

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie Zandspeur 9
Datum:	10 mei 2022
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1438
Informant:	Pelle Elzinga p.elzinga@dalfsen.nl (0529) 48 83 59

Voorstel:
De stedenbouwkundige visie Zandspeur 9 vast te stellen

Inleiding:

In de kern van Nieuwleusen is op de hoek van de Zandspeur 9 en de Burg. Bentinckstraat het bedrijf Smink Culinair gevestigd. Dit is een cateringbedrijf, kokopleiding en trainingscentrum. Deze activiteiten worden in een pand verzorgd. De bedrijfsactiviteiten van Smink Culinair worden op deze locatie in de nabije toekomst beëindigd. Omdat voor het pand geen geschikte nieuwe invulling is gevonden wil de initiatiefnemer de locatie gaan ontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Daarbij wordt het bestaande pand in zijn geheel gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Op het vrijgekomen perceel worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. De woningen zijn bestemd voor verhuur in de vrije sector met een focus op de doelgroep 55+.

Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplanherziening. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de woningen.

Conform de notitie inbreidingslocaties dient uw raad eerst een stedenbouwkundige visie te laten vaststellen voor deze locatie. Na vaststelling van deze visie kan gestart worden met de daadwerkelijke ruimtelijke procedure.

Argumenten:

1.1. Het plan is getoetst door de stadsbouwmeester

In het kader van het vooroverleg is door de stadsbouwmeester van het Oversticht een advies uitgebracht of de ontwikkeling niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand.

Het plan is getoetst op een aantal criteria: *situering, de vormgeving en de gevel*. De woningen hebben een afwijkend kap maar wordt wel gezien als passend binnen de huidige omgeving. De woningen hebben een wat groter volume ten opzichte van de andere woningen in het blok (gothoogte van ca. 5 meter). Dit is echter geen belemmering aangezien de woningen op de hoek van de straat komen en gesitueerd zijn tegenover meer open ruimte (parkeerplaats en het schoolplein).

Er is door de stadsbouwmeester een voorlopig positief advies uitgebracht. Wel zijn er voorwaarde gesteld, initiatiefnemer moet bij de aanvraag omgevingsvergunning nog een nadere uitwerking aanleveren voor de belijning van de goot in de linker zijgevel in aansluiting op de dakranden in de voor- en achtergevel.

1.2 Het voorstel past binnen het gemeentelijk beleid

Notitie inbreidingslocatie

Voor particulieren initiatiefnemers/projectontwikkelaars moet er sprake zijn van een ruimtelijk knelpunt wil het bestuur medewerking verlenen. Voor dit initiatief is sprake van een situatie waarbij voor het gebouw geen passende invulling voorhanden is. Door de locatie te ontwikkelen wordt leegstand voorkomen. Daarbij wordt de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige structuur verbeterd.

De toekomstige woonbestemming is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend binnen het blok dat in de huidige situatie grotendeels uit woningen bestaat. Daarnaast is het perceel momenteel erg versteend. In de toekomstige situatie zal het voor en zij erf een groene uitstraling krijgen, dit zal een bijdrage leveren bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Woonvisie

In de woonvisie is voor Nieuwleusen een groei van de bevolking verwacht tussen nu en 2030. Om de groei van de bevolking te kunnen huisvesten dient de beschikbare woningvoorraad verder te worden uitgebreid. Het type woningen dat de initiatiefnemer wil ontwikkelen sluit aan bij de doelgroep waar senioren onder vallen (55+). De woningen worden vanwege het kleinere oppervlak en gebrek aan extra slaapkamers niet geschikt geacht voor jonge gezinnen.

Het gaat in voorliggend plan om verhuur bestemd voor de vrije sector. De woonvisie heeft als uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een gevarieerd aanbod aan type woningen (zowel huur in de vrije en sociale sector huur en koop) die de doorstroom moet bevorderen. Het toevoegen van twee woningen voor verhuur in de vrije sector is vanuit dat oogpunt passend binnen de woonvisie.

1.3 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar

In het kader van het participatieproces heeft initiatiefnemer de omwonende actief meegenomen bij de totstandkoming van voorliggend stedenbouwkundig plan.

Vooraf de bewoners van de aangrenzende percelen zijn in een vroeg stadium benaderd. Overleg tussen de partijen heeft geleid tot diverse aanpassingen en aanscherpingen in de uiteindelijke vormgeving van het voorliggende ontwerp.

Omwonende zijn geïnformeerd over de plannen en hebben conform de leidraad participatie de mogelijkheid gekregen om schriftelijk de plannen van een reactie te voorzien. Initiatiefnemer heeft enkel positieve reacties ontvangen.

1.4 Initiatiefnemer gaat het plan verder uitwerken

Op basis van de door u vast te stellen stedenbouwkundige visie gaat initiatiefnemer verder met de uitwerking van het plan. Verdere invulling wordt gerealiseerd middels een bestemmingsplanherziening. Dit plan wordt in de toekomst ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Na het doorlopen van deze ruimtelijke procedure wil de initiatiefnemer de laatste detailuitwerking realiseren binnen de vastgestelde kaders, om uiteindelijk te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de twee woningen. Na verlening van deze vergunning wordt het oude pand gesloopt.

Kanttekeningen en risico's

1. Er zijn geen zwaarwegende risico's voorzien voor deze ontwikkeling vanwege de kleinschaligheid en de uitgevoerde participatie waar door omwonende positief is gereageerd op het voornemen van de initiatiefnemer.

Alternatieven:

Niet meewerken aan het vaststellen van de de stedenbouwkundige visie.

Dit betekent dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden omdat zonder het vaststellen van de visie niet gestart kan worden met de ruimtelijke procedure. Het is vervolgens aan initiatiefnemer om te bepalen of hij het plan wil aanpassen en opnieuw wil aanbieden. Een ander alternatief is om te proberen een passende invulling te vinden binnen de maatschappelijke bestemming die nu op het perceel rust.

Duurzaamheid:

De woningen worden gerealiseerd met het oog op duurzaamheid en een laag energieverbruik. Aangezien het gaat om nieuwbouw worden de woningen zonder gasaansluiting opgeleverd. Initiatiefnemer wil daarnaast diverse duurzame technieken toepassen zoals een luchtwarmtepomp, zonnepanelen en het implementeren van retour ventilatie voor het verwarmen van de woning. Ook wordt nog onderzocht of van het bestaande pand materialen hergebruikt kunnen worden.

In het kader van natuur inclusief bouwen is initiatiefnemer voornemens om vleermuiskasten te gaan ophangen. Ook wordt nog een inventarisatie gedaan naar de implementatie van een sedumdak.

Financiële dekking:

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan betaald initiatiefnemer leges conform de legesnota 2022. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het bestemmingsplan zal er een ontwikkelovereenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt de financiële aansprakelijkheid vastgelegd. Het plan is hiermee voor de gemeente financieel geborgd en er zijn dan ook geen risico's van toepassing.

Communicatie:

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit en zal de omwonende op de hoogte houden van de voortgang ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Het vaststellen van de stedenbouwkundige visie wordt daarnaast gepubliceerd in de lokale media.

Vervolg:

Na het vaststellen van de stedenbouwkundige visie door uw raad kan conform de notitie inbreidingslocaties de stappen worden genomen om te komen tot het doorlopen van de ruimtelijke procedure. Initiatiefnemer wil graag eerst een bestemmingsplan herziening realiseren voordat wordt overgegaan tot het aanvragen van de vergunning voor de bouw van de woningen. Het bestemmingsplan zal door uw raad worden vastgesteld.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig overzicht twee nieuwe woningen Zandspeur 9

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. 10 mei 2022, nummer 1438 en

overwegende dat;

de ontwikkeling als passend wordt gezien binnen de Notitie Inbreidingslocaties en de gemeentelijke Woonvisie;

er participatie heeft plaatsgevonden met de direct omwonenden;

de stadsbouwmeester van Het Oversticht het plan heeft beoordeeld en van advies heeft voorzien;

b e s l u i t :

vast te stellen de stedenbouwkundige visie Zandspeur 9

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 20 juni 2022.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater