

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Herontwikkeling Locatie Jansen, Schoolstraat 46-50, Lemelerveld
Datum:	13 mei 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	201
Informant:	Wietze van der Ploeg E. w.vanderploeg@dalfsen.nl T. (0529) 488 225

Voorstel:

1. De stedenbouwkundige visie 'Locatie Jansen Lemelerveld' vast te stellen.

Inleiding:

Op de hoek van de Schoolstraat en Industriestraat 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. De locatie is beeldbepalend voor het westelijke dorpsdeel van Lemelerveld en vraagt om een passende nieuwe invulling. De Ontwikkelingscombinatie Jansen heeft op basis van de visie 'De blik op het kanaal van Lemelerveld' en in nauwe samenspraak met de gemeente en het waterschap een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze 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, net als het gemeentelijke inbreidingsplan Schaddenhof (vervanging huidige bedrijfsbestemming) 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 recente visie '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. Kenmerken van de 'Kanaalvisie' die in de stedenbouwkundige visie terugkomen zijn het 'nieuwe klooster' op de hoek van deze zichtlocatie, de verlegging van de Industriestraat, het terras aan het water en de fietsoversteek naar de achteringang van de Heilig Hartschool. De Schoolstraat wordt verfraaid door haag en bomen van de Weerdhuisweg door te trekken tot deze oversteek. Ook wordt het fietspad doorgetrokken langs de kruising die nu als fietsonvriendelijk wordt ervaren. In de visie is verder ruimte gereserveerd voor een toekomstig jaagpad/ waterbelevingspad langs de oever van het kanaal.

1.3 De architectuur van de nieuwe bebouwing wordt nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan.

Het appartementencomplex uit de stedenbouwkundige visie bestaat uit twee delen. Het eerste en meest in het oog springende gedeelte is het 'nieuwe klooster', als verwijzing naar het verdwenen klooster aan de Schoolstraat. Dit voorstel komt voort uit de 'Kanaalvisie' en is door dorpsbewoners bedacht. Het is een wenselijke uitstraling op deze prominente locatie in het dorp.

Dit laatste geldt niet voor het noordelijk van het 'nieuwe klooster' gelegen deel van het appartementencomplex. Dit is door Ontwikkelingscombinatie Jansen uitgewerkt als gebouw met 3 bouwlagen en flauwe kap. Dit past niet in de randvoorwaarden vanuit de 'Kanaalvisie' en is daarmee niet akkoord. De architectuur wordt echter niet in de stedenbouwkundige visie, maar in het beeldkwaliteitsplan vastgelegd. Voor het betreffende gebouw wordt dit, in lijn met de 'Kanaalvisie', uitgewerkt als gebouw waar de derde bouwlaag als kap wordt uitgevoerd. Dit gaat niet ten koste van het aantal woningen en komt de ondergeschiktheid van dit gebouw ten opzichte van het 'nieuwe klooster' ten goede.

Kanttekeningen

1. Invulling met woningbouw betekent concurrentie voor de gemeentelijke grondexploitatie, zoals de gasloze wijk Nieuwe Landen II

In Lemelerveld zijn op dit moment voldoende woningbouw kavels beschikbaar in Nieuwe Landen II en over enige tijd in de Schaddenhof. Daarnaast zouden de appartementen voor senioren, die in 'Plan Jansen' worden gebouwd, ook op de locatie bij de Driepuntsbrug kunnen worden gerealiseerd. Laatstgenoemde locatie is echter vooral in beeld door grotere appartementen en 'Locatie Jansen' voor appartementen in een goedkoper segment. Het vormt feitelijk een uitbreiding van woonzorgcentrum Het Anker (onderling verbonden met terras aan het kanaal). Wat betreft de grondgebonden woningen, vormt 'Locatie Jansen' een concurrerend alternatief voor kopers die een drempel ervaren om een woning te bouwen in Nieuwe Landen II, vanwege de nieuwe energiebronnen die in die wijk noodzakelijk zijn. Dit kan een negatief effect hebben op de grondexploitatie, wat ongewenst is.

2. Een fasering in de ontwikkeling van de woningen kan worden geëist

Mede gezien de kanttekening dat woningbouw op 'Locatie Jansen' overlap heeft met het aanbod aan bouw kavels in de Nieuwe Landen (incl. Schaddenhof), kan het raadzaam zijn om een fasering te eisen bij de ontwikkeling van deze locatie. Hierbij kunnen bijvoorbeeld in eerste instantie alleen de appartementen worden gerealiseerd en pas later de rijen- en twee-onder-een-kap woningen. In dat geval zijn de investeringen door de ontwikkelaar in de openbare ruimte niet mogelijk en is het ook nog steeds de vraag of de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is en het ruimtelijke knelpunt niet wordt opgelost.

3. Stagnerende verkopen kunnen leiden tot uitstel van de infrastructurele verbeteringen

De kans bestaat dat de ontwikkelaar bij stagnerende verkopen de investeringen in de openbare ruimte uitstelt. Ook als de woningen wel verkocht zijn, bestaat deze kans. Ingrepen in de openbare ruimte zijn echter een wezenlijk onderdeel van totaalplan voor 'Locatie Jansen' en zorgen bijvoorbeeld voor de gewenste verbinding met 'Het Anker'. Zekerheden over de realisatie zijn dus van belang. Daarom worden in de ontwikkelingsovereenkomst garanties opgenomen, dat de ontwikkeling van de woningen gelijk oploopt met de ontwikkeling van de openbare ruimte.

Alternatieven:

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. Een invulling van deze plek met minder woningen is ook een bedreiging voor oplossing van dit ruimtelijke knelpunt omdat herontwikkeling financieel dan niet meer haalbaar is. De relatief grote bouwvolumes langs het kanaal zijn overigens, mits architectonisch goed uitgewerkt, juist gewenst en benadrukken de kanaalrichting als belangrijkste stedenbouwkundige structuur binnen Lemelerveld. Daar is nu nog nauwelijks sprake van.

Financiële dekking:

De nieuwbouw op 'Locatie Jansen' en de herinrichting van de openbare ruimte vormen samen één plan. Realisatie komt volledig voor rekening van de ontwikkelaar. Concrete uitvoeringsafspraken worden vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst tussen bouwer en gemeente. Een dergelijke overeenkomst om de kosten van het plan 'toe te rekenen' aan de ontwikkelaar zijn ook een verplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie:

Na uw besluit, wordt de ontwikkelaar hier mondeling en schriftelijk over geïnformeerd. De ontwikkelaar heeft aangegeven de plannen te willen presenteren aan het dorp. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan kan iedereen daarnaast reageren op de plannen. De stedenbouwkundige visie is nog geen vaststaand plan. De reacties worden voor de vaststelling van bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, aan u voorgelegd voordat definitief besloten wordt.

Vervolg:

Op basis van de stedenbouwkundige visie, wordt het plan diepgaander civieltechnisch doorgelicht wat mogelijk nog wel consequenties kan hebben voor de inrichting van de openbare ruimte. Voordat deze verdiepingsslag wordt gemaakt, bestaat bij de ontwikkelaar de behoefte aan een politieke uitspraak over de hoofdopzet van met name de gebouwen. De stedenbouwkundige visie is ook een geschikte manier om zekerheid te bieden in die mate. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn immers de enige formele mogelijkheden, waarin ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak vanuit de omgeving) en economische uitvoerbaarheid verder worden bekeken.

In het vervolgtraject na uw besluit worden concrete uitvoeringsafspraken tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakt in een ontwikkelingsovereenkomst. Hierin worden daarnaast andere kostenaspecten geregeld, zoals planschade. Dit komt voor rekening van de ontwikkelaar. Nadat de overeenkomst gesloten is, worden op basis van deze stedenbouwkundige visie een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan opgesteld, die de gebruikelijke procedure doorlopen. Hierbij bestaat de mogelijkheid voor iedereen om te reageren op de plannen.

Bijlagen:

1. Verzoek herziening bestemmingsplan met stedenbouwkundige visie 'Locatie Jansen';
2. Visie 'de blik op het kanaal van Lemelerveld' met daarin opgenomen locatie uitgangspunten.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2014, nummer 201;

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

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

gezien de stedenbouwkundige visie als uitwerking hiervan voor deze locatie;

b e s l u i t :

1. De stedenbouwkundige visie 'Locatie Jansen Lemelerveld' vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 juni 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater