

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Principeverzoek herontwikkeling Burgemeester Backxlaan 35, Nieuwleusen
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Jeffrey Langejans
Contactgegevens	-	j.langejans@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

15 maart 2022
25 april 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van haar besluit om onder voorwaarden mee te werken aan het verzoek om de locatie aan de Burgemeester Backxlaan 35 te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Aan de Burgemeester Backxlaan 35 bevindt zich een leegstaand winkelpand met een enkele bovenwoning. De initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van elf (midden)huurwoningen voor de doelgroep starters en 1-, 2-persoonshuishoudens. Aan de straatzijde (Burgemeester Backxlaan) wordt een appartementengebouw gerealiseerd bestaande uit zes middenhuur appartementen. Achterop het perceel worden vijf starterswoningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Hiertoe is dan ook een planologische procedure vereist.

De kans op invulling ten behoeve van nieuwe centrumfuncties (bv. een nieuwe winkel) wordt op de korte en middellange termijn als klein ingeschat. Dit wordt tevens bevestigd door de lokale makelaardij (aaRa rentmeesters & Makelaars).

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek, waarbij het plan is besproken met omwonenden en vanuit meerdere interne en externe disciplines is beoordeeld, wordt geconcludeerd dat wij onder voorwaarden medewerking kunnen verlenen aan dit plan. Het plan levert een wenselijke bijdrage aan de woningbouwopgave. De ontwikkeling heeft daarnaast geen ontwrichtend effect in relatie tot de detailhandelsstructuur in Nieuwleusen-Zuid.

Er kan echter niet zonder meer aan elk verzoek tot herontwikkeling, functiewijziging etc. medewerking worden verleend. Omdat er wel steeds meer van dit soort plannen ontstaan en worden ingediend bestaat de wens tot het opstellen van een integrale toekomstvisie voor de Burgemeester Backxlaan. Hier wordt momenteel aan gewerkt. In verband met de woningbouwopgave is het echter wenselijk om voorafgaand aan vaststelling van een nieuw visiedocument voor enkele (maatwerk)locaties wel al medewerking te verlenen aan herontwikkeling. De locatie Burg. Backxlaan 35 betreft een van deze (maatwerk)locaties.

De initiatiefnemer van dit plan is zelf verantwoordelijk voor het indienen van een aanvraag voor de benodigde planologische procedure, en tevens voor het vervolgtraject in het kader van burgerparticipatie.

Financiën:

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 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.

Communicatie:

De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over de uitkomst van het principeverzoek. De initiatiefnemer moet zelf de omwonenden en andere belanghebbenden gaan informeren over de plannen.

Vervolg:

Nadat de initiatiefnemer per brief is geïnformeerd, kan een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning/bestemmingsplanherziening worden ingediend.

Bijlagen:

Geen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de waarnemend gemeentesecretaris/alg. directeur
H.J. van der Woude