

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	9
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie Burgemeester Backxlaan 316-328, Nieuwleusen
Datum:	8 november 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1515
Informant:	 @dalfsen.nl –  @dalfsen.nl

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie herontwikkeling Burg. Backxlaan 316-328, Nieuwleusen vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Burgemeester Backxlaan 316 en 318-328 bevinden zich twee afzonderlijke winkelpanden met in totaal vijf bovenwoningen (zie bijlage 1 voor de locatiemarkeringen). De uitbaters (en tevens eigenaren) van Slijterij d'Ommerdiek 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. Het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 2) is tot stand gekomen in samenspraak met de stadsbouwmeester.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 maart 2022 besloten om onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling:

- 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 'groenintegratie', 'klimaatadaptatie' en 'hemelwaterinfiltratie/-berging'. Dit inrichtingsplan dient daarnaast in overeenstemming te zijn met het eerder uitgebrachte advies van de stadsbouwmeester 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 (antérieure 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.

Op basis van de 'Notitie inbreidingslocaties' betreft dit een ontwikkeling waarbij het noodzakelijk is dat de gemeenteraad een stedenbouwkundige visie vaststelt. Voorliggend voorstel voldoet aan deze vereiste.

Deze ontwikkeling betreft één van de pijlpunten die, vanwege de beoogde woningbouwversnelling en -behoefte, voortvloeiend uit de vaststelling van een nieuwe visie op de Burg. Backxlaan ter besluitvorming aan uw raad wordt aangeboden.

Op 7 juni 2022 is de stedenbouwkundige visie voor dit project reeds aan uw raad voorgelegd tijdens een commissievergadering. De behandeling van de stedenbouwkundige visie door uw raad 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 1.6.

Argumenten:

1.1 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. Gezien de woningbouwbehoefte is herontwikkeling ten behoeve van wonen een logische vervolgstap.

1.2 Het voorstel is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling 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.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Notitie inbreidingslocaties'. In dit geval is sprake van een particulier initiatief waarbij een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. 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)"*.

In relatie tot de detailhandelsstructuurvisie wordt nog opgemerkt dat herontwikkeling op deze locatie geen ontwrichtend effect heeft in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied. Voor een nadere onderbouwing in relatie tot de detailhandelsstructuurvisie wordt verwezen naar bijlage 3 bij dit voorstel.

1.3 De beoogde nieuwbouw past binnen het straat- en bebouwingsbeeld

De stadsbouwmeester heeft het stedenbouwkundig plan beoordeeld en is op enkele details na akkoord met de beoogde invulling. Op de nog in te dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning vindt opnieuw beoordeling plaats door de stadsbouwmeester.

1.4 Uit de uitgevoerde milieukundige onderzoeken zijn voornamelijk geen onoverkomelijke belemmeringen gebleken

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

1.5 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. 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.

De benodigde fietsparkeerplaatsen zijn nog niet ingetekend op de tekeningen. Er blijft echter voldoende ruimte over voor fietsparkeerplaatsen.

Hiermee wordt voorzien in een passende parkeeroplossing waarbij een tekort aan parkeerplaatsen niet te verwachten is.

1.6 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.

De informant is in het kader van een actievare rol in de participatie bij particuliere initiatieven bij alle participatie-/overlegmomenten na 7 juni 2022 aanwezig geweest.

Kanttekeningen en risico's

Hiervoor is al ingegaan op het verloop van het participatietraject. Vooralsnog is waar mogelijk en wenselijk rekening gehouden met de wensen en opmerkingen van de omwonenden. Participatie betekend echter niet dat alle omwonenden akkoord dienen te zijn met een ontwikkeling en/of dat de ontwikkelaar aan alle wensen en opmerkingen tegemoet moet komen. De omwonenden behouden 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.

Alternatieven:

Een alternatief is om geen stedenbouwkundig plan vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling in de huidige vorm. In dat geval zal een alternatief plan ontwikkeld moeten worden. Hiermee ontstaat echter de reële kans dat de bebouwing op relatief korte termijn (langdurig) leeg komt te staan.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november, nummer 1515;

overwegende dat de locatie Burg. Backxlaan 316-328 om herontwikkeling vraagt;

dat er grote behoefte is aan appartementen voor met name starters en senioren;

dat de initiatiefnemer van dit plan zich bereid heeft verklaard de betreffende locatie in ontwikkeling te nemen;

dat er participatie heeft plaatsgevonden over de stedenbouwkundige visie en dat hierin aanvullende stappen zijn ondernomen;

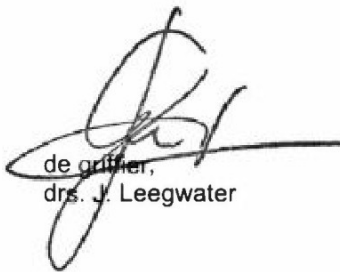
b e s l u i t :

De stedenbouwkundige visie herontwikkeling Burg. Backxlaan 316-328, Nieuwleusen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 19 december 2022.

De raad voornoemd,


de voorzitter,
drs. E. van Lente


de griffier,
drs. J. Leegwater

Duurzaamheid:

Het gebouw wordt ontwikkeld volgens de duurzaamheidseisen die geldend zijn vanuit het Bouwbesluit. Er zijn in het principebesluit aanvullende voorwaarden gesteld in relatie tot onder andere duurzaamheidsaspecten zoals de inpassing van voldoende groen en mogelijkheden tot waterinfiltratie. Een en ander dient ten behoeve van de bestemmingsplan herziening te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de aan omwonenden toegezegde wijzigingen in relatie tot het groen.

Financiële consequenties:

De leges die betaald moeten worden voor het verkrijgen van een principe-uitspraak, uitgaande van een ontwikkeling waarbij de vaststelling van een stedenbouwkundige visie noodzakelijk is, zijn reeds betaald. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag herziening bestemmingsplan 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. Deze overeenkomst wordt afgerond voorafgaand aan het in procedure brengen van de bestemmingsplanherziening.

Communicatie:

De omwonenden die deel uitmaken van het participatietraject worden actief door de initiatiefnemer geïnformeerd over het feit dat de stedenbouwkundig visie in de gemeenteraad wordt behandeld. In kernPUNTEN zal tevens een openbare vooraankondiging worden gedaan van behandeling in de gemeenteraad en de bijbehorende mogelijkheden tot inspraak. 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. Hierin worden ook afspraken gemaakt om te borgen dat er zoveel mogelijk voor de juiste doelgroepen wordt gebouwd. De planning is dat, wanneer de stedenbouwkundige visie conform dit voorstel wordt vastgesteld, het mogelijk moet zijn om het bestemmingsplan (bij geen zienswijzen) voor de zomer van 2023 vast te stellen.

Bijlagen:

Bijlage 1	Locatiekenmerken
Bijlage 2	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 3	Nadere onderbouwing Detailhandelsstructuurvisie

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude