

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie Schoolstraat 42
Datum:	10 augustus 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1324
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie Schoolstraat 42 Lemelerveld vast te stellen.

Inleiding

Aan de Schoolstraat 42 in de kern Lemelerveld bevindt zich een voormalig autoschadeherstelbedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning met bedrijfsruimte. De bedrijfswoning en bedrijfshal stonden al jaren leeg en te koop. Inmiddels is het perceel met opstallen verkocht aan ontwikkelaar “Ontwikkeling Schoolstraat B.V.” uit Lemelerveld. Adviseur Focus-MKB B.V. vraagt ons namens deze ontwikkelaar om hier 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen (maisonnettes) te mogen realiseren. Hiervoor heeft de ontwikkelaar een stedenbouwkundige visie laten opstellen die als bijlage bij dit advies is gevoegd. Verder heeft er participatie plaatsgevonden met de omwonenden en andere belangstellenden. Aan u wordt gevraagd om over deze stedenbouwkundige visie een standpunt in te nemen.

Argumenten

- 1. De realisatie van 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen aan de Schoolstraat 42 in Lemelerveld voorziet in een behoefte op de woningmarkt.*

De ontwikkelaar heeft onderzocht welk type woningen het beste gebouwd kan worden op het betreffende perceel. De ontwikkelaar heeft gekeken naar de huidige woningvoorraad in Lemelerveld, de woningbehoefte Lemelerveld en naar de Woonvisie van de gemeente Dalfsen. Uit dit onderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan het realiseren van senioren- en starterswoningen in de kern Lemelerveld. Door de realisatie van het woongebouw wordt voldaan aan de toenemende vraag naar senioren- en starterswoningen in de kern Lemelerveld.
- 2. De realisatie van het woongebouw past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid.*

De ontwikkeling past binnen de structuurvisie Kernen en de Woonvisie van de gemeente Dalfsen. Volgens onze Woonvisie gaan inbreiding en herstructurering op reeds bebouwde locaties binnen bebouwd gebied voor uitbreiding. Ook volgens de Omgevingsvisie/-verordening van provincie Overijssel gaat inbreiding voor uitbreiding. De ontwikkeling voldoet aan dit beleid.
- 3. De realisatie van het woongebouw zorgt voor een aantrekkelijk gebied.*

Op basis van het geldende ‘Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016’ heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘bedrijf’ en ‘bedrijfswoning’. In het verleden was hier een autoschadeherstelbedrijf gevestigd. Binnen deze bestemming kunnen zich echter ook andere bedrijven vestigen. Gezien de ligging tussen woningen en in het midden van het dorp, is een dergelijke bedrijfsfunctie niet langer wenselijk. Deze bedrijfsbestemming past niet meer binnen deze woonomgeving. Door het transformeren naar een andere, minder zware belastende functie, zal het woon- en leefklimaat van de omgeving verbeteren. Een autoschadeherstelbedrijf kan ook geluid- en geuroverlast veroorzaken. Door deze bedrijfsfunctie op te heffen, wordt een milieuhinderlijk bedrijf gesaneerd in de bebouwde kom. Daarnaast kan een kwaliteitsverbetering worden behaald door het ontwikkelen van dit perceel waarbij de verouderde bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. Het bedrijfspand staat al enige tijd leeg en als het nog langer leeg staat, kan dit leiden tot verpaupering. Dit is niet wenselijk. Het realiseren van woningbouw draagt verder bij aan de verbetering van de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.
- 4. De ontwikkelaar heeft een participatietraject gevolgd voor het vinden van draagvlak voor zijn plan. Er is gebleken dat er maatschappelijk draagvlak is voor het realiseren van een woongebouw.*

Uw raad heeft de “Leidraad participatie voor initiatiefnemers” vastgesteld. Deze leidraad helpt om het participatietraject vorm te geven, draagvlak te vergroten en de besluitvorming door de gemeente sneller en soepeler te laten verlopen. Het is van belang om zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de verschillende belangen die bij het initiatief spelen. De ontwikkelaar heeft deze leidraad toegepast. De ontwikkelaar heeft de omwonenden en andere belangstellenden betrokken bij het maken van zijn plan.

De ontwikkelaar heeft voor alle omwonenden en andere belangstellenden een informatiebijeenkomst gehouden op 15 april 2021.

De omwonenden hebben hiervoor een uitnodiging gekregen. Verder heeft de ontwikkelaar via een publicatie in het plaatselijke blad "De Lemelervelder" kenbaar gemaakt dat ook andere belangstellenden zich kunnen aanmelden voor de informatiebijeenkomst. Vanwege de Coronamaatregelen moesten belangstellenden zich hiervoor van te voren aanmelden. De ontwikkelaar heeft aangegeven, dat er vooral positieve reacties en nauwelijks opmerkingen waren over het stedenbouwkundig plan tijdens de informatiebijeenkomst. Deze opmerkingen hadden betrekking op de grootte van de balkons en woonkamers. Daardoor is het oorspronkelijke plan enigszins aangepast. De balkons op de eerste verdieping waren eerst inpandig en zijn nu deels overhangend gemaakt, zodat het woongedeelte is vergroot. Verder zijn tijdens de informatiebijeenkomst zijn nog enkele opmerkingen gemaakt over het parkeren en de mogelijkheden voor extra appartementen op de begane grond op de plek waar nu bergingen en parkeerplaatsen zijn gesitueerd. De ontwikkelaar heeft daarom gevraagd of het mogelijk is om op de hoek van het achterste blok een extra seniorenappartement toe te voegen en het parkeren hiervoor bijvoorbeeld aan de Schoolstraat en/of langs de Kloosterstraat op te lossen. Aan de Kloosterstraat zouden dan daarvoor de openbare parkeerplaatsen worden gebruikt en langs de Kloosterstraat zouden hiervoor dan bomen moeten verdwijnen.

