

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Vaststellen stedenbouwkundige visie Dominee van Diemenstraat 2
Datum:	5 april 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1424
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 48 82 40
	Koen van der Boog k.vanderboog@dalfsen.nl (0529) 48 82 29

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie Dominee van Diemenstraat 2 vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Dominee van Diemenstraat 2 in Nieuwleusen was de bibliotheek gevestigd. Dit gebouw met bijbehorende grond is bij de gemeente in eigendom gekomen nadat de bibliotheek is verhuisd naar de nieuwe locatie in De Spil. Het pand is inmiddels gesloopt waardoor er nu sprake is van een braakliggend terrein.

Woonstichting Vechthorst heeft bij de gemeente aangegeven interesse te hebben in de locatie en heeft daarvoor een bouwplan ontwikkeld. In het eerste bouwplan is uitgegaan van 9 sociale huurwoningen in de vorm van zorggeschikte appartementen (een complex). De appartementen zijn gewenst om te kunnen voldoen aan de grote lokale vraag naar dit type woningen.

Op 30 juni 2021 zijn de plannen voorgelegd aan omwonenden in het kader van het participatietraject. Op basis van reacties van omwonenden is het ontwerp op enkele onderdelen aangepast. Dit ontwerp kon door de toen geldende corona maatregelen helaas niet fysiek gepresenteerd worden aan de buurt. De buurt is in plaats daarvan schriftelijk geïnformeerd op 18 november 2021.

Vanwege al aanwezige bezwaren van omwonenden tijdens de fysieke bijeenkomst en aanhoudende bezwaren na de aanpassing in november 2021 is besloten om het ontwerp sterk aan te passen om te komen tot een plan waar meer draagvlak voor is. Het aantal appartementen is teruggebracht van 9 naar 6. Vanwege het verminderen van het aantal appartementen is tegemoetgekomen aan het voornaamste bezwaar van de omwonenden, namelijk de omvang (hoogte) van het gebouw ten opzichte van de rest van de straat.

Het aangepaste ontwerp is nogmaals gepresenteerd aan de omwonende in een fysieke sessie in de Spil op 3 maart 2022. Vanwege de vermindering van het aantal appartementen, een lager gebouw en een speelser architectonische uitwerking waren de reacties ditmaal veel positiever. Conform de leidraad participatie hebben de omwonenden (inclusief de afwezigen) na de sessie de tijd gekregen om hun input schriftelijk te overleggen aan Vechthorst.

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een inbreidingslocatie, om die reden dient de gemeenteraad voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan de stedenbouwkundige visie vast te stellen. Voorliggend voorstel voldoet aan deze vereiste.

Argumenten:

1.1 Het voorstel past in het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling kan worden gezien als een inbreiding en is daarom getoetst aan de vastgestelde toetsingskaders van de notitie inbreidingslocaties. Voor de voormalige bibliotheeklocatie was geen passende bestemming voorhanden en woningbouw draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit van de woonomgeving. Het plan voorziet daarom in het oplossen van een ruimtelijk knelpunt en voldoet aan de voorwaarde zoals gesteld in de notitie inbreidingslocaties.

De te bouwen sociale huurwoningen corresponderen met de opgave zoals is vastgelegd in de Woonvisie en voldoet aan de vraag naar woningen zoals in het woonbehoefte onderzoek (2018) naar voren is gekomen. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 6 sociale huurappartementen in opdracht van corporatie Vechthorst. De sociale huurappartementen (zorggeschikt) worden gebouwd voor de doelgroep senioren. De appartementen kunnen ook verhuurd worden aan andere doelgroepen zoals jongeren als de vraag vanuit senioren achterblijft, dit wordt echter niet verwacht.

1.2 Het plan is economisch uitvoerbaar.

Uit het hierboven genoemde 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. De huurprijzen zijn onder of gelijk aan de liberalisatiegrens van € 763,47 per maand, prijspeil 2022. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond. Met koper is overeengekomen dat de gemeentelijke kosten van dit bouwplan gedekt moeten worden. Zie hieronder bij financiële consequenties.

1.3 Met Vechthorst zijn samenwerkingsafspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Wonen Dalfsen 2021-2024 (Prestatieafspraken).

Het voorgestelde bouwprogramma past binnen de Prestatieafspraken die met Vechthorst zijn gemaakt.

Met Vechthorst is afgesproken dat uitponden (verkoop) van deze appartementen niet aan de orde is. Deze appartementen blijven in de vaste verhuurvoorraad van Vechthorst.

1.4 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar.

Het plan is voorgelegd aan de omwonenden. Het eerdere participatie traject heeft geleid tot een aangepast bouwplan met minder appartementen en een gereduceerde hoogte van het gebouw. Het aangepast plan is gepresenteerd tijdens een informatieavond en de reacties die tijdens de avond en nadien zijn ontvangen waren positiever ten opzichte van het eerdere plan.

1.5 Het plan voldoet aan de Welstand criteria

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.

1.6 De stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit verbetert per saldo.

De beoogde ontwikkeling leidt per saldo tot een verbetering van stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit omdat het nu braakliggend terrein wordt ingevuld met hoogwaardige bebouwing. Daarnaast wordt de naastgelegen speelplaats vernieuwd, na afronding van de werkzaamheden aan het complex.

1.7 Het bouwprogramma is zorggeschikt

Om zoveel als mogelijk te voorkomen dat bewoners een beroep doen op het gemeentelijke WMO-budget wordt het gebouw zo veel als mogelijk zorggeschikt gebouwd. Maatschappelijke ontwikkeling is betrokken bij de vormgeving en inrichting van de ruimtes. Zo is de zorggeschiktheid geborgd in het ontwerp, daarnaast wordt dit ook vastgelegd in de verkoopovereenkomst met Vechthorst.

1.8 De parkeerbehoefte is getoetst door onze verkeersdeskundige.

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Inclusief parkeren voor minder validen.

Kanttekeningen en risico's

De omwonenden zijn betrokken bij deze ontwikkeling en hebben bij het vorige bouwplan hun bezwaren kenbaar gemaakt. Deze bezwaren hebben direct geleid tot een aanpassing van de plannen. Op basis van de informatieavond van 3 maart 2022 waar het aangepast bouwplan is gepresenteerd en de verslagen is vast te stellen dat omwonenden positiever aankijken tegen de ontwikkeling ten opzichte van het vorige bouwplan.

Participatie betekend echter niet dat iedereen akkoord is, omwonenden staan in hun recht om tijdens de verdere ruimtelijke procedure zienswijzen in te dienen of in beroep te gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Alternatieven:

1. 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. De bestaande situatie blijft dan nog lange tijd gehandhaafd. Er komen dan op deze locatie voorlopig geen sociale appartementen die voorzien de lokale behoefte naar dit type woningen. Hierbij bestaat ook de mogelijkheid om toch vast te houden aan het originele ontwerp met een extra woonlaag en 9 appartementen.

Duurzaamheid:

Het gebouw wordt ontwikkeld volgens de duurzaamheidseisen die geldend zijn vanuit het Bouwbesluit. Daarnaast worden zonnepanelen geplaatst op het dak om energie op te wekken.

Financiële dekking:

De locatie is in eigendom van de gemeente. De sloop van de voormalige bibliotheek is in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Met Vechthorst is afgesproken dat wij een (juridisch) bouwrijpe kavel verkopen. Voor een bouwrijpe kavel waarop sociale huurwoningen worden gebouwd is door uw college een vaste verkoopprijs vastgesteld van € 140, -- per m2 (prijsspeil 2022). Wanneer er door de gemeente extra parkeervoorzieningen in de openbare omgeving gebouwd moeten worden dan wordt de verkoopprijs daarop aangepast. In dit plan worden door de gemeente geen extra parkeerplaatsen gebouwd. De verkoopprijs bedraagt 1.116 m2 x 140,-- € 156.240, -- exclusief btw. De totale kosten voor het slopen van het gebouw, het bouw, - en woonrijp maken, het opstellen van het bestemmingsplan en alle bijkomende kosten zijn geraamd op ca. € 155.000, --.

De kavel wordt geleverd aan Vechthorst inclusief BTW.

De verkoopovereenkomst is nog niet afgerond. De bedoeling is dat in de periode tussen het vaststellen van het stedenbouwkundig plan en het vaststellen van het bestemmingsplan de verkoopovereenkomst definitief wordt. De verkoopovereenkomst wordt afzonderlijk aan uw college ter beoordeling voorgelegd..

Communicatie:

De omwonenden worden voorafgaand geïnformeerd over het feit dat de stedenbouwkundig visie in de gemeenteraad wordt behandeld. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt vervolgens bekend gemaakt via de lokale media. Omwonende worden actief geïnformeerd over de vervolgstappen van de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan).

Vervolg:

Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure gestart waarbij belanghebbenden tijdens de terinzagelegging hun zienswijze naar voren kunnen brengen. In deze periode wordt tevens de overeenkomst met Vechthorst afgerond. De planning is dat het bestemmingsplan in oktober wordt vastgesteld

Bijlage:

1. Stedenbouwkundig plan (Voorontwerp nieuwbouw 6 appartementen aan de Ds. van Diemenstraat in Nieuwleusen i.o.v. woonstichting Vechthorst)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.5 april 2022, nummer 1424;

Overwegende dat de locatie Dominee van Diemenstraat 2 om herontwikkeling vraagt;

dat er grote behoefte is aan (senioren) appartementen;

dat woonstichting Vechthorst zich bereid heeft verklaard de betreffende locatie in ontwikkeling te nemen;

dat er participatie heeft plaatsgevonden over de stedenbouwkundige visie en dat omwonende geen principiële bezwaren hebben tegen de voorgestelde invulling;

b e s l u i t :

De stedenbouwkundige visie Dominee van Diemenstraat 2 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 30 mei 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater