

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	13
Onderwerp:	4e herziening bestemmingsplan Kernen, Kanaalpark Lemelerveld
Datum:	13 augustus 2019
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	967
Informant:	Simone Kiewiet s.kiewiet@dalfsen.nl (0529) 488227

Voorstel:

1. De 4^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kanaalpark ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Aan de Industriestraat 5 te Lemelerveld staat het pand van de voormalige Welkoop. Besloten is om hier een inbreilocatie te ontwikkelen, omdat dit op die locatie een logische en passende functie is. Het terrein is verkocht aan een ontwikkelaar en de gemeente heeft de woning Industriestraat 4 gekocht om dit perceel bij de herontwikkeling te betrekken. Het inbreidingsplan voorziet in de bouw van zes grondgebonden woningen en zes appartementen. Met een herziening van het bestemmingsplan wordt de bouw van deze woningen mogelijk.



Inrichtingstekening van het gebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 juni tot en met 16 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn de overheidsdiensten in de gelegenheid gesteld te reageren.

Argumenten:

1.1. Het plan past binnen de uitgangspunten van de "Notitie inbreidingslocaties"

De 'Notitie inbreidingslocaties' vormt een belangrijk beleidsdocument op grond waarvan medewerking wordt verleend. In de 'Notitie inbreidingslocaties' wordt ingegaan op algemene uitgangspunten voor inbreidingslocaties in de gemeente Dalfsen. Bij particuliere initiatiefnemers wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur medewerking verlenen aan inbreiding. In dit geval is voor de Welkooplocatie geen passende andere bestemming gevonden. Woningbouw draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering).

1.2. In de raadscommissie van 10 december 2018 is over het plan gesproken

In de commissievergadering van 10 december 2018 is over het totaalplan als concrete uitwerking van de Kanaalvisie gesproken. Dit is de basis voor de gefaseerde uitwerking in voorlopige en definitieve ontwerpen voor uitvoering in de komende 10 jaar. Op 17 december 2018 is besloten de stedenbouwkundige visie voor fase 1 van het Kanaalpark, inclusief Welkooplocatie, vast te stellen als basis voor de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan dat nu ter vaststelling wordt aangeboden.

1.3. De ruimtelijke kwaliteit verbetert

Een gedeelte van de Industriestraat behoort tot het plangebied. Het voornemen is om deze straat te transformeren van een straat geschikt voor autoverkeer naar een fietspad. Het autoverkeer wordt hierbij opgeheven zodat een meer beleefbaar kanaal ontstaat. Ten oosten van de beoogde woningen zal een nieuwe ontsluitingsweg worden aangelegd tussen de Nijverheidstraat en de Kloosterstraat.

1.4. Het plan voldoet aan de woningbehoefte in Lemelerveld

Het plan maakt de bouw van 6 appartementen en 6 grondgebonden woningen mogelijk. De keuze voor het appartementengebouw is gemaakt naar aanleiding van vragen uit de markt. Vooral ouderen hebben belangstelling voor het kopen van een appartement. Het aanbod van dergelijke woningen in Lemelerveld is beperkt. De grondgebonden woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen. De woningen zijn in de basis vooral geschikt voor starters, maar kunnen worden uitgebreid met een kleine of grotere uitbouw aan de woonkamer en extra slaapkamers op de zolderverdieping. Ook is het mogelijk om een slaapkamer op de begane grond te realiseren. Op deze manier werkt dit plan mee aan het halen van de doelstellingen die in de Woonvisie zijn opgenomen.

1.5. Het verzoek voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.

Er is gekeken naar de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen (o.a. verkeer, geluid, flora en fauna). De plannen hebben geen nadelige gevolgen voor de omgeving en voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

1.6. De afspraken zijn vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst

In een ontwikkelingsovereenkomst is de verdeling van de kosten opgenomen.

1.7. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 juni 2019 tot 16 juli 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Er kan beroep tegen uw besluit worden ingesteld.

Belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren op tijd een zienswijze in te dienen kunnen beroep tegen uw besluit instellen bij de Raad van State. Verder kan er een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die beroep instellen. De kans dat dit gebeurt is klein.

Alternatieven:

U kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hierdoor wordt de bestemming niet gewijzigd en kan er geen woningbouw plaatsvinden.

Duurzaamheid:

De inbreidingslocatie 'Kanaalpark' wordt sociaal duurzaam gerealiseerd. Er wordt een mix van woningen voor verschillende leeftijdscategorieën gerealiseerd. Ook op het gebied van energie wordt er geïnvesteerd. Zo worden alle woningen gasloos gebouwd en voorzien van zonnepanelen. Parkeerplaatsen en de openbare ruimte worden klimaatadaptief ingericht.

Financiële consequenties:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

In uw vergadering van 17 december 2018 is besloten om voor de uitvoering van fase 1 (herontwikkeling Industriestraat 4 en 5) een krediet van € 700.000 beschikbaar te stellen. De structurele kosten in verband met afschrijvingslasten van € 20.000 zijn opgenomen in de Programma begroting 2019 - 2022. Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin alle kosten over en weer zijn vastgelegd. De kosten die voor rekening komen van de gemeente worden gedekt uit het krediet.

Communicatie:

Begin juli 2018 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarin bewoners en ondernemers kennis konden nemen van de eerste versie van de Kanaalvisie. De herontwikkeling van de Welkooplocatie is toen ook aan de orde gekomen. Over dit concrete plan zijn na de inspraakavond keukentafel-gesprekken gevoerd, ook in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op www.dalfsen.nl. De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

Vervolg:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen kunnen beroep en/of een verzoek om schorsing van de werking van het bestemmingsplan instellen bij de Raad van State. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels van de 4^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kanaalpark
2. Verbeelding van de 4^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kanaalpark

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg.directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.13 augustus 2019, nummer 967;
overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan “4^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kanaalpark” van 5 juni 2019 tot en met 16 juli 2019 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp bestemmingsplan in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dalfsen.nl;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie van 27 juni 2016;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld;
- gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t:

1. De “4^e herziening bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016, Kanaalpark”, het GML-bestand NL.|MR0.0148.LKernen2016hz4-vs01 met daarin de geometrisch bepaalde planobjecten, de bijbehorende bestanden, toelichting en de bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-versie van 27 juni 2016, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 september 2019.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater