

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Stedenbouwkundige invulling appartementen voormalige postkantoor Bloemendalstraat Dalfsen
Datum:	24 oktober 2017
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	679
Informant:	Egbert Vugteveen e.vugteveen@dalfsen.nl (0529) 48 82 33

Voorstel:

1. Vast te stellen de stedenbouwkundige invulling en de nadere onderbouwing hiervan;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven;
3. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tijdens de procedure geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding:

Twee initiatiefnemers vragen om medewerking voor het mogen realiseren van 10 appartementen op het perceel van het voormalige postkantoor aan de Bloemendalstraat 16 in Dalfsen. Het is de bedoeling dat er 8 appartementen worden gerealiseerd in het monumentale pand van het voormalige postkantoor en 2 appartementen op het terrein aan de achter-(noord-)zijde hiervan. Er is een stedenbouwkundige invulling gemaakt voor de invulling van het perceel.

Argumenten:

1.1 Er is sprake van een ruimtelijk knelpunt

Het plan van de initiatiefnemers wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Volgens de notitie inbreidingslocaties moet dan om te beginnen worden onderzocht of er sprake is van een ruimtelijk knelpunt. Als dat het geval is, moet er een stedenbouwkundige visie worden opgesteld als er appartementen worden gerealiseerd. In dit geval is er ons inziens sprake van een ruimtelijk knelpunt. Daarvan is namelijk volgens de notitie 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. Dit is ons inziens hier het geval.

1.2 Stedenbouwkundige invulling en ontwerp gebouw

De stedenbouwkundige visie bestaat uit de tekeningen die zijn gemaakt door bouwtechnisch adviesbureau Van der Vegt met de toelichting daarop. Op basis van de notitie inbreidingslocaties moet de voorgestelde invulling voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

1.3 Project is maatschappelijk haalbaar

Op 31 mei 2017 is een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden en de eigenaar van de winkel onder het appartementengebouw aan de westzijde van het voormalige postkantoor. De twee appartementen op het binnenterrein in de voorgestelde vorm (twee verdiepingen) stuitte op veel verzet bij de omwonenden. De initiatiefnemers, de bouwadviseur, het bestuur van de vereniging van eigenaren (vve) en een vertegenwoordiging van de omwonenden hebben met elkaar gesproken over een acceptabele invulling voor het binnenterrein. Ze hebben overeenstemming bereikt over het realiseren van twee appartementen met alle voorzieningen op de begane grond met een platte afdekking. Deze appartementen worden aan de noordwestzijde van het binnenterrein gerealiseerd. De partijen hebben een verklaring ondertekend waaruit blijkt ze overeenstemming hebben bereikt over deze invulling.

1.4 Er wordt voldaan aan de parkeernorm

Volgens het beleid van de gemeente geldt in dit geval een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Er worden 10 woningen gebouwd. Dat betekent dat er 13 parkeerplaatsen op het terrein aan de noordzijde van het bestaande pand gerealiseerd moeten worden. Dit terrein wordt zo ingericht, dat er 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

1.5 Monumentencommissie is positief

Het voormalige postkantoor is een gemeentelijk monument. Daarom is het plan voorgelegd aan de monumentencommissie van Het Oversticht in Zwolle. De monumentencommissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

2.1 Een procedure projectafwijkingsbesluit kan worden gevolgd

Bouwtechnisch adviesbureau Van der Vegt heeft namens initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de appartementen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan worden opgeheven door het volgen van een procedure voor een projectafwijkingsbesluit op basis van deze aanvraag. Artikel 6.5 Bor bepaalt dat de gemeenteraad moet verklaren dat hij hiertegen geen bedenkingen heeft. De raad kan echter ook categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een verklaring niet is vereist. Van deze bevoegdheid heeft de raad op 25 november 2013 gebruik gemaakt door een lijst met categorieën vast te stellen. Het realiseren van de

appartementen valt hier echter niet onder. Daarom moet de raad apart besluiten om de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3.1 De gemeenteraad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen

Als er tijdens de procedure zienswijzen tegen het plan worden ingediend, worden deze aan de gemeenteraad voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen en wordt het besluit genomen of een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt. Vervolgens kan het college de omgevingsvergunning voor de appartementen verlenen.

Kanttekeningen

Woonstichting VechtHorst uit Nieuwleusen realiseert over het algemeen de goedkopere huurwoningen in onze gemeente. Dit initiatief zou je dan ook als concurrent kunnen zien van de bouwplannen van de woonstichting. De woonstichting is daarom op de hoogte gebracht van dit initiatief.

Alternatieven:

U kunt besluiten om de steenbouwkundige visie niet vast te stellen, omdat u het plan bijvoorbeeld niet passend vindt op deze plek. Als het nu voorliggende plan echter moet worden aangepast, is het de vraag of het aangepaste plan economisch uitvoerbaar is.

Duurzaamheid:

De appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Dat betekent dat spaarzaam met ruimte wordt omgegaan (inbreiding voor uitbreiding). De appartementen moeten voldoen aan de meest recente (duurzaamheids-)eisen van het Bouwbesluit. Voor de appartementen in het pand gelden dan wel andere eisen dan voor de nieuwe appartementen op het achterterrein, omdat het gaat om een bestaand pand. De appartementen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Bij de vaststelling van de geactualiseerde notitie inbreidingslocaties door de gemeenteraad op 27 februari 2017 is afgesproken dat woningen op deze locaties gasloos moeten worden gebouwd. In dit geval is het echter voor het bestaande pand niet reëel om dit te verplichten gelet op het monumentale karakter van het pand.

Initiatiefnemers hebben aangegeven, dat de gasaansluiting aanwezig blijft in het bestaande pand. De appartementen die hierin worden gerealiseerd, worden straks namelijk verwarmd met aardgas. Het is niet mogelijk om deze gasloos te renoveren. Het dak van het pand biedt geen ruimte om voldoende zonnepanelen te plaatsen. Dit afgezien van het feit of je dit zou willen op een monumentaal pand. Het toepassen van een warmtepomp is dan ook niet mogelijk. Het voormalige postkantoor wordt echter wel zo duurzaam mogelijk gerenoveerd. Het koken en douchen gebeurt bijvoorbeeld straks op elektriciteit. De renovatie wordt zo uitgevoerd, dat de appartementen voldoen aan de eisen die gelden voor een label B appartement. De twee nieuw te bouwen appartementen op het achterterrein worden wel gasloos gebouwd.

Financiële dekking:

Alle kosten van de planologische procedure worden via een ontwikkelingsovereenkomst in rekening gebracht bij verzoeker. De planologische procedure wordt pas opgestart als de ontwikkelingsovereenkomst is ondertekend. In de ontwikkelingsovereenkomst zullen duidelijke, handhaafbare bepalingen worden opgenomen en waar nodig worden voorzien van goede en uitvoerbare boeteclausules.

Communicatie:

Verzoeker wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Vervolg:

Op basis van de stedenbouwkundige visie wordt een procedure projectafwijkingsbesluit gevolgd. Als er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de procedure, werkt het college deze verder uit. Als er wel zienswijzen worden ingediend, doet het college dit niet en worden de zienswijzen eerst aan de raad voorgelegd. Naar aanleiding van de zienswijzen kan de raad dan alsnog beslissen om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Bijlagen:

1. Verslag informatiebijeenkomst 31 mei 2017 invulling voormalig postkantoor Bloemendalstraat Dalfsen;
2. Akkoordverklaring omwonenden invulling terrein achterzijde locatie voormalige postkantoor Bloemendalstraat 16 Dalfsen;
3. Stedenbouwkundige invulling voormalige postkantoor bestaande uit:
 - Tekening bestaande situatie plattegronden en doorsnede d.d. 06-04-2017 S01;
 - Tekening bestaande situatie gevels d.d. 06-04-2017 S02;
 - Tekening nieuwe situatie plattegronden d.d. gewijzigd 15-06-2017 S03;
 - Tekening nieuwe situatie gevels d.d. gewijzigd 15-06-2017 S04;
4. Nadere onderbouwing stedenbouwkundige invulling bestaande uit toelichting conceptaanvraag verbouwen voormalig postkantoor tot appartementen Bloemendalstraat 16 Dalfsen;
5. Advies monumentencommissie van 27 oktober 2017 inzake verbouwen van voormalig postkantoor;
6. Aanvraag omgevingsvergunning verbouw voormalig postkantoor tot appartementen;
7. Tekening omgevingsvergunning verbouw voormalig postkantoor tot appartementen.

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. 24 oktober 2017, nummer 679;

overwegende dat twee initiatiefnemers voornemens zijn om 10 op het perceel van het voormalige postkantoor aan de Bloemendalstraat 16 te gaan realiseren;

dat er hier sprake is van een ruimtelijk knelpunt, omdat er voor het betreffende pand geen passende andere bestemming kan worden gevonden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Leegstand leidt tot verpaupering. Dit is hier het geval;

dat er conform de notitie inbreidingslocaties een stedenbouwkundige visie moet worden opgesteld voor het perceel, omdat er appartementen worden gebouwd;

dat de stedenbouwkundige visie bestaat uit de tekeningen die zijn ontworpen voor de inrichting van het perceel en het bestaande pand en de toelichting daarop;

dat wordt voldaan aan de parkeernorm, omdat er 13 parkeerplaatsen op het terrein worden aangelegd bij een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor);

b e s l u i t :

1. Vast te stellen de stedenbouwkundige invulling en de nadere onderbouwing hiervan;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven;
3. Deze ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tijdens de procedure geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 27 november 2017.

De raad voornoemd,

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

de griffier,
drs. J. Leegwater