Bij een initiatief voor woningbouw hanteren wij echter altijd het uitgangspunt, dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Als dat niet geheel lukt, wordt er gekeken of er maatwerk kan worden geleverd gelet op de situatie. In dit geval wordt voor het bezoekersparkeren voor het woongebouw al gebruik gemaakt van de openbare ruimte, wat overigens vaker toegepast wordt. Bovendien moet worden voorkomen dat andere initiatiefnemers rechten gaan ontlenen aan het oplossen van hun parkeeropgave door daarvoor het openbare gebied te gaan gebruiken. Bovendien was oorspronkelijk het plan om het parkeren aan de Schoolstraat (wel op eigen terrein) op te lossen, maar bleek dit in de toetsing niet verkeersveilig. Daarom is toen gekozen voor parkeren aan de kant van de Kloosterstraat, wat wel veilig is. Als het parkeren in dit geval volledig op eigen terrein moet worden opgelost, betekent dit dat het aantal woningen moet verminderen. Door het parkeren op de voorgestelde wijze op te lossen, is er een goede balans tussen het parkeren op eigen terrein en in het openbare gebied en wordt voldaan aan de kadernota parkeernormen Dalfsen 2020.

Conclusie wat betreft de participatie

Na overleg met de ontwikkelaar is het plan ten aanzien van dit punt parkeren ongewijzigd gebleven. De ontwikkelaar zal verder bij de uitwerking van de plannen, rekening houden met een goede inpassing in het groen aan de achter-(noord-)zijde van het plangebied. Volgens de ontwikkelaar is er brede steun en enthousiasme voor het getoonde plan bestaande uit 3 seniorenwoningen en 6 startersappartementen.

5. Op basis van het vaststellingsbesluit van de raad gaat de ontwikkelaar de plannen verder uitwerken.

Op basis van het raadsbesluit gaat de ontwikkelaar verder met het plan. Er zal een bestemmingsplanprocedure worden gevoerd om het plan daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Kanttekeningen en risico's

Er kunnen omwonenden zijn die bezwaren hebben tegen de plannen

Ondanks dat er een participatietraject is gevolgd, kan het natuurlijk altijd zo zijn dat er omwonenden en/of andere belanghebbenden zijn die het om verschillende redenen niet eens zijn met de plannen. Deze krijgen tijdens de bestemmingsplanprocedure de gelegenheid om formeel hun zienswijzen kenbaar te maken. Deze zienswijzen kunnen wellicht aanleiding geven om de plannen aan te passen.

Alternatieven

Niet meewerken aan het realiseren van het stedenbouwkundig plan Schoolstraat 42 Lemelerveld.

Dat betekent dat de ontwikkelaar geen woongebouw kan realiseren op het perceel Schoolstraat 42 . De ontwikkelaar moet dan op zoek gaan naar een andere invulling voor het perceel.

Duurzaamheid

Het nieuw te bouwen woongebouw moet worden gebouwd volgens de duurzaamheidseisen die momenteel gelden vanuit het Bouwbesluit. Bovendien moet worden voldaan aan de specifieke beleidsregels voor waterberging op het perceel.

Financiële dekking

Met de ontwikkelaar wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin wordt onder andere opgenomen dat alle gemeentelijke kosten bij hem in rekening worden gebracht die verband houden met de plannen.

Communicatie

Als u de stedenbouwkundige visie Schoolstraat 42 Lemelerveld vaststelt, wordt de ontwikkelaar hierover geïnformeerd. Daarna kan het plan verder uitgewerkt worden en kan de bestemmingsplan-procedure worden gestart. Tijdens deze procedure zal er op gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden met omwonenden en andere belanghebbenden.

Vervolg

Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie kan er een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar. Vervolgens kan de stedenbouwkundig visie uitgewerkt worden in een ontwerp bestemmingsplan, welke voor overleg wordt toegestuurd aan de overlegpartners. Daarna kan het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waarbij er een mogelijkheid is voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Eventuele zienswijzen worden dan tegelijkertijd behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Verzoek Focus-MKB B.V. namens Ontwikkeling Schoolstraat B.V. meewerken aan;
2. Stedenbouwkundige visie invulling Schoolstraat 42 Lemelerveld d.d. 18-06-2020;
3. Verslag infobijeenkomst 15 april 2021 planontwikkeling Schoolstraat 42 Lemelerveld;
4. Lijst aanwezigen infobijeenkomst 15 april 2021 planontwikkeling Schoolstraat 42 Lemelerveld (geanonimiseerd);
5. Overzicht omwonenden uitgenodigd en aanwezig infobijeenkomst Schoolstraat 42.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris /algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 augustus 2021, nummer 1324;

b e s l u i t :

vast te stellen de stedenbouwkundige visie Schoolstraat 42 Lemelerveld.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 oktober 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater