

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Ingekomen reactie op de stedenbouwkundige visie Backxlaan 11
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Jeffrey Langejans
<b>Contactgegevens</b>	-	j.langejans@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van** -  
**Behandeling in raadsvergadering van** 27 maart 2023

### Aanleiding

Op donderdag 23 maart heeft een inwoner onderstaand mailbericht naar uw raad gezonden. Wij hebben dit bericht geanalyseerd en van een reactie voorzien. Onze reactie hebben wij in het blauw en cursief weergegeven. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

### Ingekomen reactie.

#### **Van:**

**Verzonden:** Thursday, March 23, 2023 1:45:03 PM

**Onderwerp:** TKN : Burg Backxlaan 11

Geachte raad

Geachte gemeente raad,

Ik ben, als ambtenaar, sterk betrokken geweest bij de ontwikkeling van het winkelgebied in Nieuwleusen zuid de Grote Markt. Nu zie ik dat de raad een voorstel bespreekt waarbij afgeweken wordt van zowel het geldende als het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 28-06-2022. Bewust is er besloten om bij het opstellen deze plannen geen nieuwe appartementen in dit centrumgebied toe te staan o.a. vanwege de te verwachten P behoefte.

*Destijds was dit de visie, maar tijden veranderen en ook functies en wensen vanuit de samenleving veranderen. Wij willen meebewegen met de ontwikkelingen die op ons af komen. Er is een woningbouwbehoefte, er wordt voor senioren gebouwd in het centrum nabij voorzieningen en de initiatiefnemers hebben grond in eigendom waar parkeerplaatsen worden geormerkt voor deze ontwikkeling. Dit is getoetst aan de parkeernota.*

Bij de ontwikkeling van de Grote Markt is de bouwhoogte in overleg met de stadsbouwmeester afgestemd op de hoogte van het oude gemeentehuis en de Kerk. Er is nimmer sprake geweest van een andere bouwhoogte. "In verband met de economische crisis" in het advies is de allergrootste onzin. Destijds wilde de stadsbouwmeester dat zowel aan de zuidzijde als de noordzijde van het plein de bouwhoogte werd afgestemd op de naast gelegen bebouwing langs de Burg Backxlaan.

*De planologische maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter. Dat geldt ook voor de overige gebouwen aan de Grote Markt die wel al zijn voorzien van meerdere bouwlagen. De bebouwing aan de overzijde, waar nu de bakkerij zit, is eveneens circa 13 meter hoog. Het enige verschil is een andere*

*kapconstructie. Dat de stadsbouwmeester 15-20 jaar geleden een bepaalde visie en opvatting had wil niet zeggen dat onze huidige stadsbouwmeester zich hieraan moet conformeren. Er heeft een gedegen stedenbouwkundig traject plaatsgevonden waarin de stadsbouwmeester na meerdere rondes pas akkoord heeft gegeven op het huidige stedenbouwkundige plan.*

Parkeren. Bij de ontwikkeling van de Grote Markt is besloten dat het plein bestemd was voor het parkeren van de auto's van de bezoekers van de te ontwikkelen winkelruimtes op de grond voorheen in eigendom van de gemeente en beschikbaar gekomen na de gemeentelijke herindeling. De bewoners van deze nieuw te bouwen appartementen hebben P ruimte gekregen, garage's en bergingen op hun privé terreinen veelal achter de nieuwe appartementen welke grotendeels zijn afgesloten middels een slagboom. Een en ander overeenkomstig het geldende gemeentelijk beleid. De P behoefte op het plein en omgeving neemt inmiddels sterk toe. Ook de warenmarkt wordt hier gehouden. De groeiende bevolking en het succes van de winkels vraagt om steeds meer P ruimte rondom de Grote Markt. Gaat u maar eens kijken op vrijdag of zaterdag er is zeker geen sprake van een overschot aan P ruimte er is eerder een tekort.

*Onderstaande staat in het raadsvoorstel:*

*Het plan gaat uit van vijf koopappartementen in het hoge prijssegment (vier keer circa 93m<sup>2</sup> en één keer circa 135 m<sup>2</sup>). 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.*

*Beneden blijven er winkelfuncties met parkeren op de Grote Markt. Voor de appartementen worden er op eigen grond (locatie en parkeerplaatsen zijn ook duidelijk aangegeven op tekening) voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd conform de nota.*

Nu ligt een plan voor van La Vida Mode. Dit plan hoort bij het winkelgebied voorheen de Welcoop locatie en niet bij de ontwikkeling Grote Markt. Dit gebied is nog niet geheel ontwikkeld en zal voor haar winkelruimten aangewezen zijn op de reeds lang bestaande P vakken achter deze winkels. Nu worden deze nu openbare P vakken voor de winkels op deze voormalige Welcoop locatie voor een deel geclaimd voor de boven La Vida te ontwikkelen appartementen in plaats voor de winkelbezoekers van o.a. La Vida. Ik neem overigens aan dat de nu aangegeven P vakken ook al geteld zijn bij de ontwikkeling van reeds gerealiseerde appartementen aan de achterzijde van de La Vida locatie.

*De parkeerplaatsen die door de initiatiefnemer worden aangewend voor de nieuwe appartementen maken geen onderdeel uit van de openbare parkeerplaatsen. Mogelijk wordt die ruimte nu wel als zodanig gebruikt, maar de beoogde parkeerplaatsen voor de bestaande appartementen boven La Vida en de nieuwe appartementen zijn beoogd op gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer. Zij hebben hierover destijds het volgende aangegeven (en dit is gecontroleerd qua eigendom):*

*"Er zijn 3 bestaande appartementen (Burg. Backxlaan 11a/11b/11c). Deze hebben ieders een eigen parkeerplaats op de gronden N 04692 en N 04688. Genoemde gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Op deze gronden staan ook de drie buitenbergingen voor de bovengenoemde 3 appartementen. Volgens de parkeernota van de gemeente Dalfsen (Centrum – Koop appartement – Midden) zijn we voor de 6 nieuw te realiseren appartementen 6 parkeerplaatsen nodig.*

*4 parkeerplaatsen hiervan liggen op de gronden N 04692 en N 04688.*

2 parkeerplaatsen liggen op de gronden N 4740. Deze twee parkeerplaatsen behoren volgens de Koopakte ook toe aan de initiatiefnemer.”

*Op basis van de parkeernota mag er daarnaast gesaldeerd worden met bestaande te vervallen functies. Er vervalt winkelruimte op de begane grond t.b.v. de ontwikkeling (o/a/ realisatie inpandige bergingsruimte op de begane grond). Zie ook de bijlage bij het raadsvoorstel, en het stedenbouwkundig plan. Op de laatste pagina is dit aangegeven.*

*Er wordt nu ook al door mensen geparkeerd. Maar het is eigendom van initiatiefnemer en zij willen hier parkeerplaatsen voor de appartementen maken. Dat is hun recht. Over de praktische invulling van die parkeerplaatsen worden t.z.t. afspraken gemaakt via een anterieure overeenkomst. Dus parkeren op eigen terrein en bezoekers op Grote Markt.*

Als de door La Vida gewenste ontwikkeling doorgaat hoe gaat het dan met de reeds tientallen jaren bestaande doorgang, komen er slagbomen ?

*Deze vraag wordt niet helemaal gevolgd. De parkeerplaatsen zijn via de Westerveen bereikbaar net zoals nu het geval is. Slagbomen is een manier maar er zou bijvoorbeeld ook met parkeerbeugels gewerkt kunnen worden.*

Kortom u bent onvolledig en onjuist voorgelicht. Wat gaat u beslissen als ook de burens van La Vida een plan indienen voor het bouwen van een hoog appartementen complex gelijke monniken gelijke kappen?

*Dat zullen wij op dat moment in overweging nemen en toetsen aan de dan geldende beleidskaders (o.a. de parkeernota) en ook dan zullen wij ons onafhankelijk laten adviseren door de stadsbouwmeester.*

Overigens zijn/staan er ook in het advies nog veel open vragen.

*Onduidelijk wat hiermee wordt bedoeld.*

Hoe kunt nu beslissen zonder de antwoorden. Ook komen er in de noordgevel allerlei ramen, is dat overeenkomstig de bouwverordening, wat gebeurt er als de burens een kap op hun winkel willen zetten. Ontstaat er een groot probleem.

*Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. In dit geval is er sprake van een tussenruimte (looproute richting Westerveen tussen de twee panden) van minimaal 4 meter. Juridisch gezien is hier geen sprake van een knelpunt.*

*Verder zien we geen enkele aanwijzing dat de raad onvolledig/onjuist zou zijn geïnformeerd.*

Gaarne ben ik bereid u alle nader gewenste informatie te verstrekken,

vr gr P.

*Afz. gemeentelijke reactie:*

*Wethouder A. Schuurman en behandelend ambtenaar J. Langejans.*