

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Burg. Backxlaan 370, Nieuwleusen
Datum:	7 januari 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1038
Informant:	Henk Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

Voorstel:

Het stedenbouwkundig plan voor het pand Burg. Backxlaan 370 in Nieuwleusen (voormalig chinees restaurant) vast te stellen.

Inleiding:

Het voormalig chinees restaurant aan de Burg. Backxlaan 370 in Nieuwleusen staat al jaren leeg. Het pand maakt een verwaarloosde indruk en is aangemerkt als een "ruimtelijk knelpunt". Het college heeft op 2 januari 2019 een principebesluit genomen om mee te werken aan de realisering van ca. 22 appartementen op dit perceel. Het gaat hier om een markante hoeklocatie aan de Den Hulst (N377)/Burg. Backxlaan bij de entree van het dorp.

Ook vroeger was dit al een belangrijke locatie. De "Ommerdijkerbrug" was een landmark. Het voormalige café-restaurant-hotel "De Unie" had samen met de Union fietsenfabriek een eindje verder aan de noordkant van het kanaal een belangrijke functie in het dorp.

Er wordt in vier bouwlagen gebouwd, op de hoek Burg. Backxlaan/Den Hulst (N377) met een plat dak. De overige appartementen in vier lagen met een kap

Argumenten

1.1 De beoogde ontwikkeling voldoet aan gemeentelijk beleid

De ontwikkeling is getoetst aan de Structuurvisie kernen voor de gemeente Dalfsen en de Notitie inbreidingslocaties. De ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Het gedateerde pand Burg. Backxlaan 370 is als een "ruimtelijk knelpunt" aangemerkt.

1.2 De stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit verbetert

De beoogde ontwikkeling leidt tot een verbetering van stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Dat geldt voor de kwaliteit voor de entree van het dorp, maar ook voor de verkeersontsluiting. Het pand ontsluit op dit moment op de N377. De ontwikkelaar spant zich in om de verkeersontsluiting voor het nieuwe gebouw via het perceel van de burens op de Burg. Backxlaan te laten plaatsvinden.

Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de ontwikkelaar en de eigenaren van de panden aan de zuidkant van deze locatie (makelaarskantoor, twee winkelpanden en een kapsalon).

In dit verband onderstrepen wij het zwaarwegende belang om het huidige, gedateerde gebouw te saneren en te vervangen door een gebouw met een hoge beeldkwaliteit.

1.3 Het plan is economisch uitvoerbaar

In verband met de economische uitvoerbaarheid van dit project is het noodzakelijk om ca. 22 appartementen te realiseren. De ontwikkelaar heeft aangetoond dat er voldoende vraag is voor de te bouwen koopappartementen. De te bouwen appartementen voorzien in een lokale behoefte en zijn in beginsel bedoeld voor senioren. Vermoedelijk wordt een aantal appartementen door VechtHorst afgenomen (sociale huur).

1.4 In het voorliggende stedenbouwkundige plan worden uitsluitend de volumes van het appartementengebouw gepresenteerd

De stadsbouwmeester heeft een voorlopig advies uitgebracht. Hij is van mening dat deze hoeklocatie vier lagen met een plat dak verdient en de appartementen aansluitend aan de Den Hulst en Burg. Backxlaan vier lagen met een kap. Hierdoor wordt de hoek beter gemarkeerd. Een vierde laag is ook nodig omdat bergingen en het parkeren van auto's op eigen terrein moeten worden opgelost. De architectuur moet nog worden uitgewerkt.

1.5 Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar

Er heeft overleg plaatsgevonden met de belanghebbende burens. De ontwikkelaar heeft voor hen een inloopavond georganiseerd. Met twee burens heeft een vervolgesprek plaatsgevonden. Deze burens hebben gevraagd hoe ze uiteindelijk tegen de bovenste (vierde) laag aankijken. De ontwikkelaar heeft toegezegd hen bij de uitwerking te betrekken zodat eventuele nadelige gevolgen zo veel mogelijk worden voorkomen.

1.6 De ontwikkeling past in de gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogrammering

Het aantal te bouwen appartementen past in de afspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. De appartementen zijn bedoeld voor lokale behoefte.

1.7 De bestaande horecafunctie vervalt

Het horecapand staat al gedurende 7 jaar leeg. Door het vervallen van deze functie neemt de parkeerdruk als gevolg van de voormalige horeca-activiteiten af.

Kanttekeningen

1.2 Er wordt (nog) niet voldaan aan de parkeernorm

In de huidige functie van het gebouw (horeca 3) schiet het aantal parkeerplaatsen tekort. Op dit moment zijn 6 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de praktijk leidde dit nooit tot problemen omdat bezoekers altijd wel een parkeerplaats wisten te vinden in de openbare ruimte. Bij het toekomstige gebruik voor wonen in (kleine) appartementen hoort een parkeernorm van 1.3. Dat betekent dat er tenminste 28 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Omdat er op de begane grond ook bergingen moeten worden gerealiseerd kunnen er maximaal 18 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Bovendien zijn er 4 parkeerplaatsen aan de Burg. Backxlaan (oostzijde) beschikbaar. In totaal zijn er 22 parkeerplaatsen voor 22 appartementen beschikbaar. Voor elk appartement is één parkeerplaats beschikbaar. Bezoekers kunnen hun auto parkeren op de verspreid in de omgeving liggende parkeerplaatsen.

Inmiddels heeft het college ook een principebesluit genomen voor de ontwikkeling van twee panden aan de zuidzijde van dit perceel (makelaarskantoor, twee winkels en een kapsalon). Ook hier worden appartementen gebouwd. De beeldkwaliteit en de architectuur van de beide ontwikkelingen zijn/worden op elkaar afgestemd. Door de afstemming van deze ontwikkelingen vindt de ontsluiting vanaf het perceel Burg. Backxlaan 370 plaats op de Burg. Backxlaan en niet op de Den Hulst, zoals nu gebeurt. De beide ontwikkelaars spannen zich in om de parkeerplaatsen voor beide locaties doelmatig in te richten en de ontsluiting op de Burg. Backxlaan te laten plaatsvinden.

Alternatieven:

Het alternatief is om geen stedenbouwkundig plan vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling. In dat geval blijft het bestaande gebouw in stand. De stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit zullen niet verbeteren.

Inmiddels is dit de 2^e ontwikkelaar die een principeverzoek heeft gevraagd om mee te werken aan deze ontwikkeling. Als het gemeentebestuur niet meewerkt dan komen op deze plek geen appartementen die voorzien in een lokale behoefte.

Duurzaamheid:

Het appartementengebouw wordt gebouwd volgens de duurzaamheidseisen die momenteel gelden. Dit wil zeggen dat de appartementen niet worden aangesloten op het aardgasnet. Bovendien moet worden voldaan aan specifieke beleidsregels voor waterberging (robuust watersysteem).

Financiële consequenties:

Het betreft een particuliere ontwikkeling. Er zijn geen financiële consequenties.

Communicatie:

De belanghebbende burens zijn geïnformeerd op een inloopbijeenkomst. De burens juichen de ontwikkeling toe. Twee burens hebben gevraagd om in het vervolgtraject te participeren. De gespreksverslagen zijn als bijlage toegevoegd.

Vervolg

Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. In die procedure kan iedereen een zienswijze indienen.

Volgens planning wordt het bestemmingsplan in mei 2020 vastgesteld.

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt gestart met de sloopwerkzaamheden.

Bijlagen:

1. Concept stedenbouwkundig plan
2. Voorlopig advies Oversticht-stadsbouwmeester
3. Verslag inwonerparticipatie

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2020, nummer 986;

overwegende dat er een verzoek is ingediend voor de bouw van ca. 22 appartementen op de locatie van het voormalige chinees restaurant Burg. Backxlaan 370 (koop en sociale huur);

dat de locatie is aangemerkt als een “ruimtelijk knelpunt” omdat het al langere tijd leeg staat en er geen andere functie voor het gebouw beschikbaar is;

dat door deze ontwikkeling de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit verbetert;

dat het bestaande horecafunctie voor Burg. Backxlaan 370 op de begane grond van het huidige pand vervalst;

dat uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening tegen deze ontwikkeling geen bezwaar bestaat;

gelet op de Structuurvisie gemeente Dalfsen en de Notitie inbreidingslocaties gemeente Dalfsen;

b e s l u i t :

vast te stellen het stedenbouwkundig plan “Burg. Backxlaan 370, Nieuwleusen (voormalig chinees restaurant).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 februari 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater