

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen, Burg. Baron van Dedemstraat 2a/2b
Datum:	14 november 2017
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	635
Informant:	Henk Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

Voorstel:

Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van vier appartementen op de verdieping van het winkelpand Burg. Baron van Dedemstraat 2a/2b in Nieuwleusen

Inleiding:

Het winkelpand Burg. Baron van Dedemstraat 2a/2b in Nieuwleusen staat al geruime tijd leeg. Het (sobere) pand is gekocht door twee lokale ondernemers die het een facelift willen geven door het bestaande winkelpand te slopen en op de begane grond twee nieuwe winkelruimtes te bouwen en op de verdieping vier appartementen.

Tegenover dit winkelpand staat een aantal andere gedateerde winkelpanden die (fysiek) aansluiten op de aan de Burg. Backlaan gevestigde slagerij. In deze transitie wordt ook de kwaliteit van de winkelpanden aan de zuidzijde van de Van Dedemstraat en de bij het winkelpand behorende bedrijfswoning opgewaarderd. Daarmee krijgt dit winkelgebied een kwaliteitsimpuls.

Het project is economisch uitvoerbaar als er op de verdieping van de Burg. Baron van Dedemstraat 2a/2b vier appartementen mogen worden gerealiseerd. De beide eigenaren vragen het gemeentebestuur hieraan mee te werken. De omgevingsvergunning kan worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Met deze verklaring van geen bedenkingen wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Argumenten:

1.1 Het voorstel past in het ruimtelijk beleid

De winkels liggen in het winkelkerngebied en hebben de bestemming "Centrum". Zowel de stedenbouwkundige als de winkelstructuur wordt versterkt (zie ook 1.2).

1.2 Het verzoek voldoet aan de Notitie inbreidingslocaties

Bij particuliere initiatiefnemers wordt de eis gesteld dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt, wil het bestuur medewerking verlenen aan inbreiding. Daarvan is onder andere sprake 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 Het verzoek voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het aantal m² winkelvloeroppervlak neemt niet toe. De toe te voegen appartementen voorzien in een lokale behoefte.

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

Er is gekeken naar de ruimtelijke relevante omgevingsaspecten die afgewogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bv. parkeren. De plannen hebben geen nadelige gevolgen en voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

Kanttekeningen

1.3 De te bouwen appartementen worden verantwoord in de "Ladder voor duurzame verstedelijking"

De te bouwen appartementen worden toegevoegd aan de woningbouwprogrammering in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.4 Met de aanvrager worden afspraken gemaakt over de ruimtelijke onderbouwing, het slopen van het oude winkelpand en het opwaarderen van de bestaande winkelpanden aan de zuidzijde van de Burg. Baron van Dedemstraat.

Er wordt "maatwerk" geleverd voor deze ontwikkeling, in het bijzonder voor de sloop, de ruimtelijke onderbouwing en het opwaarderen van de bestaande winkelpanden aan de andere kant van de Burg. Baron van Dedemstraat. De afspraken worden vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst.

Alternatieven:

1. Een herziening van het bestemmingsplan vaststellen;
2. Niet aan deze ontwikkeling meewerken.

Duurzaamheid:

Volgens de Notitie inbreidingslocaties moet er "gasloos" worden gebouwd. Dit wordt in de ontwikkelingsovereenkomst meegenomen.

Financiële dekking:

De ontwikkeling valt binnen het programma Ruimtelijke Ontwikkeling. De kosten voor deze planologische maatregel worden door middel van legesheffing gedekt.

Communicatie:

Als de gemeenteraad instemt met het project worden er definitieve afspraken gemaakt en een omgevingsvergunning aangevraagd.

Vervolg:

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt met de aanvraag omgevingsvergunning en een ontwerpbesluit gedurende zes weken ter visie gelegd. Als er geen zienswijze door een belanghebbende wordt ingediend dan wordt de omgevingsvergunning verleend.

De uitvoering van het project (sloop en realisatie) gebeurt nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Bijlagen

1. Bouwtekeningen (DO-1 en DO 2)
2. Verzoek
3. Plattegrond

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

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. 14 november 2017, nummer 635;

overwegende dat:

- er plannen bestaan voor het realiseren van een nieuw winkelpand met vier appartementen aan de Burg. Backxlaan 2a/2b in Nieuwleusen;
- de plannen leiden tot een versterking van de stedenbouwkundige en de winkelstructuur;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t :

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van vier appartementen op de verdieping van het winkelpand Burg. Baron van Dedemstraat 2a/2b in Nieuwleusen
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 18 december 2017

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater