

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	10 ^e herziening bestemmingsplan kernen, Kerkenhoek Nieuwleusen
Datum:	10 februari 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1054
Informant:	H. Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 10e herziening Chw bestemmingsplan Kernen, Burg. Backxlaan 2 vast te stellen.
2. De Nota van zienswijzen vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Op 28 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor het project "Kerkenhoek" vastgesteld. Dit project voorziet in de bouw van 19 appartementen op de percelen Burg. Backxlaan 2, 4 en Oosteinde 1. De huidige horecafunctie (restaurant-café) in de Viersprong wordt behouden. Tijdens de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de commissie rees een aantal vragen over onder andere participatie, parkeerplaatsen voor auto's en fiets-parkeren. In een afzonderlijke notitie is de gemeenteraad geïnformeerd over de vragen vanuit de buurt. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld.

De te bouwen appartementen voorzien in een lokale behoefte.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 december 2019 tot en met 14 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De twee zienswijzen zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Argumenten:

1.1 het plan voldoet aan gemeentelijk en provinciaal beleid (Structuurvisie kernen, Notitie inbreidingslocaties, Ladder voor duurzame verstedelijking)

Volgens de Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen heeft deze locatie de functie "bestaand woongebied". Door het college is de locatie op grond van de Notitie inbreidingslocaties aangemerkt als een "ruimtelijk knelpunt". De stedenbouwkundige kwaliteit wordt verbeterd. De provincie heeft het plan beoordeeld. Er is geen strijdigheid met provinciaal beleid. De woningbouwaantallen zijn in de woningbouwprogrammering opgenomen. Inbreiding van woningbouw heeft geen nadelige consequenties voor de groene omgeving.

1.2 het plan is economisch uitvoerbaar en voorziet in een lokale behoefte

Het plan is economisch uitvoerbaar. Het is een particuliere ontwikkeling. Er zijn ongeveer 60 belangstellenden, voornamelijk uit de gemeente Dalfsen.

1.3 uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is woningbouw hier mogelijk (denk aan bodem, geluid, groen, verkeer etc.).

Toevoegen van appartementen is een logische invulling van dit centrumgebied. Er worden op eigen terrein in eerste instantie parkeerplaatsen aangelegd voor tenminste 20 auto's. Elk appartement heeft daarmee de beschikking over een eigen parkeervoorziening. Bezoekers kunnen parkeren in de openbare ruimte aan het Oosteinde en langs de Burg. Backxlaan.

Bezoekers voor het horecagedeelte kunnen parkeren aan de Grote Markt, zoals dit ook gebeurt in de huidige situatie. Er wordt een verplichtende voorwaarde opgenomen voor de realisering van een fietsenstalling op eigen terrein. De ontsluiting vanaf de parkeerplaats vindt plaats op de Weth. Nijboerstraat. In het eindplaatje, d.w.z. als de bebouwingmogelijkheden in het vast te stellen het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, worden er in de binnenplaats, op eigen terrein 32 parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernorm. De ruimtelijke afweging die heeft plaatsgevonden heeft geleid tot de conclusie dat woningbouw hier mogelijk is.

1.4 er wordt uitgegaan van een hoog ambitieniveau

Het stedenbouwkundige plan voldoet (met een ruime voldoende) aan de welstandsnota en heeft de instemming van de stadsbouwmeester. Er wordt nog een groenplan opgesteld.

Kanttekeningen

1.2 de maatschappelijke uitvoerbaarheid is nog niet geheel verzekerd

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op het grote volume en op het verdwijnen van het huidige, karakteristieke beeld van de Viersprong in de Kerkenhoek, kortom het cultuurhistorisch belang.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de belanghebbenden in de directe omgeving. De initiatiefnemer heeft zich ingespannen om met de belanghebbende burens tot een oplossing te komen. De burens in de directe omgeving hebben geen zienswijze ingediend.

1.3 het café "Kareltje" trekt meer bezoekers

Het nieuwe café trekt meer bezoekers. In de "oude" situatie was het in en buiten het café relatief rustig. Door grotere bezoekersaantallen neemt de overlast in de omgeving enigszins toe. Overigens wordt dit niet veroorzaakt door de te bouwen appartementen. Dit zou ook zijn gebeurd als er geen appartementen worden gebouwd.

1.4 de bebouwing op deze locatie en daarmee het karakter van de Kerkenhoek verandert

Hoewel het nieuwe gebouw enkele onderdelen bevat die zijn ontleend aan het huidige gebouw, is er toch sprake van verandering. De kerkenhoek verandert doordat dit appartementengebouw wordt gebouwd. Het nieuwe gebouw heeft een groter volume.

Alternatieven:

Als de appartementen niet kunnen worden gebouwd, zal het huidige gebouw met horecafunctie opnieuw te koop worden aangeboden. Er komen dan geen appartementen en het voortbestaan van het horecabedrijf is onzeker.

Duurzaamheid:

Het nieuwe gebouw voldoet aan duurzaamheidseisen die momenteel van toepassing zijn. De appartementen worden "gasloos" gebouwd.

Financiële consequenties:

Het betreft een particuliere ontwikkeling. Gemeentelijke kosten worden door middel van het heffen van leges of via een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald.

Communicatie:

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Een publicatie wordt geplaatst in de Staatscourant, de Dalfser marskramer.

Degene die een zienswijze heeft ingediend en degene die aantoont dat hij daartoe redelijkerwijs niet in staat is geweest kan beroep instellen. De initiatiefnemer heeft toegezegd de burens te blijven informeren over de ontwikkeling, ook over de ontwikkeling van de horecafunctie, fietsparkeren, rookruimte, bouwplanning etc

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden geïnformeerd over de afdoening van het raadsbesluit.

Vervolg:

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt gestart met de sloop- en bouwwerkzaamheden. De belanghebbende burens worden hierover geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen
2. Toelichting en regels
3. Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris/directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 januari 2020, nummer 359904;

overwegende dat:

- er een stedenbouwkundig plan is vastgesteld voor de ontwikkeling van de panden Burg. Backxlaan 2, 4 en Oosteinde 1 in Nieuwleusen (horeca3 en de realisering van 19 appartementen);
- gedurende de periode van 4 december 2019 t/m 14 januari 2020 een ontwerpbestemmingsplan (10^e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxlaan 2) ter inzage heeft gelegen;
- er binnen deze wettelijke termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- dat naar het oordeel van de gemeenteraad de zienswijzen ongegrond zijn;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK versie van 22 januari 2019;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;

gezien de Nota van zienswijzen;

gelet op de artikelen 3.1, lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 10^e herziening Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, Bbackxlaan 2 en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.NKernen2016hz10-vs01 met de bijbehorende bestanden, langs elektronische wegen in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 maart 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater