

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	13
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie Ds. Smitslaan 5, Nieuwleusen
Datum:	7 februari 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1537
Informant:	Jeffrey Langejans j.langejans@dalfsen.nl (0529) 43 89 64

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie herontwikkeling Ds. Smitslaan 5, Nieuwleusen vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Ds. Smitslaan 5 in Nieuwleusen bevindt zich een relatief groot (circa 3.000 m²) woonperceel in het groen met een vrijstaande woning en bijgebouwen. Het betreft van oorsprong een vrij liggend bedrijfsperceel. In de afgelopen decennia is er langzaam aan meer woonbebouwing rondom deze locatie gerealiseerd. In de huidige situatie wordt de projectlocatie omringd door circa vijftien vrijstaande woonpercelen en het appartementengebouw Gulia Palthe State aan de westzijde (zie bijlage 1 voor de locatietekeningen).

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 acht geschakelde seniorenwoningen (koop, een-laags met kap, maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 8 meter) in twee rijtjes van vier. Hiermee ontstaat er ter plaatse een kleinschalig seniorenhofje.

Het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 2) is tot stand gekomen in samenspraak met de stadsbouwmeester.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 maart 2021 besloten om onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling (dat toen nog uitging van tien woningen):

- Het programma van tien woningen is te fors voor deze locatie. Vooral in relatie tot de parkeeropgave en de ontsluiting van het plangebied. Het aantal woningen moet zodanig naar beneden worden bijgesteld dat wordt aangetoond dat het aantal woningen, de omvang van het plangebied en de omgeving zich goed tot elkaar verhouden. De parkeeropgave moet daarbij op basis van de geldende normeringen worden opgelost.
- Bij de situering van de woningen moet een betere afstemming/afhechting worden gerealiseerd met de omliggende woningen. Denk daarbij aan behoud en/of versterking van de groenstructuur en het waarborgen van privacy van de bestaande woningen.
- In het huidige plan is te veel verharding opgenomen. Het plan moet voorzien in meer groen en minder verhard oppervlak.
- De entree van het plangebied moet een groen karakter hebben en dient afgestemd te zijn op de naastgelegen woonpercelen.
- Het realiseren van een rechtstreekse relatie met appartementengebouw Gulia Palthe State moet onderzocht worden.

Aanvullend op bovenstaande voorwaarden is nog de voorwaarde gesteld dat ten behoeve van een eventuele bestemmingsplanprocedure een inrichtingsplan (groenplan) onderdeel uitmaakt van de planregels (juridische borging), en dat dit inrichtingsplan tot stand moet komen in samenspraak met de omwonenden.

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.

Argumenten:

1.1 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 acht seniorenwoningen. Omdat in de bestaande situatie al sprake is van één woning betekent dit per saldo een toevoeging van zeven 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: "Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving."

Zoals al aangegeven betreft het een relatief groot perceel waar later woonbebouwing omheen is gebouwd. Het betreft dan ook een locatie waar een verdichting met woonbebouwing, met nadrukkelijk aandacht voor de groeninpassing, een verbetering van de stedenbouwkundig structuur op kan leveren.

1.3 De beoogde nieuwbouw past binnen het straat- en bebouwingsbeeld

De stadsbouwmeester heeft het stedenbouwkundig plan beoordeeld en is akkoord met de beoogde invulling. Hierbij wordt opgemerkt dat er gedurende het planproces meermaals is gekeken naar de haalbaarheid van het woonprogramma (acht woningen) in relatie tot aspecten als 'parkeerbehoefte en ontsluiting', 'groen', 'financiële haalbaarheid' en de locatie zelf in haar omgeving. Vanuit de verschillende disciplines is uiteindelijk geoordeeld dat het huidige stedenbouwkundige plan passend is.

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 geen belemmeringen gebleken

Uit de reeds uitgevoerde en door initiatiefnemer aangeleverde milieukundige onderzoeken zijn geen belemmeringen gebleken. Deze onderzoeken zijn inmiddels intern en extern getoetst.

1.5 Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte

Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bedraagt de parkeerbehoefte 16 autoparkeerplaatsen en 44 fietsparkeerplaatsen.

In totaal gaat het plan uit van 16 autoparkeerplaatsen. Er zijn in overleg met de interne afdeling verkeer en vervoer wijzigingen aangebracht aan het plan om te komen tot een passende parkeer- en ontsluitingssituatie. Vanwege de ruimtelijke beperkingen in de bestaande ontsluiting (deze is relatief smal en er is geen ruimte voor verbreding) zal dit een 1-richtingsweg blijven.

In de nota is als vrijstelling op de fietsparkeernorm voor bezoekers onder andere aangegeven: "In het geval een woning beschikt over een voortuin". In dit geval is dan ook enkel beoordeeld of er voldoende ruimte is voor fiets parkeren voor bewoners. In dit geval zijn alle woningen voorzien van een inpandige bergingsruimte waar minimaal twee fietsen in kunnen worden geparkeerd.

Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

1.6 Er heeft reeds participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft in meerdere rondes/bijeenkomsten gesprekken gevoerd met de directe omwonenden. De directe omwonenden zijn zeer kritisch op het plan, en zouden liever zien dat er niet zou worden ontwikkeld op deze locatie. Een aantal van de meest kritische noten hebben betrekking op de omvang van het plan (teveel woningen, privacy, parkeer- en ontsluitingssituatie, potentiële geluidhinder en de groeninpassing).

Er zijn op basis van deze gesprekken al enkele wijzigingen doorgevoerd in de plannen.

Zoals hierboven aangegeven is de parkeer- en verkeerssituatie inmiddels akkoord bevonden. Onder andere in overleg met de stadsbouwmeester zijn de mogelijkheden besproken voor een alternatieve groenvulling met bijvoorbeeld 'groene' akoestische schermen. Dit levert echter geen wenselijk stedenbouwkundig beeld op. Tot slot is als aanvullende voorwaarde voor de bestemmingsplanprocedure gesteld dat er een inrichtingsplan (groenplan) moet worden opgenomen bij de planregels (juridische borging). Voor de invulling van dit groenplan is door de initiatiefnemer toegezegd, ook richting omwonenden, dat dit in overleg zal gebeuren.

Het bij de stedenbouwkundige visie gevoegde inrichtingsplan is in deze fase dan ook enkel indicatief en moet nog nader worden uitgewerkt in overleg met de omwonenden. De initiatiefnemer heeft er, om deze reden ondanks het advies van de opsteller, voor gekozen om de laatste versie van het inrichtingsplan niet aan te laten passen op de laatste wijzigingen in het stedenbouwkundig plan. Vandaar dat deze niet volledig overeen komen. Kortom het bestemmingsplan zal niet in procedure worden gebracht voordat er een inrichtingsplan tot stand is gekomen in samenspraak met de omwonenden. De initiatiefnemer heeft dit ook toegezegd richting de omwonenden.

Bovenstaande conclusies over het participatieproces zijn onder andere getrokken op basis van het door de initiatiefnemer aangeleverde participatieverslag en het bijwonen van verschillende informatieavonden door de opsteller van dit voorstel.

Kanttekeningen en risico's

In het kader van participatie zijn de omwonenden bij deze ontwikkeling betrokken en hebben zij hierbij hun bezwaren kenbaar gemaakt. De plannen zijn deels aangepast en er zijn afspraken gemaakt op basis van deze bezwaren. Omwonenden hebben echter 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. In dit geval wordt de kans op (meerdere) zienswijzen overigens wel hoog ingeschat.

Alternatieven:

Het alternatief is om geen stedenbouwkundige visie vast te stellen en daarmee niet verder mee te werken aan deze ontwikkeling. Hiermee wordt deze locatie naar alle waarschijnlijkheid (minder woningen zijn financieel niet haalbaar gebleken) niet ontwikkeld. Er gaat daarmee een mogelijkheid verloren om voor de doelgroep senioren een kleinschalig hofje te realiseren op korte afstand van het centrum.

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 dat onderdeel zal uitmaken van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

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 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:

In kernPUNTEN zal 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. De initiatiefnemer is verzocht de omwonenden actief te informeren 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. De planning is dat, wanneer de stedenbouwkundige visie conform dit voorstel wordt vastgesteld, het mogelijk moet zijn om het bestemmingsplan aansluitend ter inzage te leggen.

Bijlagen:

Bijlage 1 Locatiekenmerken
Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2023, nummer 1537;

overwegende dat de locatie Ds. Smitslaan een locatie betreft die geschikt is voor herontwikkeling;

dat er grote behoefte is aan woningen 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;

b e s l u i t :

De stedenbouwkundige visie herontwikkeling Ds. Smitslaan 5, Nieuwleusen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 maart 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater