

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bindend advies realisatie 25 appartementen Burg. Backxlaan 316-328, Nieuwleusen
Datum:	22 april 2025
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1966
Informant:	Jannie van Beesten j.vanbeesten@dalfsen.nl

Voorstel:

Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 25 appartementen op de percelen Backxlaan 316-328 te Nieuwleusen.

Inleiding:

Aan de Burgemeester Backxlaan 316 en 318-328 (locatie d'Ommerdiek) bevinden zich twee afzonderlijke winkelpanden met in totaal vijf bovenwoningen.

Beide panden zijn vanuit functioneel en bouwkundig oogpunt niet meer toekomstbestendig. De initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van in totaal 25 appartementen voor jong en oud, onderverdeeld in drie losstaande gebouwen. Uw college heeft op 1 maart 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de stedenbouwkundige visie voor dit bouwplan.

De ingediende aanvraag is passend binnen de uitgangspunten van de Stedenbouwkundige visie zoals vastgesteld. De afwijkingen ten opzichte van het vastgestelde Stedenbouwkundig plan zijn niet van dien aard dat het plan opnieuw als stedenbouwkundige visie aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd.

Argumenten:

1.1 De regeling Adviesrecht en participatieplicht bij buitenplanse afwijkingen 2023 schrijft bindend advies door de gemeenteraad voor.

Op grond van de regeling Adviesrecht en participatieplicht bij buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan 2023 Gemeente Dalfsen is voor de bouw van meer dan 11 nieuwe woningen een bindend advies nodig van de raad om af te wijken van het omgevingsplan (artikel 16.15a, lid b. onder 1 Omgevingswet). Als de gemeenteraad bij vaststelling van de stedenbouwkundige visie heeft besloten af te zien van zijn adviesrecht en het plan volgens de vastgestelde stedenbouwkundige visie is uitgewerkt, hoeft dit niet. Hierbij zijn afwijkingen van maximaal 10% van maten, afmetingen en percentages, welke geen verandering van de uiterlijke verschijningsvorm betekenen, toegestaan. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 25 appartementen.

In dit geval is er sprake van een overgangssituatie: bij de vaststelling van de stedenbouwkundige visie, op 19 december 2022, was de Omgevingswet nog niet in werking en is er niet in de besluitvorming opgenomen dat afgezien kan worden van het adviesrecht (toen nog verklaring van geen bedenkingen). In 2022 werd er nog vanuit gegaan dat het plan door middel van een bestemmingsplanherziening zou worden geregeld. Onder de Omgevingswet is het mogelijk dit plan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te regelen. Daarom is nu alsnog bindend advies van uw raad noodzakelijk.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL)

Voor de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar onder meer geluid, natuur, bodem, bezonning, verkeer en parkeren etc. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de bouw van de appartementen zelf of het woon- en leefklimaat van omliggende percelen. Korthedshalve wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag. De conclusie van de ruimtelijke onderbouwing is dat er bij de realisering van dit woningbouwproject sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. De diverse onderzoeken behoren als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing.

1.3. Het plan is passend binnen Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het in dit kader meest relevante gemeentelijke beleid, te weten de woonvisie en de 'Notitie inbreidingslocaties'. De ontwikkeling sluit goed aan op de lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte, met name voor de doelgroepen starters en senioren.

Het plan is besproken met de stadsbouwmeester en is positief beoordeeld. Het plan is uitgewerkt in lijn met de in 2022 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie.

1.4. De buurt is vanaf het begin betrokken bij de uitwerking van het plan.

Er is vanaf het begin van het proces geparticipeerd door de initiatiefnemers door de bouwplannen al in een vroeg stadium voor te leggen aan de omgeving. Hieruit zijn diverse opmerkingen naar voren gekomen, waaronder bezonning en mogelijke geluidhinder vanaf het parkeerterrein. Naar aanleiding daarvan zijn onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de omgeving geen onaanvaardbare hinder ondervindt van de realisatie en het toekomstig gebruik van de appartementen. In de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning is op alle aspecten ingegaan en de conclusie getrokken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

1.5. De reacties van buurtbewoners op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning leiden niet tot aanpassing van het plan.

- a. Buurtbewoners zijn van mening dat het plan niet past binnen het gemeentelijke beleid. Zij vinden dat het verdwijnen van 1190m² winkeloppervlak in Nieuwleusen Noord niet wenselijk is. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan in 2022 is al geconcludeerd dat de kans op invulling ten behoeve van nieuwe centrumfuncties (bv. een nieuwe winkel) op de korte en middellange termijn als klein ingeschat werd. Mede daarom is ingestemd met de stedenbouwkundige visie. De projectlocatie valt op grond van de detailhandelsstructuurvisie binnen het 'concentratiegebied detailhandel' voor het centrum van Nieuwleusen-Noord. Het centrumgebied in Nieuwleusen-Noord heeft overwegend een functie als frequente aankooplocatie voor inwoners uit de eigen kern en directe omgeving (lokale boodschappenfunctie). Het beleid voor dit centrumgebied is gericht op behoud van deze functie in een compact centrumgebied.
Tegelijkertijd is de praktijk dat in het centrumgebied van Nieuwleusen-Noord, in vergelijking met Nieuwleusen-Zuid, al minder sprake is van een compact, compleet en comfortabel winkelgebied. Hier is sprake van een lineaire structuur, met al veel onderbrekingen en relatief grote loopafstanden tussen winkels. Aan de overzijde van de projectlocatie is deels al sprake van ononderbroken woningen. Daarnaast bleek bij de totstandkoming van de detailhandelsstructuurvisie dat winkeliers, veelal tevens vastgoedeigenaren, waarde hechten aan waardevast vastgoed dat verkoopbaar is en blijft. Dit door onder andere functiewijzigingen, opsplitsing en herontwikkeling toe te staan waar dat mogelijk en inpasbaar is. Om structurele leegstand, en hiermee aantasting van de vitaliteit van de kern/het centrum, te voorkomen is een nieuwe invulling van de projectlocatie gewenst.
Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling geen ontwrichtend effect heeft in relatie tot de detailhandelsstructuur in Nieuwleusen-Noord. Gezien de woningbouwbehoefte is herontwikkeling ten behoeve van wonen een logische vervolgstap op deze locatie.
- b. De verkeersveiligheid wordt door het voorgenomen bouwplan niet onaanvaardbaar aangetast. Dit is in de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd. Ook de parkeerdruk door het plan is onderzocht en onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken.
- c. Er wordt door dit bouwplan geen invulling gegeven aan meer groen en levendige plinten, zoals aangegeven in de visie op de Backxlaan. Vanaf het begin van het traject tot vaststelling van de visie op de Backxlaan is aangegeven dat dit plan voor dit perceel een "pijplijn plan" is, dat al in gang was gezet vòòr het opstarten van de visie op de Backxlaan.
- d. In plaats van de eerder voorgestelde procedure tot bestemmingsplanherziening is nu, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gekozen voor het realiseren van dit project via een aanvraag omgevingsvergunning. Buurtbewoners geven aan dat er sprake is van afwijking van het eind 2022 vastgestelde stedenbouwkundig plan. Dat is zo maar de wijzigingen zijn voorgelegd aan en in overleg met de stadsbouwmeester tot stand gekomen. De wijzigingen zijn niet van dien aard dat er opnieuw een stedenbouwkundig plan moet worden opgesteld. Het plan is passend binnen de uitgangspunten en massa zoals al aangegeven in het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Nu wordt het totaalplan voorgelegd voor bindend advies aan de gemeenteraad.

- e. Buurtbewoners geven aan dat in het principebesluit van 1 maart 2022 is aangegeven dat dat besluit voor 1 jaar is afgegeven. Dat klopt, maar initiatiefnemers hebben wel binnen dat jaar de stedenbouwkundige visie voorgelegd aan de gemeente, de gemeenteraad heeft daarmee ingestemd, en de voorbereiding, door het uitvoeren van onderzoeken, participatie etc zijn in gang gezet. Dit mondt nu uit in de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Zoals buurtbewoners ook aangeven moet het plan voldoen aan de huidige wet en regelgeving. Het plan is getoetst en voldoet aan de vereiste van de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. De aanvraag omgevingsvergunning wordt nu in zijn geheel inclusief de ruimtelijke onderbouwing voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

Kanttekeningen en risico's

Omwonenden kunnen alsnog gebruik maken van de mogelijkheden van bezwaar en beroep tegen de omgevingsvergunning met het risico dat de bouwplannen niet worden gerealiseerd. Gelet echter op de uitvoerige voorbereidingsprocedure en alle vooronderzoek wordt niet verwacht dat de plannen uiteindelijk niet zullen doorgaan.

Alternatieven:

Er kan voor gekozen worden om geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het bouwplan en alsnog in te zetten op invulling binnen de huidige bestemming Centrum, maar de kans op invulling ten behoeve van nieuwe centrumfuncties (bv. een nieuwe winkel) wordt op de korte en middellange termijn als klein ingeschat. Dit wordt ook bevestigd door de lokale makelaardij. Bij de vaststelling van de detailhandelsstructuurvisie op 7 april jl. is deze locatie ook nog zijdelings aan de orde geweest en aangegeven dat bij dit plan de leegstaande vierkante meters winkeloppervlak worden geschrapt en gekozen wordt voor een nieuwe actieve invulling als woningbouwlocatie. Dit is een logische vervolgstap.

Duurzaamheid:

Bij de bouw van de appartementen zal worden voldaan aan de nieuwste bouwtechnische eisen op het gebied van duurzaamheid.

Financiële consequenties:

Dit besluit maakt onderdeel uit van de stukken die horen bij een vergunbare aanvraag omgevingsvergunning. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag worden leges in rekening gebracht, zoals opgenomen in de Legesverordening van de gemeente Dalfsen.

Voor het vervolgtraject van uitvoering van de omgevingsvergunning is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met initiatiefnemer, waardoor de uitvoeringskosten en eventuele nadeelcompensatiekosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Communicatie:

In het voortraject heeft op diverse momenten participatie met omwonenden plaatsgevonden. Dit is al gebeurd bij de voorbereiding van de stedenbouwkundige visie, bij de aanpassing daarvan en het traject naar een ontwerpbestemmingsplan. Daarna is ingezet op de procedure voor het meewerken aan de plannen door een aanvraag omgevingsvergunning. Omwonenden hebben opnieuw gereageerd op de aanvraag omgevingsvergunning. Nu de aanvraag omgevingsvergunning voor advies aan de gemeenteraad is voorgelegd, kunnen omwonenden via Het Gesprek of Het Podium nog hun mening kenbaar maken. Als de omgevingsvergunning uiteindelijk wordt verleend kan tegen de omgevingsvergunning bezwaar en beroep worden ingesteld.

Vervolg:

Niet van toepassing

Bijlagen:

1. stedenbouwkundige visie incl aanpassingen t.o.v. vastgestelde versie
2. ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
3. aanvraag omgevingsvergunning met relevante tekeningen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2025, nummer 1966;

overwegende dat uit de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning, is gebleken dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie;

b e s l u i t :

Positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 25 appartementen op de percelen Backxlaan 316-328 te Nieuwleusen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 2 juni 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,

Michael Sijbom

de griffier,

Gerald van Dijk