

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Kanaalpark Lemelerveld (inclusief terrein voormalige Welkoop)
Datum:	23 oktober 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	817
Informant:	Wietze van der Ploeg w.vanderploeg@dalfsen.nl (0529) 488 225

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het totaalplan als concrete uitwerking van de Kanaalvisie en als basis voor de gefaseerde uitwerking in voorlopige en definitieve ontwerpen voor uitvoering in de komende 10 jaar.
2. Kennis te nemen van het collegebesluit tot aankoop van de woning Industriestraat 4 en verkoop aan de ontwikkelaar van het Welkoop terrein.
3. Vast te stellen de stedenbouwkundige visie voor fase 1 van het Kanaalpark, incl. Welkooplocatie, als basis voor de bestemmingsplanprocedure.
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 700.000,= voor de uitvoering van fase 1 van het Kanaalpark.
5. De door het college opgelegde geheimhouding op de financiële bijlage (kostenraming) te bekrachtigen voor een periode van tien jaar (artikel 25, tweede lid en artikel 55 lid 1 Gemeentewet).

Inleiding:

In 2014 heeft de vorige raad de integrale ruimtelijke visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' (Kanaalvisie) vastgesteld. Dit document is in samenspraak met Lemelerveld en met medewerking van provincie, waterschap en het Oversticht tot stand is gekomen. Het heeft twee functies: een kader bieden voor initiatiefnemers om (woningbouw)plannen te maken die passen bij de identiteit en gewenste uitstraling van Lemelerveld. Andere functie is dat het de gemeente kaders geeft voor de herinrichting van de openbare ruimte in de kanaalzone. Ambitie is om het kanaal niet langer als scheiding te laten fungeren, maar meer als een soort blauw groen verbindingspark die de dorpsdelen aan elkaar verbindt en waar de voetganger en fietser het primaat hebben. Bij de behandeling van de plannen voor de invulling van het voormalige zalencentrum, heeft uw raad destijds gevraagd om een concrete uitwerking van de Kanaalvisie voor wat betreft de openbare ruimte. Dit plan ligt nu aan u voor en heet Kanaalpark Lemelerveld. De invulling van de locatie van voormalig Welkoop maakt hier integraal onderdeel van uit. Samen met de ontwikkelaar hiervan is een totaalplan gemaakt: Fase 1 Kanaalpark.

Argumenten:

1.1 Door kennis te nemen van de meningen van de inwoners, kunt u het draagvlak toetsen;

Er hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden om de ideeën en meningen van de bewoners en ondernemers op te halen en mee te nemen in de plannen. Voor wat betreft de vele reacties dat de parkeerplaatsen bij de woningen aan de Industriestraat wat de bewoners betreft behouden moeten worden; hier is in het ontwerp in eerste instantie gekozen voor behoud van de ambitie uit de Kanaalvisie voor een duidelijke fietsstructuur door het dorp heen. Een eventuele alternatieve invulling volgt in een latere planfase. Op dit moment heeft alleen de uitwerking van fase 1 een bestuurlijke status (zie bijlage met kaart met fasering daarop aangegeven).

1.2 Er is een totaalplan gemaakt als uitwerking van de Kanaalvisie. Zodoende wordt het overzicht geborgd en de samenhang tussen de verschillende fasen;

De uitwerking geeft een duidelijk toekomstperspectief aan hoe de Kanaalvisie verder uitgewerkt kan worden. Fase 1 is daarbij een definitief schetsontwerp. De latere fasen zijn alleen nog concrete ideeën, die verder uitgewerkt moeten worden in samenwerking met omwonenden, ondernemers en de andere overheden.

1.3 Een uitvoeringsperiode van 10 jaar is realistisch en spreidt de ambitie met blijvende vernieuwing;

Er is de afgelopen jaren veel veranderd in het Lemelerveldse dorpsbeeld. Volgens velen over het algemeen ten goede. Een deel van deze vernieuwing is het gevolg van de Kanaalvisie. Voor de leefbaarheid is het goed om gedurende langere tijd blijvend te ontwikkelen aan vernieuwing binnen de kern en niet een lange stilstand te laten ontstaan. Daarnaast is het financieel verantwoord om kostbare investeringen in de openbare ruimte te spreiden in de tijd. Ook blijft het plan dan behapbaar en overzichtelijk. De verwachting is wel dat de nu voorliggende fase 1 van het Kanaalpark de duurste van de verschillende fasen zal zijn. De andere fasen betreffen fietspaden (incl. fietsbrug) en wandelpaden en de herinrichting van de kruising Weerdhuisweg-Schoolstraat-Posthoornweg. Waar dit mogelijk is zal uitvoering hiervan gekoppeld worden aan lopende of toekomstige projecten, zoals het uitvoeringsprogramma van het Gvvp of het Fietsplan Dalfsen dat eind 2018 wordt opgepakt. Mocht in fase 1 krediet overblijven na aanbesteding, dan kan alsnog fase 2 in één keer mee worden ontwikkeld (betreft 1 fietspad/ fietsstraat tussen Driepuntbrug en de Schoolstraat).

2 Het college heeft de woning Industriestraat 4 gekocht om de Kanaalvisie mogelijk te maken;

De woning Industriestraat 4 is, na sloop van het voormalige zalencentrum en het sluiten van de Welkoop in Lemelerveld, het enig overgebleven pand aan dit gedeelte van de Industriestraat. Aankoop gaf de mogelijkheid om deze woning anders te ontsluiten, de Industriestraat op te heffen en te betrekken bij het Kanaalpark. In combinatie met de invulling van Welkoop, kan de nieuwe straat Kloostertuin doorgetrokken worden achter de Welkoop langs. Zodoende kan ook al het parkeren buiten de parkzone opgelost worden. Aankoop van de woning is van strategisch belang voor de ontwikkeling als Kanaalpark. De aankoop is ook aan u gemeld bij het overzicht van strategische aankopen door het college. Formeel is dit echter aan de orde bij grondexploitaties. Omdat later bleek dat deze woning wordt overgenomen door de ontwikkelaar en er geen grondexploitatie vanuit de gemeente komt, is het formeel juist om u in dit voorstel hiervoor afzonderlijk krediet te vragen.

3 Een stedenbouwkundige visie is voorgeschreven in de notitie Inbreidingslocaties;

De locatie waar voorheen de Welkoop was gevestigd, is een leegstaand pand waarvoor geen passende alternatieve bestemming is gevonden door de eigenaar. Ook is de locatie in de Kanaalvisie opgenomen als 'uitnodigingsplanologie'; in 2014 al in de geest van de komende Omgevingswet. De notitie Inbreidingslocaties geeft de mogelijkheid om dergelijke 'rotte kiezelen' in te vullen met een nieuwe bestemming. In dit geval is dat woningbouw; passend bij de herontwikkeling van de Kanaalzone tot overwegend 'parkwonen'. De stedenbouwkundige visie is in de notitie Inbreidingslocaties voorgeschreven als processtap.

4.1 Het krediet is noodzakelijk om fase 1 van het Kanaalpark te kunnen realiseren;

Ontwikkelaar en gemeente hebben een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van fase 1 van het Kanaalpark (incl Welkoop locatie). Onderdeel daarvan is dat de ontwikkelaar de gronden die nodig zijn voor de gemeentelijke nieuwe straat (als alternatief voor de Industriestraat dat park wordt), overdraagt aan de gemeente. De woning Industriestraat 4 wordt daarnaast vanuit de gemeente voor € 125.000,- doorverkocht aan de ontwikkelaar met een sloopverplichting. Zodoende wordt de nieuwe verkeersstructuur mogelijk gemaakt en ontstaat er een bebouwingsbeeld dat stedenbouwkundig geldt als het waterfront van Lemelerveld aan het Overijssels Kanaal. Over en weer worden gronden overgedragen tussen ontwikkelaar en gemeente. Zie bijlage met de stedenbouwkundige visie van het Welkoop terrein voor de oppervlaktes. Een deel van de gronden die overgedragen wordt door de ontwikkelaar, worden door de gemeente ingericht voor parkeren aan de zijde van de Nijverheidsstraat. Deze parkeerplaats kan het langsparkeren langs de huidige Industriestraat en eventueel het parkeren voor de woningen aan de Industriestraat vervangen, wat gewenst is vanuit de parkstructuur met zo min mogelijk autoparkeren direct aan het kanaal.

4.2 De provincie ondersteunt het Kanaalpark met een subsidie voor sociale en ruimtelijke kwaliteit

De provinciale subsidieregeling betreft 'Leefbare "Kleine" Kernen' (tot 15.000 inwoners). Het is bedoeld om ruimtelijke en sociale kwaliteit samen op te laten gaan en elkaar te laten versterken. Concreet is de provincie voornemens om voor het Kanaalpark ook subsidie beschikbaar te stellen; ter waarde van het maximale bedrag uit de regeling: € 75.000,-. Dit specifiek vanwege investeringen in een wandelpad langs het water, het fietspad en de terrassen en/of speelvoorzieningen aan het kanaal tussen bijvoorbeeld woonzorgcentrum Het Anker en de nieuwe starterswoningen in plan Kloostertuin. Dit omdat deze elementen bijdragen aan gezond bewegen en ontmoeting tussen jong en oud. Wanneer de subsidie tegen verwachting in toch niet wordt beschikt, zullen we deze aanpassing in de investering en subsidie verwerken bij de bestuursrapportage.

5 Geheimhouding op de kostenraming is gewenst vanuit het oogpunt van aanbesteding

Artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur is van toepassing. Geheimhouding is noodzakelijk omdat dit anders financiële gevolgen kan hebben voor de gemeente. Aannemers krijgen dan ook inzichtelijk hoeveel de gemeente geraamd heeft voor het infrawerk. Dit is niet gewenst vanuit een optimale aanbesteding. Ook staat er informatie in de raming over de vergoedingen voor verwerving van de woning Industriestraat 4. Dit is privacygevoelige informatie en mag in het kader van de Wet AVG niet zondermeer worden prijsgegeven.

Kanttekeningen

In de paragraaf Alternatieven zijn de kanttekeningen verwerkt die te maken zijn bij dit voorstel.

Alternatieven:

1. Geen stedenbouwkundige visie vast te stellen voor het Welkoopterrein en prioriteit te geven aan bestaande bestemmingsplancapaciteit in Lemelerveld;

In de plannen Nieuwe Landen II en Schaddenhof is nog voldoende capaciteit beschikbaar voor het bouwprogramma van de laagbouwoningen uit dit plan. Voor de appartementen is ook ruimte, maar daar zal dan wel het bestemmingsplan voor gewijzigd moeten worden. De vorige raad heeft destijds uitgesproken om prioriteit te geven aan de herontwikkeling van het voormalige zalencentrum; de naastgelegen inbreidingslocatie. Voorstel is om deze ontwikkeling nu door te zetten en het terrein van Welkoop ook te herontwikkelen. Dit sluit ook aan bij de wens tot inbreiding.

2. Geen fietspad aan te leggen op de plek van de huidige Industriestraat.

In de Kanaalvisie is een fietspad opgenomen op de plek van de huidige Industriestraat, verderop richting de Mölnhoek als fietsstraat verdergaand (gerealiseerd). In de huidige plannen voor het Kanaalpark is zowel sprake van een fietspad aan de westzijde als aan de oostzijde van het kanaal. In theorie kunnen fietsers ook gebruik maken van alleen de westoever. Als onderdeel van de fietsroute naar Raalte, waarvan in het coalitiedocument is genoemd dat deze verbreed zou moeten worden. Vanuit de bewoners in Lemelerveld (zoals de werkgroep Verkeer) is echter meermaals aangedrongen op een fietspad aan de oostzijde. Beide oevers worden immers door fietsers gebruikt.

Duurzaamheid:

Het Kanaalpark bevordert sociale duurzaamheid: er wordt gestimuleerd om meer te wandelen, te fietsen en buiten te verblijven. Hierdoor ontstaan ook voorwaarden voor ontmoeting tussen jong en oud. De inbreidingslocatie voormalig Welkoop wordt ook sociaal duurzaam gerealiseerd; er ontstaat een mix van woningen voor verschillende leeftijdscategorieën. Ook op het gebied van energie wordt er geïnvesteerd. Zo worden alle woningen gasloos gebouwd en voorzien van zonnepanelen. Het parkeren in het plan wordt daarnaast klimaatadaptief aangelegd. Zo worden parkeerplaatsen voorzien van grasstenen, zodat een groen straatbeeld ontstaat, waar tegelijkertijd het water goed kan infiltreren.

Financiële dekking:

De totale investering ziet er als volgt uit:

Investering Kanaalpark fase 1	700.000
Bijdrage ontwikkelaar	125.000
Subsidie provincie	75.000
Netto investering	500.000

Het plan voor Kanaalpark Lemelerveld (inclusief locatie voormalig Welkoop) is gemeld in de Perspectiefnota en financieel vertaald in de vastgestelde Programmabegroting 2019-2022. Hierbij is rekening gehouden met een afschrijving van € 20.000,= per jaar.

In het plan Kanaalpark fase 1 (inclusief Welkoop locatie) is ook sprake van een nieuwe riolering. Dit is ook volledig meegenomen in deze kredietaanvraag. De oude (te vervallen) riolering komt uit 1977 en is pas in 2047 gepland om vervangen te worden. In de komende periode wordt nog bekeken of een deel van het noodzakelijke krediet (ca. € 100.000,=) niet alsnog uit de voorziening riolering bekostigd kan worden. Dat is op dit moment echter nog niet zeker. Voor de totale gemeentelijke investering voor dit project maakt dit overigens geen verschil. De structurele afschrijvingslast wordt lager wanneer een deel van de investering ten laste van de voorziening riolering kan worden gebracht.

Communicatie:

Begin juli heeft een inloopavond plaatsgevonden waarin bewoners en ondernemers kennis konden nemen van de eerste versie van het schetsontwerp Kanaalpark. Aan de oproep om hier naar toe te komen is massaal gehoor gegeven in Lemelerveld. Dit maakt dat het plan beter voorbereid kan worden, omdat bekend is waar kansen en knelpunten liggen. Ook wordt er gebruik gemaakt van lokale kennis van de dorpsbewoners. Voorafgaand aan de inloopavond hebben er verschillende keukentafelgesprekken plaatsgevonden. Toen was er nog geen sprake van tekeningen, maar is alleen over kaders en uitgangspunten/ wensen gesproken. Dergelijke gesprekken hebben plaatsgevonden met bewoners van de Kloostertuin (recent opgeleverde woningen), Kloosterstraat en de Industriestraat (gedeelte in de buurt van de Driepuntbrug). Na de inloop hebben ook weer een aantal buurtgesprekken plaatsgevonden; weer met de bewoners van de Industriestraat en Kloosterstraat. Als u besluit conform dit voorstel, dan zal een persbericht worden uitgestuurd met een toelichting op de vervolgstappen (bestemmingsplanprocedure Welkoop terrein) en verdere uitwerking fase 1. Ook wordt er over toekomstige vervolgfases verder gesproken met direct belanghebbenden.

Vervolg:

Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie voor het Welkoop terrein, wordt het bestemmingsplan vernieuwd. Dit wordt als de procedure doorlopen is bij u aangeboden voor vaststelling. Het college gaat parallel aan deze procedure verder met de detaillering van het schetsontwerp Kanaalpark fase 1 in de vorm van een voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en bestekontwerp (uitvoering). Bewoners zullen betrokken worden bij deze tussenstappen. Verder gaat het college de komende 10 jaar aan de slag met de nadere uitwerking van de overige fasen van het Kanaalpark. Hierover zal te zijner tijd per fase afzonderlijk krediet bij u gevraagd worden, via de begrotingscyclus.

Bijlagen:

1. VERTROUWELIJK: bijlage met kostenraming fase 1 Kanaalpark Lemelerveld
2. Stedenbouwkundige visie locatie voormalig Welkoop
 - Bijlage 2.1 met tekening stedenbouwkundige visie
 - Bijlage 2.2 bij stedenbouwkundige visie (bodemonderzoek)
 - Bijlage 2.3 bij stedenbouwkundige visie (quickscan natuurwaarden)
3. Schetsontwerp Kanaalpark Lemelerveld, inclusief voorgestelde fasering
4. Sfeerbeeld Kanaalpark –groen referentiekader
5. Reactieformulieren inloopavond (13 stuks)
 - Bijlage reactieformulier 13 (tekening)
6. Verslag buurtgesprek direct omwonenden Welkoop locatie

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 oktober 2018, nummer 817;

overwegende dat de gemeenteraad van Dalfsen in 2014 heeft vastgesteld de integrale ruimtelijke visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld, beter bekend als 'Kanaalvisie';

gelet op de behandeling van de stedenbouwkundige visie Kloostertuin en de door de raad geuite wensen voor nadere uitwerking van de Kanaalvisie;

gezien de plannen voor het Kanaalpark Lemelerveld als zijnde deze uitwerking;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van het totaalplan als concrete uitwerking van de Kanaalvisie en als basis voor de gefaseerde uitwerking in voorlopige en definitieve ontwerpen voor uitvoering in de komende 10 jaar.
2. Kennis te nemen van het collegebesluit tot aankoop van de woning Industriestraat 4 en verkoop aan de ontwikkelaar van het Welkoop terrein.
3. Vast te stellen de stedenbouwkundige visie voor fase 1 van het Kanaalpark, incl. Welkooplocatie, als basis voor de bestemmingsplanprocedure.
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 700.000,= voor de uitvoering van fase 1 van het Kanaalpark.
5. De door het college opgelegde geheimhouding op de financiële bijlage (kostenraming) te bekrachtigen voor een periode van tien jaar (artikel 25, tweede lid en artikel 55 lid 1 Gemeentewet).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 17 december 2018.

De raad voornoemd,

de plv. voorzitter,
ir. L.M. Nijkamp

de griffier,
drs. J. Leegwater