond is het plan nogmaals besproken, zijn vragen zoveel mogelijk beantwoord en zijn er ook enkele afspraken gemaakt over onderdelen waarop het plan in overleg met alle relevante partijen mogelijk nog zou kunnen worden aangepast.

Omdat de mogelijke wijzigingen aan stedenbouwkundige aspecten raakte heeft er op 27 september 2022 een aanvullend overleg plaatsgevonden met de stadsbouwmeester. De omwonenden zijn ook uitgenodigd om dit overleg bij te wonen. Van deze mogelijkheid is door de bewoner(s) van één van de omliggende woningen gebruik gemaakt. Dit overleg heeft ertoe geleid dat er ter plaatse van de parkeervoorziening op eigen terrein niet wordt voorzien in één grote beeldbepalende boom, maar dat meerdere kleine bomen worden gerealiseerd (dit in verband met schaduwwerking) en dat tevens bloembakken aan/op de galerijen worden gerealiseerd voor extra groen (zie impressieafbeelding in het stedenbouwkundig plan). Daarnaast is er in verband met privacy een balkon verplaatst.

In het kader van mogelijke geluidshinder als gevolg van het plan en schaduwwerking zijn er aanvullende onderzoeken uitgevoerd en gedeeld.

Verslagen van de hierboven expliciet genoemde gesprekken/overleggen maken onderdeel uit van het participatieverslag (bijlage 3). De informant is in het kader van een actievere rol in de participatie bij particuliere initiatieven bij alle participatie-/overlegmomenten na 7 juni 2022 aanwezig geweest.

3.1 Met een nieuwe invulling wordt leegstand voorkomen.

De kans op invulling ten behoeve van nieuwe centrumfuncties (bv. een nieuwe winkel) wordt als klein ingeschat. Om leegstand te voorkomen is een nieuwe invulling gewenst. Herontwikkeling heeft hier geen ontwrichtend effect in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied.

Alternatieven

Het alternatief is om geen stedenbouwkundige visie vast te stellen en daarmee niet verder mee te werken aan deze ontwikkeling. Hiermee ontstaat echter de reële kans dat de bebouwing op relatief korte termijn (langdurig) leeg komt te staan.

Risico's

In het kader van participatie zijn de omwonenden bij deze ontwikkeling betrokken en hebben enkelen hierbij hun bezwaren kenbaar gemaakt. De plannen zijn deels aangepast op basis van deze bezwaren. Er wordt momenteel, conform advies in het principebesluit, een akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met de door enkele omwonenden geuite angst voor geluidshinder van de parkeervoorziening. Omwonenden hebben ongeacht de uitkomst hiervan te allen tijde de mogelijkheid om tijdens de verdere ruimtelijke procedure zienswijzen in te dienen of in beroep te gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is en blijft altijd een risico.

Overlegd met ...

Overlegd met een beperkt aantal personen omdat de inhoud grotendeels overeenkomst met het vorige (breed besproken) voorstel.

- Eenheidsmanager;
- Portefeuillehouder.

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 omwonenden worden voorafgaand geïnformeerd over het feit dat de stedenbouwkundig visie in de gemeenteraad wordt behandeld. De vastgestelde stedenbouwkundige visie wordt vervolgens bekend gemaakt via de lokale media. Omwonenden worden actief door de initiatiefnemer geïnformeerd over de vervolgstappen van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan).

Vervolg

Nadat de stedenbouwkundige visie is vastgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure gestart waarbij belanghebbenden tijdens de terinzagelegging hun zienswijze naar voren kunnen brengen. In deze periode wordt tevens de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgerond. Het concept bestemmingsplan is reeds aangeleverd en wordt momenteel beoordeeld. Afhankelijk van de datum van vaststelling van de stedenbouwkundige visie is het de planning dat het bestemmingsplan (bij geen zienswijzen) voor de zomer van 2023 kan worden vastgesteld.

Vertrouwelijk

Openbaar.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Raadsvoorstel en -besluit met bijlagen (locatie kenmerken en nadere onderbouwing Detailhandelsstructuurvisie)

Bijlage 3 Participatieverslag