

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie Kerkstraat 5, Lemelerveld
Datum:	27 februari 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1743
Informant:	Thorben Scholten t.scholten@dalfsen.nl (0529) 72 84 01

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie Kerkstraat 5, Lemelerveld vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Kerkstraat 5 in Lemelerveld bevindt zich een leegstaand winkelpand (bouwjaar 1960) met een enkele bovenwoning. In de huidige situatie wordt de benedenverdieping enkel nog gebruikt voor opslag en voorbereidende werkzaamheden van Firma Antonissen Groente en Fruit. Zij doen hier de voorbereidingen voor de markt (salades maken etc.). Vanaf de straat bezien is er echter geen sprake meer van een invulling ten behoeve van een centrumfunctie.

De initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Hiertoe heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Het plan bestaat uit de volledige sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van een appartementengebouw met vijf goedkope koopappartementen en één middensegment koopappartement (begane grond, circa 105 m²). Dit laatste appartement zal dan in eerste instantie bewoond gaan worden door de huidige bewoners van de bovenwoning. De overige kleinere appartementen (circa 58-61 m²) zijn juist geschikt voor senioren (begane grond) en starters.

Uw college heeft op 15 maart 2023 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Deze inbreidingslocatie voldoet conform de 'Notitie inbreidingslocaties' aan minimaal één van de criteria inzake de noodzakelijkheid tot het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Om deze reden dient de gemeenteraad voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan de stedenbouwkundige visie (bijlage 1) vast te stellen.

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een inbreidingslocatie, om die reden dient de gemeenteraad voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan de stedenbouwkundige visie vast te stellen.

Argumenten:

1.1 Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024'.

Bij nieuwbouwprojecten geldt dat deze vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt moeten aansluiten bij de lokale behoefte en die van bijzondere doelgroepen. Starters en senioren zijn hierbij de meest urgente doelgroepen. Inbreiding op reeds bebouwde plekken gaat hierbij vóór uitbreiding. In dit geval wordt op een inbreidingslocatie voorzien in zes koopappartementen, waarvan vijf kleinere appartementen voor senioren (één appartement op de begane grond) en starters. Het middelgrote appartement op de begane grond is evenals één van de kleinere appartementen eraast nultreden en hiermee ook geschikt (te maken) voor senioren. De appartementen zijn met name aantrekkelijk voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Omdat in de bestaande situatie al sprake is van een bovenwoning betekend dit per saldo een toevoeging van vijf woningen aan de woningvoorraad. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee vanuit zowel kwantitatief alsook kwalitatief oogpunt goed aan bij de huidige (lokale) woningbouwbehoefte.

1.2. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de 'Notitie inbreidingslocaties'.

In dit geval is sprake van een particulier initiatief. Dit betekent dat wil het bestuur medewerking verlenen aan het verzoek tot inbreiding, vereist is dat er sprake is van een 'ruimtelijk knelpunt'. In dit geval is sprake van het volgende ruimtelijke knelpunt: "Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering)".

1.3. De beoogde nieuwbouw past binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

Het plan is al voorbesproken met de stadsbouwmeester. De stedenbouwkundig plan is beoordeeld en op enkele details na akkoord met de beoogde invulling. Wanneer het plan op detailniveau nader wordt uitgewerkt conform het advies van de stadsbouwmeester ontstaat een nieuwe stedenbouwkundige situatie die aansluit bij en past binnen het straatbeeld ter plaatse.

Nadere uitwerking vindt plaats bij de nog in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning waarop ook opnieuw de beoordeling plaatsvindt door de stadsbouwmeester.

Ook zal het een en ander vastgelegd worden in een inrichtingsplan waarbij ook nadrukkelijk aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit (groeninpassing/klimaatadaptatie/waterberging).

1.4. Er heeft reeds participatie met de directe omwonenden plaatsgevonden.

Op 6 februari 2023 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd. Hierbij zijn alle belanghebbenden (in overleg met de gemeente) uitgenodigd. Tijdens deze informatieavond, waarbij er uiteindelijk 15 omwonenden aanwezig waren, zijn de plannen gepresenteerd en toegelicht. Er zijn vragen gesteld over het ontbreken van een lift waardoor niet alle appartementen geschikt zijn voor senioren. Het toevoegen van een lift lijkt voor deze overwegend kleine appartementen financieel niet haalbaar uitgaande van betaalbaar wonen. Vandaar dat wordt ingezet op een mix van senioren (begane grond) en starterswoningen (verdiepingen).

De mogelijkheden voor het inpassen van een lift wordt momenteel wel nog aanvullend onderzocht door de initiatiefnemer. Om een lift financieel haalbaar te maken zullen de appartementen op de verdiepingen naar verwachting ook wat groter moeten worden om het voor die doelgroep (senioren) interessant te houden.

Daarnaast werd verzocht de mogelijkheden te onderzoeken voor een ontsluiting van de bergingsruimte via de Kampfstraat (achterom). Dit zou ook gunstig zijn in verband met plaatsing van containers aan de Kampfstraat. Deze worden dan niet geplaatst aan de Kerkstraat en worden hiermee onttrokken uit het straatbeeld vanaf de Kerkstraat. De mogelijkheden worden momenteel onderzocht. Dit betreft echter geen onoverkomelijk bezwaar voor het vervolgproces. Voor het overige werd er overwegend positief gereageerd op het plan.

In het kader van participatie dienen de directe omwonenden op enige wijze betrokken te worden bij de totstandkoming van het hierboven genoemde inrichtingsplan. De gemaakte afspraken en/of overlegverslagen inzake participatie met de omwonenden dienen aan de gemeente te worden overlegd. Het inrichtingsplan zal als onderdeel van de anterieure overeenkomst vastgelegd worden.

Kanttekeningen en risico's

In het kader van participatie zijn de omwonenden bij deze ontwikkeling betrokken en hebben enkelen hierbij hun bezwaren kenbaar gemaakt. Omwonenden hebben te allen tijde de mogelijkheid om tijdens de verdere ruimtelijke procedure zienswijzen in te dienen of in beroep te gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is en blijft altijd een risico.

Alternatieven:

Een alternatief is om geen stedenbouwkundige visie vast te stellen en niet mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling in de huidige vorm. In dat geval zal een alternatief plan ontwikkelend moeten worden. Hiermee ontstaat echter de reële kans dat de bebouwing langdurig leeg blijft staan.

Duurzaamheid:

Niet van toepassing.

Financiële consequenties:

De leges die betaald moeten worden voor het vaststellen van een stedenbouwkundige visie 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:

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit en zal de omwonende op de hoogte houden van de voortgang ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Het vaststellen van de stedenbouwkundige visie wordt daarnaast gepubliceerd in de lokale media. Eveneens wordt een persbericht gepubliceerd als onderdeel van de communicatiestrategie.

Vervolg:

Na het vaststellen van de stedenbouwkundige visie door uw raad kan conform de notitie inbreidingslocaties de stappen worden genomen om te komen tot het doorlopen van de ruimtelijke procedure. Initiatiefnemer kiest voor de procedure van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingbesluit).

In de komende periode wordt ook de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgerond. De planning is dat, wanneer de stedenbouwkundige visie conform dit voorstel wordt vastgesteld, er zo spoedig mogelijk een voorstel voor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar de raad wordt gezonden.

Na het vaststellen van de stedenbouwkundige visie door uw raad kan conform de notitie inbreidingslocaties de stappen worden genomen om te komen tot het doorlopen van de ruimtelijke procedure. Initiatiefnemer kiest voor de procedure van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingsbesluit).

In de komende periode wordt ook de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgerond. De planning is dat, wanneer de stedenbouwkundige visie conform dit voorstel wordt vastgesteld, er zo spoedig mogelijk een voorstel voor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar de raad wordt gezonden.

Bijlagen:

- Stedenbouwkundige visie Kerkstraat 5, Lemelerveld

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

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

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2024, nummer 1743;

overwegende dat;

de ontwikkeling als passend wordt gezien binnen de Notitie Inbreidingslocaties en de gemeentelijke Woonvisie;

er participatie heeft plaatsgevonden met de direct omwonenden;

b e s l u i t :

De stedenbouwkundige visie Kerkstraat 5, Lemelerveld vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 2 april 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB