

Korte notitie bij nadere informatie aan raadsleden participatietraject Kerkenhoek Nieuwleusen

Geacht raadslid,

Op 7 oktober 2019 is het voorstel over het stedenbouwkundig plan voor de Kerkenhoek (Burg. Backxlaan 2, 4 en Oosteinde 1) behandeld in de vergadering van de raadscommissie. Tijdens deze vergadering heeft u het college gevraagd om de onderbouwing van het participatietraject over dit stedenbouwkundig plan.

Naar aanleiding hiervan ontvangt u de samenvatting van de gesprekken die hebben plaats gevonden sinds 2018. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met omwonenden en andere belanghebbenden. De gespreksnotitie met de bijlagen die door de ontwikkelaar zijn opgesteld, zijn als vertrouwelijke stukken op het raadsinformatiesysteem (RIS) geplaatst voor de raadsvergadering van 27 oktober 2019. Deze zijn vertrouwelijk geplaatst om de privacy van de omwonenden niet te schaden. Ook heeft de initiatiefnemer uitleg gegeven over de mogelijke vervolgplannen maar deze zijn nog zo prematuur dat het niet mogelijk is om hierover al iets openbaar te plaatsen. Deze zijn dus ook vertrouwelijk geplaatst op het RIS.

Wethouder André Schuurman

Bijlage 1

Vragen vanuit de raadscommissie 7 oktober 2019

**Stedenbouwkundig plan 'De Kerkenhoek',
Nieuwleusen**

Voorstel:

Vast te stellen het stedenbouwkundig plan "De Kerkenhoek" (locaties Burg. Backxlaan 2, 4 en Oosteinde 1, Nieuwleusen).

D66 geeft aan, in verband met de nieuwe informatie, het oordeel mee terug te nemen in de fractie.

Dit geldt ook voor de VVD. De VVD vraagt de wethouder om de raad voor komende raadsvergadering van aanvullende informatie te voorzien over het gelopen participatietraject.

De PvdA sluit zich aan bij de VVD betreffende de informatiebehoefte over het participatietraject. De ontsluiting van het plan baart de fractie zorgen en dat willen zij graag opnieuw bespreken in de fractie. Het plan wat voor ligt is geen verkeerd plan en ook de locatie is logisch voor verdichting. Wel hebben ze vragen over de keuze van de doelgroep. Tussen het segment van 300.000 en hoger en sociale huur zit nog een middengroep. De fractie is bang dat deze groep te vaak vergeten wordt. Zij vragen om in de woonvisie aandacht te hebben voor deze groep. Ook zou de fractie van de PvdA graag eens van gedachten willen wisselen in raadsbreed verband om te komen, op hoofdlijnen, tot een visie over hoogbouw.

Het CDA geeft aan dat De Viersprong al decennia lang een markante plek in het dorp is. Doorontwikkeling doet het dorp goed. In het advies heeft de Stadsbouwmeester al aangegeven dat het een omvangrijk gebouw wordt. Het is bepalend voor het aanzicht van het dorp, daarom moeten we het in één keer goed doen. De fractie had daarom ook liever een hele visie voor De Kerkenhoek gezien, waarin ook parkeren van auto's en fietsers meegenomen had kunnen worden. Door de nieuwe inzichten neemt ook het CDA het mee terug in de fractie.

Gemeentebelangen vindt de eerste plannen een mooi aanzicht hebben, maar neemt ook naar aanleiding van de input van de insprekers het oordeel mee terug in de fractie.

De ChristenUnie is positief over het plan wat voor ligt, maar heeft wel enkele zorgen. Zij sluiten zich aan bij het voorstel van de PvdA om eens te spreken over een visie hoogbouw. Ook de ChristenUnie heeft vragen over de doelgroep, ook zij vinden dat er aandacht moet zijn voor de middengroep. De fractie hoopt dat met deze appartementen er doorstroming gecreëerd wordt voor de middengroep. Ook vraagt de fractie aandacht voor het parkeren en het voorkomen van overlast door bijvoorbeeld roken. De ChristenUnie stemt in met het voorstel.

Wethouder Schuurman zal voor de raadsvergadering de aanvullende informatie over het participatietraject delen met de raad.

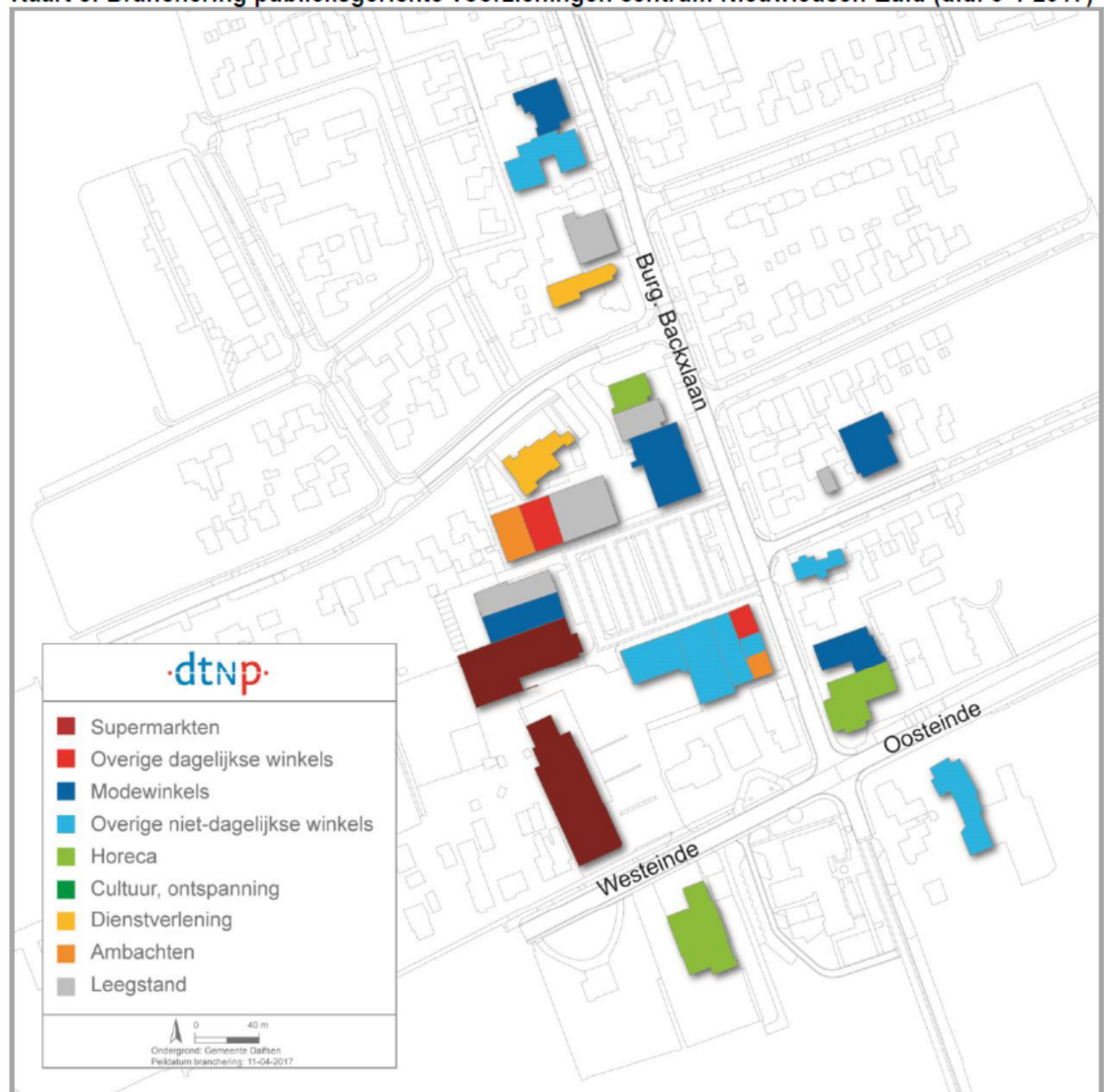
De voorzitter concludeert dat het voorstel als een **besprekstuk** doorgaat naar de raadsvergadering van 28 oktober a.s.

Bijlage 2

Onderdeel Detailhandel structuurvisie gemeente Dalfsen 2017-2023

Onderdeel Kern Nieuwleusen Zuid

Kaart 3: Branchering publieksgerichte voorzieningen centrum Nieuwleusen-Zuid (d.d. 6-4-2017)



Centrum Nieuwleusen-Zuid

Belangrijkste kenmerken van het centrum in Nieuwleusen-Zuid zijn:

- Bijna 7.100 m² wvo detailhandel (inclusief circa 1.700 m² wvo leegstand), verspreid over bijna 30 panden.
- Aanbod overwegend gericht op het doen van frequente aankopen (boodschappen).
- Belangrijkste publiekstrekkingen zijn de supermarkten Plus (965 m² wvo) en Aldi (770 m² wvo), beide zijn aan de kleine kant.
- Het aantal overige dagelijks aanbieders is beperkt tot een bakker, drogist en slijter.
- Het overige (niet-dagelijkse) aanbod voor frequente aankopen is divers, met bloemen, huishoudelijke artikelen, boeken en kantoorartikelen.
- De helft van de winkels in dit centrum is een filiaalbedrijf.

- De meeste winkels liggen rondom het relatief nieuwe parkeerterrein (Grote Markt), het centrum is daarmee compact en overzichtelijk.
- Opvallend is de leegstand, met name in de noordwesthoek van het plein.
- Op zaterdagochtend wordt op het plein de weekmarkt gehouden, met circa acht kooplieden, overwegend in food.
- Er is voldoende en gratis parkeergelegenheid voor de winkels, op zaterdag is de parkeerdruk vrij hoog, mede doordat de markt een deel van het parkeerterrein inneemt.
- Verzorgde, efficiënte uitstraling en inrichting openbare ruimte en panden.
- Verouderde inrichting en uitstraling (openbare ruimte en panden)

Belangrijkste inhoudelijke opmerkingen Nieuwleusen-Zuid:

- Ondernemers zijn tevreden over het 'parkeren voor de deur', maar missen de gezelligheid en beleving die het plein zou kunnen uitstralen.
- Er wordt geopperd dat de gemeente een meer actieve rol kan spelen om de leegstand in het centrum op te lossen (afstemming met pandeigenaren, tijdelijke invulling?)

5.2 Centrum Nieuwleusen-Zuid

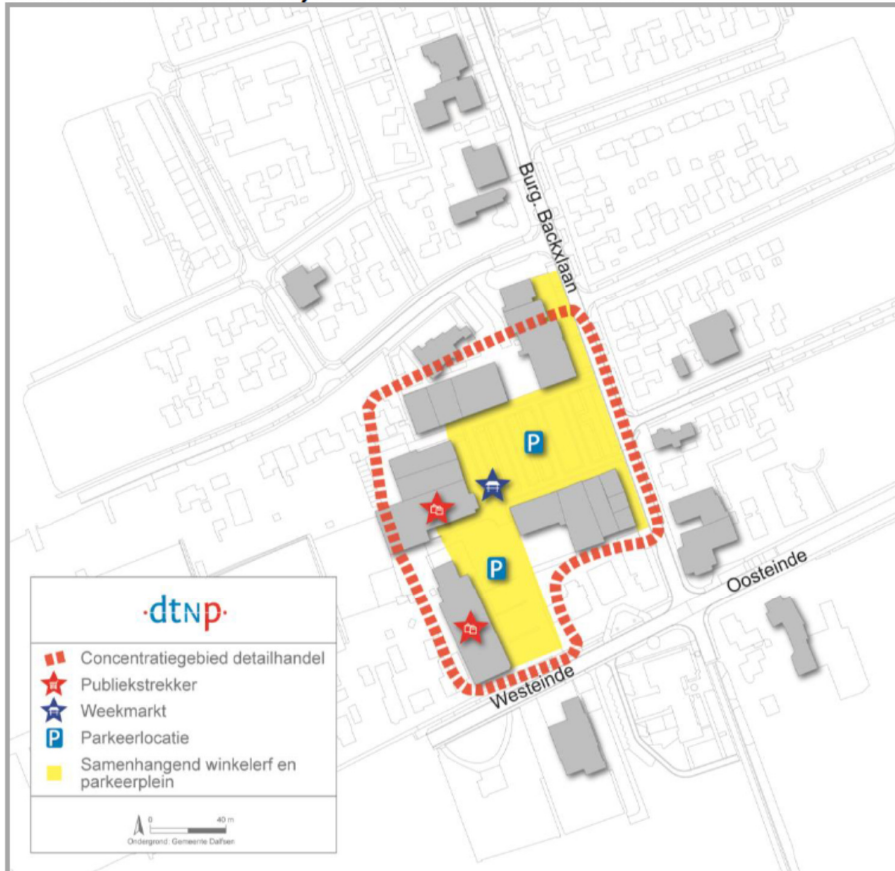
Efficiënt boodschappencentrum

Het centrum van Nieuwleusen-Zuid is een efficiënt winkelcentrum voor het doen van frequente aankopen (boodschappen) voor inwoners uit Nieuwleusen. Het beleid is gericht op behoud van deze functie en positie. Verdere uitbreiding is niet gewenst om het evenwicht tussen de twee centrumgebieden in Nieuwleusen niet te verstoren. We willen toegroeien naar twee krachtige complementaire winkelgebieden. Binnen de huidige omvang is nog voldoende ruimte (leegstand) voor eventuele nieuwvestigings of verplaatsers van elders in de kern.

Het winkelcentrum heeft twee supermarkten in elkaar aanvullende segmenten. Het supermarktaanbod is daarmee gevarieerd, er zijn geen marktpotenties voor uitbreiding van het aanbod. Het aanvullende aanbod is vrij compleet en passend bij de functie. Uit het bezoekersonderzoek blijkt dat een kwart van de bezoekers het centrum van Nieuwleusen-Zuid specifiek bezoekt vanwege het aanbod.

Sterke punten van dit winkelcentrum zijn de compacte en overzichtelijke opzet, de goede bereikbaarheid en het (gratis) parkeren direct voor de winkels. Juist deze aspecten zijn cruciaal voor een goed functionerend boodschappencentrum. De huidige uitstraling en inrichting van het winkelgebied is eigentijds en verzorgd, voor de langere termijn is het vooral van belang dit op orde te houden. Maatregelen gericht op de aankleding van het centrum en acties en evenementen kunnen bijdragen aan de wens (vanuit ondernemers) voor meer sfeer en gezelligheid in het centrum.

Kaart 8: Functioneel-ruimtelijke visie centrum Nieuwleusen-Zuid



Bijlage 3

Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen (8 oktober 2010)

Structuurvisie kernen Dalfsen

Deel A visie

Hoofdstuk 7 Nieuwleusen

7.4 Toekomstvisie 2025

7.4.3 Centrum

Plan: [Structuurvisie kernen Dalfsen](#)

Status: [vastgesteld](#)

Plantype: [structuurvisie](#)

IMRO-idn: [NL.IMRO.0148.SkernenDlfs-vs01](#)

- **Voorwoord**
- **Deel A visie**
- **Deel B visiekaart**
- **Bijlagen**
- **Vaststellingsbesluit**

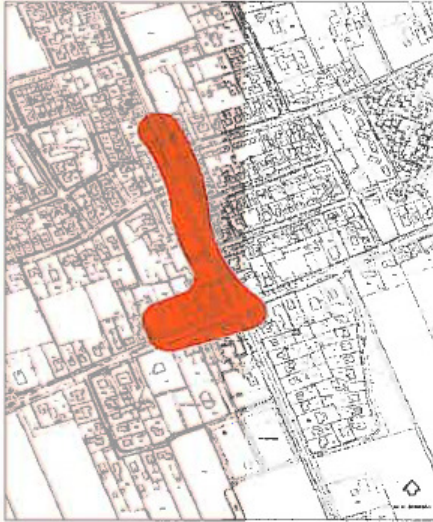
7.4.3 Centrum

Analoog aan de ontstaansgeschiedenis van Nieuwleusen is het beleid ten aanzien van de centra er op gericht de beide centrumgebieden met elkaar in evenwicht te houden.

Het noordelijk gelegen centrumgebied blijft in haar huidige vorm gehandhaafd. Versterking en verbetering van de kwaliteit vindt plaats binnen de bestaande stedelijke contour.

Het zuidelijke centrum wordt beperkt uitgebreid en versterkt door (inmiddels deels uitgevoerde) bebouwing rondom een centraal gelegen plein en parkeerterrein

Bestaande situatie Nieuwleusen Zuid



Toekomstige situatie Nieuwleusen Zuid



Bestaande en toekomstige situatie Noord



De toekomstige woningbouw in Westerbouwlanden (-Noord) en aan de oostzijde biedt beide winkelgebieden nieuwe perspectieven en behoud van voldoende omzetspotentieel.



Samenvatting participatiegesprekken Kerkenhoek / De Viersprong

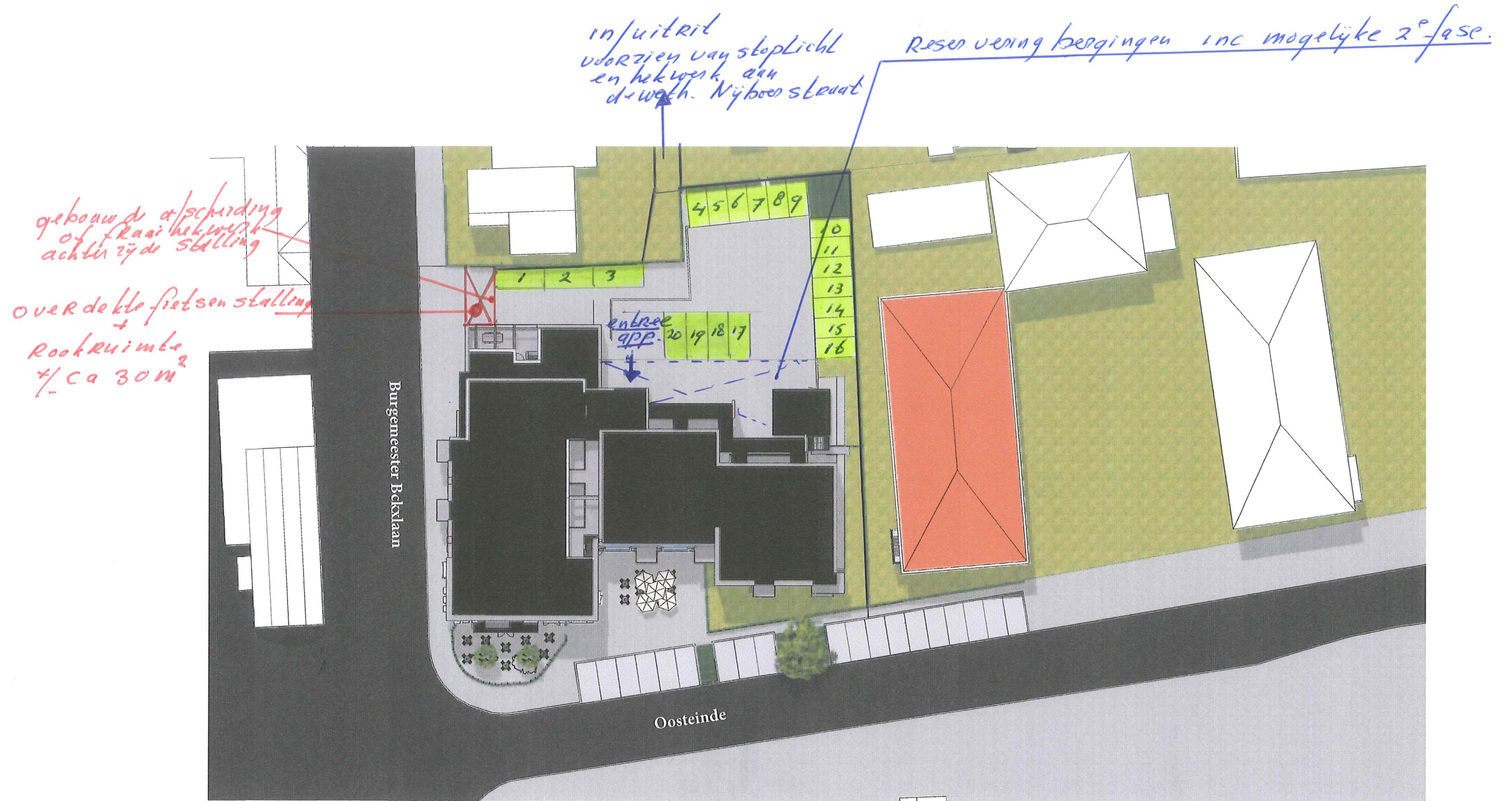
Datum	Tijd	Aanwezig	Adres	Bezwaar?	Onderdeel	Toelichting
2018	N.v.t.	Diverse gesprekken met bewoner		Nee	N.v.t.	Uiteindelijk overeenstemming over deelname / verkoop
2018	N.v.t.	Diverse gesprekken met bewoner		Nee	N.v.t.	Onderhandeling over deelname / verkoop
5-4-2018	N.v.t.	De Kerkenhoek BV + bewoner		Nee	N.v.t.	Ondertekening koopcontract Oosteinde 1
4-5-2018	N.v.t.	De Kerkenhoek BV + bewoners		Nee	N.v.t.	Zie notulen
6-3-2019	N.v.t.	De Kerkenhoek BV + bewoners		Ja	Hoogte en privacy	Zie notulen
mrt-19	N.v.t.	Diverse gesprekken met bewoner		Nee	N.v.t.	Onderhandelingen over verkoop woning
mrt-19	N.v.t.	Makelaar + bewoner		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp
mrt-19	N.v.t.	Makelaar + bewoner		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp
mrt-19	N.v.t.	Makelaar + bewoner		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp
mrt-19	N.v.t.	Makelaar + bewoner		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp
mrt-19	N.v.t.	Makelaar + bewoner		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp
mrt-19	N.v.t.	Makelaar + bewoner		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp
mrt-19	N.v.t.	Overige bewoners		Nee	N.v.t.	Brief ontvangen, geen reactie, zie bijlage.
mrt-19	N.v.t.	Makelaar + huurder pand		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp
13-3-2019	9.00 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp, zie notulen
13-3-2019	15.30 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Ja	Hoogte	Mooi plan, maar niet passend bij Nieuwleusen, zie notulen
20-3-2019	11.00 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp, zie notulen
20-3-2019	12.00 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (7x)		Nee	N.v.t.	Mooi ontwerp, zie notulen
20-3-2019	14.00 uur	Makelaar + bewoner		Nee	N.v.t.	Wel massief, maar een mooi ontwerp
17-4-2019	14.00 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Nee	N.v.t.	Nog steeds een mooi plan, zie notulen
6-6-2019		De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Nee	N.v.t.	Uiteindelijk overeenstemming over deelname / verkoop
26-6-2019	nvt	De Kerkenhoek BV + omwonende		Nee	N.v.t.	Ondertekening koopcontract bestaande woning
11-7-2019	8.00 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Nee	N.v.t.	Ondertekening koopcontract bestaande woning
4-9-2019	08.30 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Ja	Hoogte en parkeren	Een gebouw van 3 lagen is te hoog en men is bang dat het parkeren een probleem gaat veroorzaken (omdat dit nu ook al het geval is).
4-9-2019	09.30 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (7x)		Nee	N.v.t.	Op dit moment geen bezwaar tegen de huidige plannen
4-9-2019	11.00 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Nee	N.v.t.	Op dit moment geen bezwaar tegen de huidige plannen
4-9-2019	12.30 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Nee	N.v.t.	Op dit moment geen bezwaar tegen de huidige plannen
4-9-2019	14.00 uur	De Kerkenhoek + bewoners & bedrijfsuitoefening (2x)		Nee	N.v.t.	Op dit moment geen bezwaar tegen de huidige plannen
4-9-2019	15.00 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Nee	N.v.t.	Op dit moment geen bezwaar tegen de huidige plannen
5-9-2019	n.v.t.	Bewoners naastgelegen appartementen		Nee	N.v.t.	Brief ontvangen, zie bijlage
6-9-2019	08.30 uur	De Kerkenhoek BV, ambtenaar gemeente Dalfsen + bewoners (2x)		Ja	Hoogte, privacy en parkeren	Het gebouw is hoog en neemt o.a. zoninval weg. Daarnaast kijken bewoners vanuit de woonkamer, keuken, 1 slaapkamer en overloop uit op een grotere massa. Bewoners zijn daarnaast bang voor het verslechteren van de privacy, o.a. door de komst van balkons aan de straatzijde. Verder is het parkeren van zowel auto's als fietsen een probleem van bezwaar.
25-9-2019	09.00 uur	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)		Ja	Hoogte en schaduw	Het gebouw van 3 lagen is te hoog en men is bang dat dit invloed heeft op schaduw / zon op de kavel.
30-10-2019	12.30	De Kerkenhoek BV + bewoners (2x)				Ivm vakantie niet eerder mogelijk



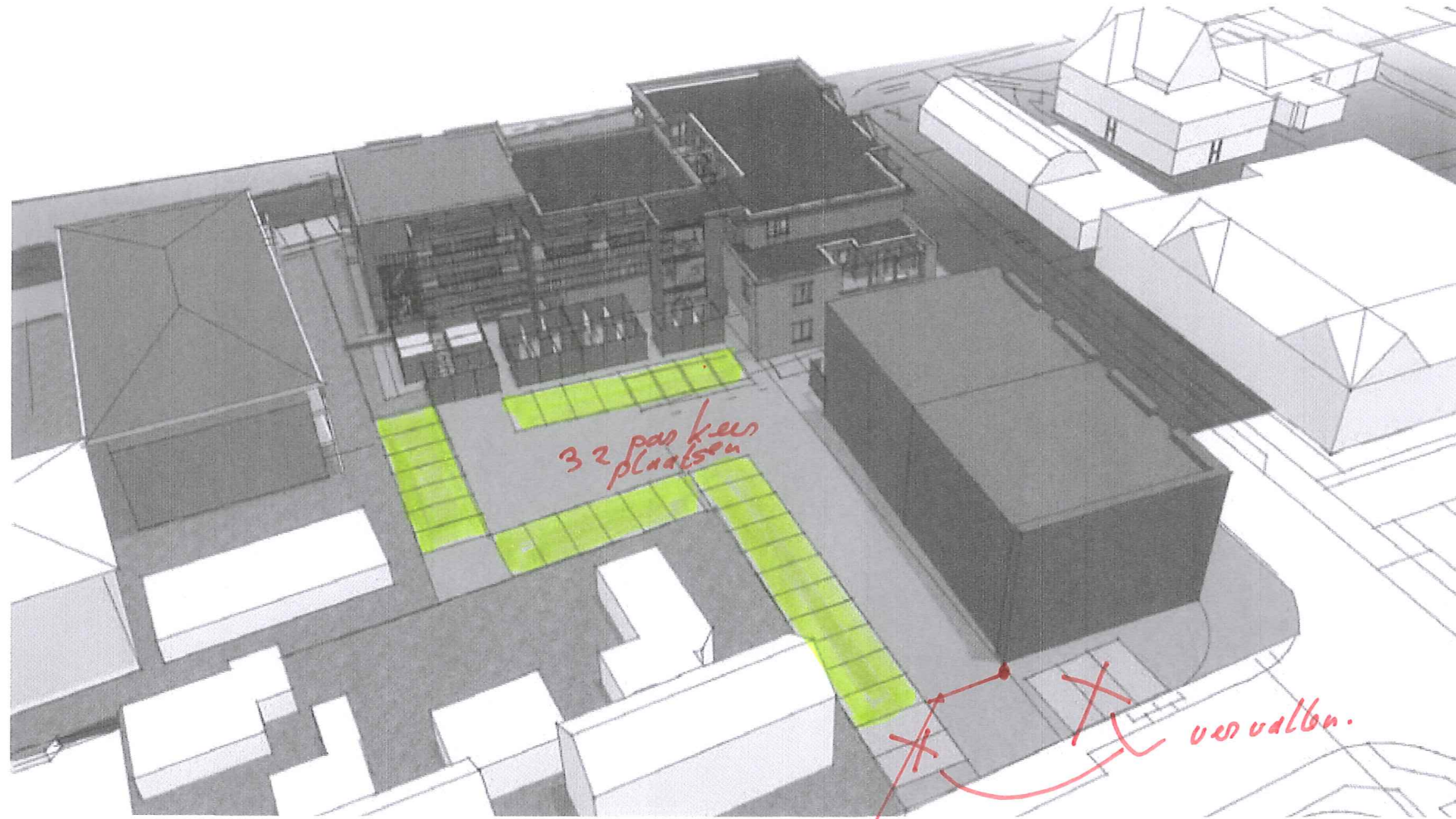
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Burg. Backlaan 6 en 8





 20 privé parkeerplaatsen



betreft de poort.

