

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	10
Onderwerp:	9e herziening bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370
Datum:	5 mei 2020
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1104
Informant:	Coen Eidhof c.eidhof@dalfsen.nl (0529) 488 393

### **Voorstel:**

1. De 9<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Inleiding:**

Het voormalig chinees restaurant aan de Burg. Backxlaan 370 in Nieuwleusen staat al jaren leeg. Het pand maakt een verwaarloosde indruk en is aangemerkt als een "ruimtelijk knelpunt". Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 2 januari 2019 een principebesluit genomen om mee te werken aan de realisering van circa 22 appartementen op dit perceel.

Het gaat hier om een markante hoeklocatie aan de Den Hulst (N377)/Burg. Backxlaan bij de entree van het dorp. Door deze ontwikkeling wordt zowel de stedenbouwkundige als de beeldkwaliteit van de omgeving verbeterd. De gemeenteraad heeft op 24 februari 2020 een stedenbouwkundige visie vastgesteld voor het realiseren van circa 22 appartementen op de locatie aan de Burgemeester Backxlaan. Ook vroeger was dit al een belangrijke locatie. De "Ommerdijkerbrug" was een landmark. Het voormalige café-restaurant-hotel "De Unie" had samen met de Union fietsenfabriek een eindje verder aan de noordkant van het kanaal de Dedemsvaart een belangrijke functie in het dorp. Er wordt in vier bouwlagen gebouwd, op de hoek Burg. Backxlaan/Den Hulst (N377) met een plat dak. De overige appartementen in vier lagen aan de N377 en in drie lagen aan de Burgemeester Backxlaan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 maart 2020 tot en met 28 april 2020 ter inzage gelegen. In die tijd zijn er geen zienswijzen ingediend.

### **Argumenten:**

#### *1.1 De stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit verbetert;*

De beoogde ontwikkeling leidt tot een verbetering van stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Dat geldt voor de kwaliteit voor de entree van het dorp, maar ook voor de verkeersontsluiting. Het pand ontsluit op dit moment op de N377. De ontwikkelaar spant zich in om de verkeersontsluiting voor het nieuwe gebouw via het perceel van de burens op de Burg. Backxlaan te laten plaatsvinden. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de ontwikkelaar en de eigenaren van de panden aan de zuidkant van deze locatie (makelaarskantoor, twee winkelpanden en een kapsalon). Hier is in het bestemmingsplan ook nader op ingegaan. In dit verband wordt het zwaarwegende belang onderstreept om het huidige, gedateerde gebouw te saneren en te vervangen door een gebouw met een hoge beeldkwaliteit.

#### *1.2 Het Oversticht heeft positief geadviseerd omtrent de stedenbouwkundige schetsen;*

Voor onderhavig plan is advies opgevraagd bij Het Oversticht. Het Oversticht staat positief tegenover de stedenbouwkundige schetsen. Een (traditionele) kapvorm is volgens hen geen vereiste op deze locatie. Een bouwdeel op de hoek van vier lagen met plat dak biedt de kans om op deze voorheen markante plek een landmark te maken. Een deel van het gebouw aan de Backxlaan is al teruggebracht tot drie lagen. Mede gezien de te verwachten ontwikkeling naast dit gebouw sluit een bouwdeel van drie lagen plat (in dit geval zonder terugspringende daklaag) goed aan op de schaal van de omgeving. Ook aan Den Hulst moet het gebouw aansluiten op de schaal van de omgeving. Dit hóeft niet te betekenen dat het bouwdeel naast de hoek een kapvorm moet hebben. Vanuit de architectuur kan daar aanleiding toe zijn, bijvoorbeeld om een pandsgewijze opbouw te maken, maar een andere architectonische uitwerking is ook mogelijk, als het aansluit op de schaal van de omgeving. Het is wenselijk dat er voldoende vrijheid is in de uitwerking van dit gebouw om een gebouw te maken dat in zichzelf een krachtige invulling is van deze plek en dat in architectuur aansluit op de schaal van de omgeving.

#### *1.3 De ontwikkeling past in de gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogrammering;*

Het aantal te bouwen appartementen past in de afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt.

In de woonvisie wordt er van uitgegaan dat in de periode 2020 t/m 2024 600 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan 50% in de sociale sector. Het voorliggende project voldoet aan dit uitgangspunt in de woonvisie. De 22 appartementen worden door VechtHorst afgenomen en worden in de sociale huur uitgegeven.

*1.4 De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Structuurvisie Kernen voor de gemeente Dalfsen en de notitie Inbreidingslocaties;*

De ontwikkeling is getoetst aan de Structuurvisie kernen voor de gemeente Dalfsen en de Notitie inbreidingslocaties. De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid. In het kader van de notitie inbreidingslocaties kan het plangebied aangemerkt worden als een "ruimtelijk knelpunt". Hierdoor komt zij in aanmerking voor het herontwikkelen van het gebied.

*1.5 Er kan worden voldaan aan de gestelde parkeernorm*

Het horecapand staat al gedurende 7 jaar leeg. Momenteel kent het plangebied de bestemming 'Centrum'. De ontwikkeling zorgt voor een verandering van het gebruik. De parkeernorm die bij het nieuwe gebruik 'Wonen' hoort, bedraagt 22 parkeerplaatsen. In het plan is rekening gehouden met 22 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat voldaan moet worden aan de Nota parkeernormen.

*1.6 Het plan is economisch uitvoerbaar;*

In verband met de economische uitvoerbaarheid van dit project is het noodzakelijk om circa 22 appartementen te realiseren. De ontwikkelaar heeft aangetoond dat er voldoende vraag is voor de te bouwen koopappartementen. Hierbij is een laddertoets uitgevoerd door Companen. Dit onderzoek is terug te vinden in de bijlage bij het bestemmingsplan. De te bouwen appartementen voorzien in een lokale behoefte en zijn in beginsel bedoeld voor senioren. Vermoedelijk wordt een aantal appartementen door VechtHorst afgenomen (sociale huur).

*1.7 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar;*

Er heeft overleg plaatsgevonden met de belanghebbende bureaus. De ontwikkelaar heeft voor hen een inloopavond georganiseerd. Met twee bureaus heeft een vervolgesprek plaatsgevonden. Deze bureaus hebben gevraagd hoe ze uiteindelijk tegen de bovenste (vierde) laag aankijken. De ontwikkelaar heeft toegezegd hen bij de uitwerking te betrekken zodat eventuele nadelige gevolgen zo veel mogelijk worden voorkomen. In het bestemmingsplan is een samenvatting van de inloopavond opgenomen als bijlage.

*1.8 Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen de plannen;*

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan de overheidsinstanties. Van de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta hebben we een reactie ontvangen. Deze reacties geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

*1.9 Er zijn geen belemmeringen om het plan te realiseren vanwege te hoge geluidsbelasting*

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door wegverkeer op de appartementen boven de voorkeursgrenswaarde ligt van 48 dB Lden. Voor de appartementen zijn daarom extra maatregelen en een hogere grenswaarden noodzakelijk voor maximaal 61 dB Lden. Door het college kunnen hogere grenswaarden Wet geluidhinder worden vastgesteld. De extra maatregelen worden vastgelegd in de bouwregels van het bestemmingsplan en vormt de basis voor toetsing aan de omgevingsvergunning.

*1.10 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In hoofdstuk 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten uitgewerkt.

*1.11 Het ontwerpbestemmingsplan wordt op één punt gewijzigd.*

De verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan, zal op een punt gewijzigd worden. In de ontwerpverbeelding is geen functieaanduiding voor het maximale aantal appartementen opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dit toegevoegd worden. Hierdoor wordt het aantal appartementen gemaximaliseerd op 22 appartementen. In de regels was en is dit reeds correct opgenomen.

## *2. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig*

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het kostenverhaal op een andere manier is geregeld (artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening). In een ontwikkelingsovereenkomst met initiatiefnemers is geregeld dat alle kosten voor hun rekening komen.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 U heeft kanttekeningen bij de stedenbouwkundige visie geplaatst*

Op 24 februari 2020 is de stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad vastgesteld. Er zijn hierbij enkele kanttekeningen geplaatst. Ten eerste moet het plan voorzien in appartementen voor de sociale huur. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd. De appartementen worden verkocht aan VechtHorst en daarmee is de sociale verhuur voldoende geborgd. Verder is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De parkeernorm is gesteld op 1 parkeerplaats per appartement. Daarmee wordt voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernota. Deze parkeernorm wordt geborgd in het bestemmingsplan. Hierin is ook opgenomen dat de in- en uitrit van het appartementencomplex zal liggen aan de zuidkant van het terrein aansluitend op de Burgemeester Backxlaan. Tot slot zullen de bouwhoogtes en het aantal bouwlagen, zoals dit is overlegd met de directe burens aan de oostkant van het gebouw, beperkt worden. Aan de zijde van de Burgemeester Backxlaan is een hoogte toegestaan van maximaal 10 meter, waardoor er maximaal drie bouwlagen gerealiseerd kunnen worden.

#### *1.2 Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er voldaan wordt aan een voldoende geluidwering*

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat nader onderzoek noodzakelijk is naar de gevelwering. Ten opzichte van de N377 is er een te hoge gevelbelasting gemeten. Hierbij is er voor gekozen om ten tijde van de omgevingsvergunning aanvraag nader onderzoek uit te voeren naar de gevelwering. Er is hier mede voor gekozen omdat de precieze architectuur nog niet bekend is. Hiermee wordt ook flexibiliteit geboden richting de initiatiefnemer. Om de uitvoerbaarheid van het plan te garanderen zijn hogere grenswaarden vastgesteld door uw college. De daadwerkelijke maatregelen kunnen dan in een later stadium gerealiseerd worden.

#### *1.3 Er kan beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld*

In theorie is het mogelijk dat belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren op tijd zienswijzen in te dienen of die een bezwaar hebben tegen het gewijzigd vaststellen van de planherziening, beroep tegen het vaststellingsbesluit kunnen instellen bij de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen.

### **Alternatieven:**

U kunt ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit kunt u echter alleen doen als u daarvoor ruimtelijk relevante redenen heeft. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat deze er niet zijn.

### **Duurzaamheid:**

Het appartementengebouw wordt gebouwd volgens de duurzaamheidseisen die momenteel gelden. Dit wil zeggen dat de appartementen niet worden aangesloten op het aardgasnet. Bovendien moet worden voldaan aan specifieke beleidsregels voor waterberging (robuust watersysteem).

### **Financiële consequenties:**

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd en wordt eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. De leges voor de herziening zijn betaald.

**Communicatie:**

- Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder in KernPUNTEN, de Staatscourant en op de website van de gemeente Dalfsen.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken op de website publiceren en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- Digitale kennisgeving verzenden aan onze overlegpartners zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

**Vervolg:**

Na vaststelling door u wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Als er binnen deze termijn niet wordt verzocht om een voorlopige voorziening te treffen treedt de 9<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370 in werking en/of is onherroepelijk en kan initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning(en) aanvragen.

**Bijlagen:**

1. Toelichting '9<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370'
2. Regels '9<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370';
3. Verbeelding '9<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370';
4. Notitie inwonerparticipatie
5. Bijlagen bestemmingsplan
6. Beschikking hogere grenswaarden

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris / directeur,  
H.J. van der Woude

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 5 mei 2020, nummer 1104;

overwegende dat;

- De gemeenteraad op 24 februari stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft vastgesteld.
- de 9<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370 van 18 maart t/m 28 april 2020 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en dat de bestanden beschikbaar waren op <http://ro.dalfsen.nl>;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- het college van B&W op hogere grenswaarden geluidhinder vaststelt voor de appartementen aan de Burgemeester Backxlaan 370;
- het bestemmingsplan gewijzigd is in die zin dat er een functieaanduiding voor een maximaal aantal van 22 appartementen is opgenomen op de verbeelding;
- De Provincie Overijssel geen opmerkingen heeft over het ontwerp van de bestemmingsplanherziening;
- het waterschap Drents Overijsselse Delta geen opmerkingen heeft over het ontwerp van de bestemmingsplanherziening;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT-versie van 28 april 2020;
- de 9<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.DKernen2016hz9-vs01;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;

gelet op;

- de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening;

### b e s l u i t :

1. De 9<sup>e</sup> herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxln 370 met daarin de bijbehorende toelichting en de bijlagen langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 15 juni 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater