

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Locatie Jansen Lemelerveld
Datum:	8 maart 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	452
Informant:	Wietze van der Ploeg w.vanderploeg@dalfsen.nl (0529) 488 225

Voorstel:

1. De stedenbouwkundige visie 'Kloostertuin Lemelerveld' vast te stellen.

Inleiding:

Op de hoek van de Schoolstraat met het kanaal in Lemelerveld staat sinds juli 2010 voormalig Party Centrum Jansen leeg. Daarnaast staat aan de Schoolstraat het gebouw leeg waar eerder Ten Broeke Makelaars en Assurantiën was gevestigd. Samen vormen deze gebouwen 'Locatie Jansen'. Deze locatie is beeldbepalend voor het westelijke dorpsdeel van Lemelerveld en vraagt om een passende nieuwe invulling. In 2014 heeft u hiervoor een stedenbouwkundige visie vastgesteld, zoals is voorgeschreven in de Notitie Inbreidingslocaties. De toen voorgestelde invulling bleek niet haalbaar omdat het woningbouwprogramma met 21 appartementen niet ingevuld kon worden door een partij die huurappartementen aan kon bieden. Een dergelijk aantal in de koopsector is ook niet haalbaar in Lemelerveld. Ook was er nog geen bouwbedrijf of projectontwikkelaar gevonden die de visie concreet kon realiseren.

In oktober 2015 is locatie Jansen verkocht aan Bouwbedrijf Bongers uit Dalfsen. Zij hebben in een kort tijdsbestek van enkele maanden op basis van de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' een stedenbouwkundige visie opgesteld met een haalbaar woningbouwprogramma. Deze visie wordt in het kader van de Notitie Inbreidingslocaties aan u aangeboden voor vaststelling.

Argumenten:

1.1 Woningbouw op deze locatie is een passende invulling.

De Notitie Inbreidingslocaties staat herontwikkeling toe op plekken die als ruimtelijk knelpunt worden aangemerkt. De notitie noemt hierin het voorbeeld van leegstaande panden waar geen nieuwe functie voor gevonden is. De huidige horecabestemming blijkt niet meer haalbaar op deze locatie.

Woningbouw is, mede gezien het winkelconcentratiebeleid rondom het Kroonplein, een passende nieuwe bestemming. Locatie Jansen is mede daardoor in de Structuurvisie Kernen ook als concrete inbreidingslocatie benoemd. De locatie geeft invulling aan de taakstelling vanuit de Structuurvisie voor inbreiding (30% van het aanbod), naast de plannen op uitbreidingslocaties zoals Nieuwe Landen II (70% van het aanbod).

1.2 De stedenbouwkundige visie past binnen de kaders van 'De blik op het kanaal van Lemelerveld'.

De ontwikkelingsvisie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' geeft concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden aan voor ontwikkelingen langs het kanaal van Lemelerveld. In de visie zijn ook concrete locaties benoemd waar ontwikkelingen wenselijk zijn voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Locatie Jansen is hier één van. De 'Kanaalvisie' schrijft over Locatie Jansen het volgende: het voormalige 'Klooster Lemelerveld' op deze zichtlocatie terug laten komen, de Industriestraat verleggen voor een autovrije zone aan het kanaal, het realiseren van een terras voor ouderen aan het kanaal en het maken van een fietsoversteek naar de achteringang van de Heilig Hartschool. Laatstgenoemde 3 elementen worden in de nu voorliggende stedenbouwkundige visie voor locatie Jansen niet gerealiseerd. De visie heeft alleen betrekking op Locatie Jansen zelf en niet op de wijziging van de directe omgeving hiervan. Zie voor een nadere toelichting hiervoor ook de paragraaf 'Kanttekeningen' en 'Alternatieven'.

Kanttekeningen

1.1 De nieuwe woningen concurreren met de grondexploitatie Nieuwe Landen II

De rijwoningen in dit plan zouden ook gebouwd kunnen worden in Nieuwe Landen II. In 2014, bij de vaststelling van de vorige stedenbouwkundige visie (waarin vooral appartementen waren opgenomen), was door het andere soort woningen, minder sprake van concurrentie. U heeft als raad echter aangegeven dat herontwikkeling van locatie Jansen prioriteit heeft boven de Nieuwe Landen II. Daarom worden in deze wijk voorlopig geen rijwoningen in dezelfde prijscategorie gebouwd.

1.2 Een aantal elementen uit de in 2014 vastgestelde stedenbouwkundige visie zijn geschrapt

In de eerdere stedenbouwkundige visie, uit 2014, was sprake van een aantal planonderdelen die nu ontbreken vanwege de economische haalbaarheid en omdat er een minder sterke koppeling is tussen Het Anker en locatie Jansen dan het eerdere plan met 21 appartementen. Hierbij was sprake van een terras aan het kanaal, voor de bewoners van Het Anker en de nieuwe appartementen. Bewoners van senioren wooncentrum Het Anker zijn nu genoodzaakt om in de berm een plekje te zoeken; een terras aan het water bestaat nog niet. In de reactienota van de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' is daarnaast aangegeven dat het wenselijk zou zijn om de voormalige ophaalbrug (langs bijvoorbeeld het fietspad) als het ware in ere te herstellen. Dit vormt een fraai totaalbeeld met het nieuwe klooster. Deze ontwikkelingen worden echter niet meegenomen met de nu voorliggende stedenbouwkundige visie.

Naast de maatregelen bij het kanaal, was in de eerdere stedenbouwkundige visie sprake van het afsluiten van de Industriestraat en het doortrekken van het fietspad langs de Weerdhuisweg naar de achteringang van de Heilig Hartschool. Vanuit Plaatselijk Belang en de Veilig Verkeer werkgroep Lemelerveld is de wens aangegeven om de Schoolstraat af te sluiten voor doorgaand verkeer. Vanwege het intensieve gebruik als hoofdroute, terwijl deze formeel via de Ambachtsweg gaat. Deze maatregel is als te onderzoeken onderwerp opgenomen in het nieuwe Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan. Ook past een fietspad niet bij de gewenste inrichting als 30 km/h gebied. Ook wordt de achteringang van de Heilig Hartschool mogelijk minder belangrijk voor fietsers als de zogenaamde dislocatie van deze school mogelijk een andere invulling krijgt in de toekomst.

Alternatieven:

1.1 De stedenbouwkundige visie niet vast te stellen

U kunt besluiten om niet in te stemmen met de stedenbouwkundige visie. In dat geval is de kans echter groot dat dit ruimtelijke knelpunt voorlopig niet wordt opgelost en verdere verpaupering van deze beeldbepalende plek in Lemelerveld aan de orde is.

1.2 De geschrapte elementen alsnog onderzoeken op haalbaarheid

Als u dit wenst, kunnen de ambities rondom deze locatie, zoals genoemd onder 'Kanttekeningen', onderzocht worden qua (on)mogelijkheden en kosten om eventueel toch tot realisatie van het optimale eindbeeld aan het kanaal over te gaan. Dit eindbeeld dat onder andere bestaat uit de opgewaardeerde Wagenmansbrug met zichtrelaties naar 'Het Klooster' op Locatie Jansen, de Parochiekerk en de toekomstige appartementen in de 'Sukerfabriek' bij de Driepuntbrug.

Duurzaamheid:

De herontwikkeling van locatie Jansen zorgt voor het oplossen van een ruimtelijk knelpunt. De nieuwe invulling zorgt ervoor dat een door velen als hinderlijk ervaren knelpunt wordt veranderd in een aanwinst voor het dorp. De nieuwe bebouwing heeft een duurzame uitstraling door de toepassing van karakteristieke architectuur. Waarschijnlijk is daarmee sprake van een langere levensduur. Veel van de rijwoningen hebben een dakvlak op het zuiden wat deze geschikt maakt voor de toepassing van zonnepanelen. Daarnaast wordt de locatie, waarvan nu nog al het dakwater loost op de riolering, volledig afgekoppeld. Het hemelwater wordt straks via zogenaamde kratten op een natuurlijke manier geïnfiltreerd in de bodem. In de nieuwe inrichting is bovendien sprake van minder verharding. De karakteristieke kastanjeboom op de hoek Schoolstraat- Industriestraat wordt behouden. De andere kastanjeboom wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt echter een vervangende grote boom geplant midden in het nieuwe woonwijkje 'Kloostertuin' (deze nieuwe straat, waarvan de naam is afgestemd met Plaatselijk Belang Lemelerveld, vormt als het ware de tuin achter het nieuwe klooster).

Financiële dekking:

De plannen worden nog nader civieltechnisch uitgewerkt, waarna een realistische inschatting gemaakt kan worden van de kosten voor aanpassing van de openbare ruimte op en rond de locatie Jansen. Een van de voorbeelden hiervan is het trottoir langs de Schoolstraat. Momenteel gaat deze grotendeels over de grond van Jansen. Na herontwikkeling zou er een groot deel van dit trottoir ontbreken en moet er een nieuw trottoir aangelegd worden. Alle kosten die gemaakt moeten worden voor deze locatie en de verdeling daarvan worden vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst tussen gemeente en Bongers.

Communicatie:

Na uw besluit, wordt bouwbedrijf Bongers hier mondeling en schriftelijk over geïnformeerd. Zelf heeft Bongers dit plan al op de Damitobeurs gepresenteerd (waarover wij u per memo informeerden) om zodoende geïnteresseerden te binden voor de aankoop van een woning als het bestemmingsplan definitief is. Bij veel belangstelling is de kans ook groter dat de bestaande panden spoedig worden gesloopt. De start van de sloop en daarmee van de concrete start van de herontwikkeling gaat gepaard met een persmoment.

Vervolg:

De stedenbouwkundige visie heeft geen rechtstreekse bindende werking. Eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan worden voor de vaststelling aan u voorgelegd voordat definitief besloten wordt. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Hierin worden afspraken vastgelegd over de bestemmingsplanprocedure, het kostenverhaal (wettelijke plicht) en over afspraken met betrekking tot de (sloop- en civieltechnische) uitvoering. Daarnaast wordt op basis van deze stedenbouwkundige visie een bestemmingsplan voorbereid, die de gebruikelijke procedure doorloopt.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige visie – Tekeningen;
2. Stedenbouwkundige visie – Onderbouwing;
3. Overzicht Oud en Nieuw Klooster Lemelerveld.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

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. 8 maart 2016, nummer 452;

overwegende dat locatie Jansen aangemerkt wordt als ruimtelijk knelpunt op basis van de Notitie Inbreidingslocaties;

gelet op de gebiedsvisie De blik op het kanaal van Lemelerveld;

gezien de stedenbouwkundige visie als uitwerking hiervan voor deze locatie;

b e s l u i t :

De stedenbouwkundige visie 'Kloostertuin Lemelerveld' vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 april 2016.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater