

## Raadsvoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie Van Tydencampstraat 4 Dalfsen
Datum:	2 maart 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1243
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 488 233

**Voorstel:**

De stedenbouwkundige visie Van Tydencampstraat 4 Dalfsen vast te stellen.

### **Inleiding:**

Op het perceel Van Tydencampstraat 4 in Dalfsen stond een gebouwtje (telefooncentrale) van KPN telecom. Dit gebouwtje is inmiddels gesloopt. Ontwikkelaar HEA Vastgoed BV uit Oldenzaal heeft dit perceel met opstal gekocht van KPN en vraagt ons nu om hier 6 appartementen te mogen realiseren. Hiervoor heeft de ontwikkelaar een stedenbouwkundige visie opgesteld die als bijlage bij dit advies is gevoegd. Er heeft afstemming plaatsgevonden met onze stakeholders via de Omgevingstafel Dalfsen. Verder heeft er participatie plaatsgevonden met de omwonenden en het bestuur van Kulturhus Trefkoele+.

Aan u wordt gevraagd om over deze stedenbouwkundige visie een standpunt in te nemen.

### **Argumenten:**

1. *De realisatie van 6 (senioren-)appartementen aan de Van Tydencampstraat 4 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 Dalfsen, de woningbehoefte Dalfsen en naar de Woonvisie van de gemeente Dalfsen. Uit dit onderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan het realiseren van (senioren-)appartementen in de kern Dalfsen. Door de realisatie van het appartementengebouw wordt voldaan aan de toenemende vraag naar (senioren-)appartementen in de kern Dalfsen.

2. *De realisatie van het appartementengebouw 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 appartementengebouw zorgt voor een aantrekkelijk gebied.*

Voor het gebouwtje (telefooncentrale) kon geen andere passende bestemming gevonden worden. Het gebouw was alleen geschikt als verdeelstation en deze functie is komen te vervallen. Het gebouw laten staan, kon leiden tot verpaupering. Dit was niet wenselijk en er is sprake van een ruimtelijk knelpunt. De bouw van het appartementengebouw kan bijdragen aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

4. *De ontwikkelaar heeft een uitgebreid participatietraject gevolgd voor het vinden van draagvlak voor zijn plan. Er is gebleken dat er maatschappelijk draagvlak is voor het realiseren van een appartementengebouw.*

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 en heeft omwonenden en het bestuur van Kulturhus Trefkoele+ betrokken bij het maken van zijn plan.

Daarbij heeft het initiatief ook meegedaan als experiment onder het programma Omgevingswet. Hoewel we nog geen Ruimtecoaches hebben, zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over het participatietraject gedurende het vooroverleg. Zoals bekend zal het vooroverleg steeds belangrijker worden. We hebben gewerkt met een onafhankelijk gespreksleider en dat heeft goed gewerkt. Een concreet resultaat van de participatie is dat de ontwikkelaar de behoeften en wensen van omwonenden heeft meegenomen in de ontwikkeling van het plan. De bouwhoogte van het appartementencomplex en het aantal appartementen zijn bepaald op basis van de participatie. Onze ervaring als gemeente is dat de initiatiefnemer ons de ruimte heeft gegeven en waardevolle tips heeft meegegeven hoe we onze dienstverlening nog beter kunnen inrichten naar de wensen van de klant.

Uit de bijgevoegde verslagen van de participatie blijkt dat de omwonenden en het bestuur van Kulturhus Trefkoele+ akkoord gaan met het realiseren van een gebouw bestaande uit 6 appartementen.

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 planologische procedure 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 planologische procedure de gelegenheid om formeel hun zienswijzen kenbaar te maken. Deze zienswijzen kunnen wellicht aanleiding geven om de plannen aan te passen.

#### **Alternatieven:**

1. *Niet meewerken aan het realiseren van het stedenbouwkundig plan Van Tydencampstraat 4.*

Dat betekent dat de ontwikkelaar geen appartementengebouw kan realiseren op het perceel Van Tydencampstraat 4. De ontwikkelaar moet dan op zoek gaan naar een andere invulling voor het perceel.

#### **Duurzaamheid:**

Het nieuw te bouwen appartementengebouw 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 Van Tydencampstraat 4 Dalfsen vaststelt, wordt de ontwikkelaar hierover geïnformeerd. Daarna kan het plan verder uitgewerkt worden en kan de planologische 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 het stedenbouwkundig plan uitgewerkt worden in een ontwerpbestemmingsplan, welke voor overleg wordt toegestuurd aan de overlegpartners. Daarna kan het ontwerpbestemmingsplan 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 ontwikkelaar
2. Stedenbouwkundige visie (ontwerp appartementengebouw) 3 maart 2021
3. Participatieverslag AVG proof

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

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

**Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021, nummer 1243;

b e s l u i t :

vast te stellen de stedenbouwkundige visie Van Tydencampstraat 4 Dalfsen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 april 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
drs. J. Leegwater