

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Pastorietauin Hoonhorst
Datum:	3 november 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1190
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

Voorstel:

Het stedenbouwkundig plan voor Hoonhorst - Pastorietauin (9 koopappartementen) vast te stellen.

Inleiding:

De locatie in Hoonhorst aan de Kerkstraat, in eigendom van de RK parochie en gelegen ten zuiden van de Pastoriewoning, is al jaren in beeld als potentiële woningbouw locatie. Eerdere plannen van onder andere de woningcorporatie hebben uiteindelijk niet tot definitieve voorstellen geleid. Er ligt nu een plan voor van Bouwbedrijf Van Pijkeren om 9 sociale koopappartementen te bouwen. Het was oorspronkelijk de bedoeling om dit plan samen met het bouwplan Achter de Molen als één stedenbouwkundig plan voor te stellen aan uw raad. We hebben samen met Van Pijkeren geconcludeerd dat het plan Achter de Molen nog niet rijp is om als stedenbouwkundig plan voorgelegd te kunnen worden aan uw raad. Daarom hebben we er voor gekozen om de beide plannen afzonderlijk aan te bieden aan uw raad. Het plan is met de buurtbewoners besproken tijdens meerdere bijeenkomsten. De participatie en communicatie verslagen zijn als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

Argumenten:

1.1 Het voorstel past in het gemeentelijk beleid.

In de structuurvisie kernen voor de gemeente Dalfsen is deze locatie opgenomen als bestaand bebouwd gebied. De huidige bestemming is deels Maatschappelijk en deels Wonen en dient gewijzigd te worden ten behoeve van dit bouwplan. De te bouwen sociale koopwoningen corresponderen met de opgave zoals is vastgelegd in de geldende Woonvisie en vloeien voort uit de vraag naar woningen zoals in het recente woonbehoefte onderzoek (2018) naar voren is gekomen. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 9 sociale koopappartementen door Bouwbedrijf Van Pijkeren. De sociale koopappartementen worden gebouwd voor de doelgroep senioren. Overigens kunnen ook jongeren een appartement kopen.

1.2 Het plan is economisch uitvoerbaar.

Uit recent woningbehoefte onderzoek blijkt dat er voldoende vraag is naar het beoogde bouwprogramma. De bouwopgave voorziet ook in een lokale behoefte. Met dit bouwprogramma is de doorstroming op de lokale woningmarkt gediend. De verwachting is dat mensen bestaande woningen in de kern verkopen en verhuizen naar de appartementen. Het programma is sociale koop. De Vrij Op Naam prijzen variëren tussen € 225.000,-- en € 250.000,--.

1.3 De gemeentelijke kavels zijn in de kern Hoonhorst volledig uitgegeven.

De uitgifte van gemeentelijke kavels in Hoonhorst ligt al een tijd stil. De laatst beschikbare kavel voor een vrijstaande woning is dit jaar verkocht. De planning is dat aansluitend op de ontwikkeling van de Pastorietuin door de projectontwikkelaar gestart kan worden met de ontwikkeling van de locatie Achter de Molen. Het is de bedoeling om op deze locatie grondgebonden woningen te realiseren in de sociale en vrije sector. Zoals hierboven aangegeven is het deelplan Achter de Molen nog niet rijp voor het vaststellen van een stedenbouwkundig plan. We beschouwen de beide deelplannen echter wel als één plan waarbij het aandeel sociale woningen voornamelijk in het deel Pastorietuin worden gerealiseerd.

1.4 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar.

Het plan is meerdere keren voorgelegd aan de buurtbewoners en aan Hoonhorst als geheel. Tijdens de inloopbijeenkomsten zijn er opmerkingen gemaakt waarna de projectontwikkelaar aanpassingen aan het plan heeft gedaan. Bij de participatie is gewerkt volgens de richtlijnen van de Leidraad Participatie. Ziet u voor een uitgebreid participatie verslag de bijlage Communicatie en Participatie verslag bouwplan Hoonhorst Pastorietuin. Zowel door ons college als door de projectontwikkelaar is over de bouwopgave overlegd met PB Hoonhorst. PB Hoonhorst onderschrijft het belang van woningbouw.

1.5 Het plan voldoet aan de Welstand criteria en aan de criteria van de Monumenten commissie.

De stadsbouwmeester heeft het stedenbouwkundig plan beoordeeld en hier goedkeuring voor gegeven. Op de nog in te dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning vindt opnieuw beoordeling plaats door de stadsbouwmeester. Omdat de bouwlocatie naast een gemeentelijk monument gelegen is (de pastoriewoning), zijn de plannen voorgelegd aan de Monumentencommissie. Ook de Monumentencommissie stemt in met het stedenbouwkundig plan.

1.6 De stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo.

De beoogde ontwikkeling leidt per saldo tot een verbetering van stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. De Pastorietuin wordt nu voor een groot deel aan het zicht onttrokken door een hoge heg. De bebouwing van de tuin verkleint het groene deel van het centrum maar levert naar onze mening per saldo een verbetering op de van de stedenbouwkundige kwaliteit van Hoonhorst. Uit de verschillende stedenbouwkundige varianten is gekozen voor variant C. Deze keuze is tot stand gekomen na het overleg met de stadsbouwmeester en de Monumentencommissie. Voor een toelichting op deze keuze verwijzen we naar de toelichting op het stedenbouwkundig plan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er kunnen omwonenden zijn die bezwaren hebben tegen de bouwplannen.

Vanuit de participatie procedure hebben we de overtuiging gekregen dat zowel de omwonenden als de bewoners van het dorp tevreden zijn met het plan en hopen op spoedige realisatie van het plan.

1.2 Volgens de door uw raad vastgestelde Parkeernormen nota moeten er voor dit bouwplan 15 parkeervakken gerealiseerd worden op eigen terrein waarvan één parkeervak voor minder validen.

Op dringend advies van de stadsbouwmeester en de Monumenten commissie voorziet het plan nu in 12 parkeervakken. Om de groene uitstraling van de Pastorietuin zoveel als mogelijk te behouden willen ons college dit advies respecteren en akkoord gaan met 12 parkeervakken. Uit onderzoek blijkt dat de direct omliggende openbare parkeerplaatsen matig gebruikt worden. Op de laatste informatie bijeenkomst hebben we de omwonenden en PB Hoonhorst geïnformeerd over dit punt. We hebben geen bezwaren gehoord op ons voornemen. Het is ook mogelijk om één appartement minder te realiseren om op deze manier te voldoen aan de parkeernormen. Om te voorkomen dat daardoor een onrendabel plan ontstaat en er minder woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, terwijl er wel veel vraag is naar appartementen, vindt ons college het in dit geval geoorloofd af te wijken van de parkeernormennota.

Alternatieven:

Het alternatief is om geen stedenbouwkundig plan vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling. In dat geval zal een alternatief plan ontwikkeld moeten worden. De bestaande situatie blijft dan nog lange tijd gehandhaafd. Er komen dan op deze plek voorlopig geen appartementen die voorzien in een lokale behoefte.

Duurzaamheid:

De appartementen worden door Van Pijkeren gebouwd en voldoen aan de wettelijke normen op het gebied van duurzaamheid. De appartementen worden niet voorzien van een gasaansluiting.

Financiële consequenties:

De grond is niet in eigendom van de gemeente. Met de projectontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst overeengekomen. De kern van deze overeenkomst is dat ons college heeft aangegeven in principe wenst mee te werken aan deze ontwikkeling, onder het voorbehoud van planologische instemming van uw raad. Daarnaast is vastgelegd dat alle gemeentelijke kosten die verband hebben met deze ontwikkeling worden doorbelast aan de projectontwikkelaar.

Communicatie:

Het plan is met de buurtbewoners en met PB Hoonhorst besproken tijdens meerdere bijeenkomsten. De participatie en communicatie verslagen zijn als bijlage bij dit voorstel toegevoegd.

Vervolg:

Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure gestart. Het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. In die procedure kan iedereen een zienswijze indienen. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling voorgelegd.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan met toelichting
2. Communicatie en Participatie verslag bouwplan Hoonhorst Pastorietuin

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, nummer 1190;

overwegende dat de betreffende locatie al geruime tijd in ontwikkeling is;

dat het ontwerp stedenbouwkundig plan op 3 november 2020 is vastgesteld door het college van B&W;

met de omwonenden diverse participatiebijeenkomsten zijn gevoerd;

gelet op de wens om de locatie te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie waar veel vraag naar is;

gezien de gevolgde participatieprocedure met de omwonenden;

b e s l u i t :

Het stedenbouwkundig plan voor Hoonhorst - Pastorietuin (9 koopappartementen) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 14 december 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater