

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie Burgemeester Backxlaan 11, Nieuwleusen
Datum:	7 februari 2023
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1539
Informant:	Jeffrey Langejans j.langejans@dalfsen.nl (0529) 43 89 64

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie ontwikkeling Burg. Backxlaan 11, Nieuwleusen vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Burgemeester Backxlaan 11 te Nieuwleusen bevindt zich een winkelpand zonder bovenwoning(en). Hier is nu een kledingzaak (La Vida Fashion) gevestigd (zie bijlage 1 voor de locatietekeningen). De initiatiefnemer is van plan om de locatie te ontwikkelen door het gebouw op te hogen met drie bouwlagen ten behoeve van de inpassing van vijf koopappartementen. Door de inpassing van een lift zijn alle appartementen geschikt voor senioren.

Het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 2) is tot stand gekomen in samenspraak met de stadsbouwmeester.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 november 2022 besloten om onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling:

- Er wordt een ruimtelijke procedure doorlopen om de beoogde nieuwe situatie planologisch in te passen;
- Onderdeel van de hierboven bedoelde procedure is het door de initiatiefnemer aanleveren van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'. Hieronder wordt ook verstaan het aanleveren van de benodigde (milieukundige) onderzoeken;
- Initiatiefnemer draagt zorg voor een passend stedenbouwkundig plan/inrichtingsplan. Dit plan dient in overeenstemming te zijn met het eerder uitgebrachte advies van de stadsbouwmeester en dient door de gemeente te worden goedgekeurd; Daarnaast moet uit dit plan onder andere blijken op welke wijze aandacht is gegeven aan de aspecten 'groeninpassing', 'klimaatadaptatie' en 'hemelwaterinfiltratie/-berging';
- In het kader van participatie dienen de directe omwonenden op enige wijze te worden betrokken bij de totstandkoming van het inrichtingsplan. De gemaakte afspraken en/of overlegverslagen inzake participatie met de omwonenden dienen aan de gemeente te worden overlegd;
- Er wordt een ontwikkelingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) met de gemeente gesloten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer is. Daarnaast worden hierin afspraken gemaakt om te waarborgen dat wordt gebouwd voor de beoogde doelgroepen en dat de woningen ook daadwerkelijk financieel bereikbaar zijn voor deze doelgroepen.

Op basis van de 'Notitie inbreidingslocaties' betreft dit een ontwikkeling waarbij het noodzakelijk is dat de gemeenteraad een stedenbouwkundige visie vaststelt. Voorliggend voorstel voldoet aan deze vereiste.

Argumenten:

1.1 Het voorstel is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024'. Bij nieuwbouwprojecten geldt dat deze vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt moeten aansluiten bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen. Starters en senioren zijn hierbij de meest urgente doelgroepen. Inbreiding op reeds bebouwde plekken gaat hierbij vóór uitbreiding.

In dit geval wordt op een inbreidingslocatie voorzien in vijf koopappartementen in het duurdere segment. Door de inpassing van een lift zijn deze appartementen, in het centrum van Nieuwleusen, met name geschikt voor senioren. Omdat in de bestaande situatie geen sprake is van bovenwoningen betekent dit per saldo een toevoeging van vijf woningen aan de woningvoorraad.

De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief alsook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Notitie inbreidingslocaties'. In dit geval is sprake van een particulier initiatief waarbij een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. In dit geval is sprake van het volgende ruimtelijke knelpunt: *“Een bestemming van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving”*

In dit geval is sprake van een centrumlocatie aan de Grote Markt. Rondom de Grote Markt zijn centrumfuncties beoogd binnen bebouwing met een maximale bouwhoogte van dertien meter. In de huidige situatie is het planologisch gezien al toegestaan om de bestaande bebouwing tot maximaal dertien meter op te hogen ten behoeve van centrumfuncties. Aan extra verdiepingen ten behoeve van centrumfuncties is echter geen behoefte. Er is wel behoefte aan het toevoegen van extra woningen. Het toevoegen van woningen is echter niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiermee sluit de huidige bestemming niet goed meer aan op de behoefte. De begane grond blijft bestemd voor centrumfuncties. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is er hier geen sprake van een ontwrichtend effect in relatie tot het behoud van een compact winkelgebied.

1.3 Er is sprake van een mogelijkheid tot verbetering van de stedenbouwkundige structuur.

Hoewel de maximale bouwhoogte momenteel dertien meter bedraagt wil dit niet zeggen dat iedere vorm van bebouwing van dertien meter hoog op deze locatie passend is. De locatie betreft namelijk een prominente zichtlocatie in het centrumgebied van Nieuwleusen en aan de Burg. Backxlaan in het algemeen. Dit is hiermee een locatie die vraagt om een bijpassende stedenbouwkundige en architectonische invulling. De stadsbouwmeester heeft het stedenbouwkundig plan in meerdere rondes beoordeeld en is akkoord met de beoogde invulling zoals opgenomen in het huidige stedenbouwkundig plan (bijlage 2).

1.5 Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte

Het plan gaat uit van vijf koopappartementen in het hoge prijssegment (vier keer circa 93m² en één keer circa 135 m²). Op basis van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020' bedraagt de parkeerbehoefte minimaal zes auto- en fietsparkeerplaatsen. In totaal gaat het huidige plan uit van zes autoparkeerplaatsen op eigen terrein binnen acceptabele loopafstand van de appartementen. Bezoekers van de centrumfuncties op de begane grond kunnen gebruikmaken van de bestaande openbare parkeerplaatsen op de Grote Markt. Er is daarnaast voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Hiervoor kunnen ook de inpandige bergingen worden aangewend. Er kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Een tekort aan parkeerplaatsen is niet te verwachten.

1.6 Er heeft reeds participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft op 10 mei 2022 een inloopavond georganiseerd om omwonenden en overige belanghebbenden te informeren over het ontwikkelplan. De opsteller was hierbij aanwezig om eventuele vragen aan de gemeente te beantwoorden. Voorafgaand aan deze inloopavond waren enkele directe overburen al persoonlijk benaderd.

In januari 2023 is het stedenbouwkundig plan, na akkoord van de stadsbouwmeester, in persoonlijke gesprekken besproken met de directe belanghebbenden. Bezwaren vanuit de omwonenden komen met name voort uit het feit dat het bouwplan niet overeenkomt met de maquette die in het (verre) verleden is getoond ten tijde van de ontwikkeling van de bebouwing rondom de Grote Markt, zij het pand te hoog en massaal vinden, privacy, schaduwwerking etc.

Zoals al aangegeven is in dit geval al een maximale bouwhoogte van 13 meter toegestaan volgens het bestemmingsplan. Binnen die ruimte is in samenspraak met de stadsbouwmeester gezocht naar een passende invulling. Het huidige plan is dan ook tot stand gekomen na meerdere overlegsessies tussen de stadsbouwmeester en de architect van de initiatiefnemer, en past binnen de bestaande bouwmogelijkheden.

Kanttekeningen en risico's

Hiervoor is al ingegaan op het verloop van het participatietraject. Participatie betekent echter niet dat alle omwonenden akkoord dienen te zijn met een ontwikkeling en/of dat de ontwikkelaar aan alle wensen en opmerkingen tegemoet moet komen. De omwonenden behouden te allen tijde de mogelijkheid om tijdens de verdere ruimtelijke procedure zienswijzen in te dienen of in beroep te gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Alternatieven:

Het alternatief is dat het betreffende perceel de bestemming 'Centrum' met de bestaande planologische mogelijkheden behoudt. Omdat er geen vraag is naar centrumfuncties (winkelruimte) op nieuw te bouwen verdiepingen, is de verwachting dat dan enkel de bestaande situatie zal worden

voortgezet. Hiermee blijven de bestaande planologische mogelijkheden onbenut om een sluitstuk te vormen op het oorspronkelijke bouwplan rondom de Grote Markt.

Financiële consequenties:

De leges die betaald moeten worden voor het verkrijgen van een principe-uitspraak zijn reeds betaald. De gemeentelijke kosten voor het in behandeling nemen van de planologische aanvraag en eventuele aanvullende kosten worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De eventuele fiscale en financiële consequenties inzake planschade komen na het sluiten van de ontwikkelingsovereenkomst ook ten laste van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst wordt afgerond voorafgaand aan het in procedure brengen van de omgevingsvergunningaanvraag.

Communicatie:

In kernPUNTEN zal een openbare vooraankondiging worden gedaan van behandeling in de gemeenteraad en de bijbehorende mogelijkheden tot inspraak. De vastgestelde stedenbouwkundige visie wordt vervolgens bekend gemaakt via de lokale media. Omwonenden worden actief door de initiatiefnemer geïnformeerd over de vervolgstappen van de ruimtelijke procedure (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure).

Vervolg:

Nadat de stedenbouwkundige visie is vastgesteld wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarbij belanghebbenden tijdens de procedure bezwaar kunnen maken. In deze periode wordt tevens de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgerond. De planning is dat, wanneer de stedenbouwkundige visie conform dit voorstel wordt vastgesteld, de aanvraag omgevingsvergunning aansluitend wordt ingediend door de initiatiefnemer.

Bijlagen:

Bijlage 1	Locatiekenmerken
Bijlage 2	Stedenbouwkundig plan

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2023, nummer 1539;

overwegende dat de locatie Burg. Backxlaan 11 om ontwikkeling vraagt;

dat er grote behoefte is aan woningen voor met name starters en senioren;

dat de initiatiefnemer van dit plan 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 herontwikkeling Burg. Backxlaan 11, Nieuwleusen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 maart 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater