



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 13-mrt-23
Vragensteller	Dick van Gelder namens CU-Dalfsen	
Agendapunt/onderwerp	4. Stedenbouwkundige visie Backxlaan 11, Nieuwleusen	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	Jeffrey Langejans	
Contactgegevens	j.langejans@dalfsen.nl (0529) 43 89 64	

1. Het is ons nog onduidelijk waarom het huidige pand een ruimtelijk knelpunt vormt. Het gaat toch om een winkelpand in een winkelgebied, met zeker aan de Backxlaan zijde ook qua hoogte passend in de omgeving. Kan nog iets duidelijker worden aangegeven waarom het dan een knelpunt vormt?

In de 'Notitie inbreidingslocaties' zijn meerdere mogelijke ruimtelijke knelpunten aangegeven. Hieronder ook de volgende:

“Een bestemming van een perceel die niet meer past in de (woon-)omgeving”

In dit geval is dit knelpunt (deels) van toepassing. Het is inderdaad zo dat de huidige bestemming voor de begane grond passend is in de omgeving. Op de begane grond zijn immers winkelfuncties toegestaan wat goed aansluit bij de omgeving en de functie van het centrumgebied Nieuwleusen-Zuid.

Voor de verdiepingen, die er in de huidige situatie dus nog niet zijn ondanks een maximale bouwhoogte van 13 meter, geldt dat 'wonen' uitsluitend is toegestaan in het bestaande aantal woningen. Nu er in de huidige situatie geen sprake is van bestaande woningen is wonen op deze locatie niet toegestaan ondanks dat er wel bouw mogelijkheden bestaan om te kunnen bouwen tot maximaal 13 meter.

In het verleden was bij de realisatie van het centrumgebied Nieuwleusen-Zuid beoogd dat er sprake zou zijn van relatieve hoogbouw (13 meter) rondom de Grote Markt, met op de begane grond centrum-/winkelfuncties en boven wonen (appartementen). In verband met de economische (krediet)crisis van destijds (omstreeks 2008) is het bouwplan van destijds (voor het gehele gebied rondom de Grote Markt) niet volledig tot stand gekomen. Dit is ook de reden waarom een deel van dit gebied (zie bijvoorbeeld de eerdere ophoging bij het andere deel van La Vida omstreeks 2018) gefragmenteerd tot ontwikkeling is gekomen.

Op dit momenten moeten er veel woningen worden gebouwd. Dit is ook de reden dat het idee van 'woningbouwcontingenten' los is gelaten. Maar dit is in de periode na de kredietcrisis natuurlijk heel anders geweest. Toen was het juist gebruikelijk dat nog niet geëffectueerde woningbouw mogelijkheden in bestemmingsplan werden ingeperkt. Dit werd in dit soort centrumgebieden hoofdzakelijk gedaan door 'wonen' uitsluitend toe te staan conform bestaande situaties. Dit geldt ook voor de projectlocatie.

Het gevolg is nu dat de initiatiefnemer een bouwaanvraag zou kunnen indienen om extra bouwlagen te realiseren, maar dat dit uitsluitend mag voor functies anders dan wonen (centrum-/winkelfuncties). In de huidige tijd waarin er geen/nauwelijks vraag is naar nieuwe winkelruimte, en



gezien de inrichting van de omgeving (winkel beneden, wonen boven), is dan ook geconcludeerd dat de bestemming op deze locatie niet meer aansluit op de omgeving. Dit is dan ook met name gelegen in het feit dat de woonmogelijkheden voor deze locatie op enig moment zijn ingeperkt waardoor het ooit beoogde stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied Nieuwleusen-Zuid nu niet meer realiseerbaar is.

Op de verbeelding (tekening) staat onder de aanzichten een deel aangeduid als fase 1 en een deel als fase 2. Is dit plan een onderdeel van een langer lopend traject die al in eerdere fase ook is voorgelegd ter besluitvorming? Zo ja, wanneer is dat dan geweest en wat was toen het besluit?

Er is geen sprake van een gefaseerde ontwikkeling. De architect heeft in zijn tekening ervoor gekozen deze terminologie te gebruiken. Met fase 1 wordt slechts bedoeld op de uitbreiding/ophoging van het andere deel van La Vida in 2018. Het nu voorliggende plan beoogt het overige deel van La Vida uit te breiden/op te hogen. Vandaar dat de initiatiefnemer dit zelf ziet als fase 1 en fase 2.

Er is dus geen sprake van een gefaseerd project dat eerder ter besluitvorming is voorgelegd.