

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie TTA Nieuwstraat 17B Lemelerveld
Datum:	13 november 2018
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	859
Informant:	J. van Rooijen j.vanrooijen@dalfsen.nl (0529) 48 83 96

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie voor de locatie TTA, Nieuwstraat 17B in Lemelerveld vast te stellen.

Inleiding:

De eigenaar van Tuin Ton Alferink aan de Nieuwstraat 17B te Lemelerveld wil het aanwezige tuincentrum op deze locatie beëindigen en herontwikkelen naar 7 woonkavels. Dit perceel heeft nu de bestemming 'detailhandel' met maximaal 1 bedrijfswoning. Bij medewerking aan dit project moet het bestemmingsplan worden herzien. Troost Vastgoedontwikkeling BV heeft namens de eigenaar en in goed overleg met de gemeente een stedenbouwkundige visie laten opstellen. Deze wordt in het kader van de Notitie Inbreidingslocaties aan u aangeboden voor vaststelling.

Argumenten:

1.1 Woningbouw op deze locatie is een passende invulling

De Notitie Inbreidingslocaties staat herontwikkeling toe op plekken die als ruimtelijk knelpunt worden aangemerkt. 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)' .

Het voortzetten van de huidige detailhandelsbestemming (als tuincentrum of in een andere vorm) blijkt op deze locatie niet meer haalbaar. Woningbouw is een passende nieuwe bestemming. In de Structuurvisie Kernen (2010) is deze locatie niet als concrete inbreidingslocatie benoemd. De locatie aan de Nieuwstraat 17B geeft echter wel invulling aan de taakstelling vanuit de Structuurvisie kernen voor inbreiding (10% van het aanbod), naast de plannen op uitbreidingslocaties zoals Nieuwe Landen II (90% van het aanbod).

1.2 De voorgestelde herverkaveling is passend in de omgeving

De toekomstige invulling van het plangebied bestaat uit 7 grondgebonden woningen. De woningen worden met de voorgevel georiënteerd op de Nieuwstraat. Parkeren kan op eigen erf. Wat betreft de inhoud, goot- en bouwhoogte wordt zoveel als mogelijk aangesloten op omliggende bebouwing: één bouwlaag met kap (zadeldak) en een maximum goothoogte van 4 tot 6 meter. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.1 van de stedenbouwkundige visie en foto's van het huidige straatbeeld in de bijlage. Door de beoogde ontwikkeling vindt een aanzienlijke reductie van het bebouwde oppervlak plaats en een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse en voor de omgeving.

1.3 De aanvragers hebben de omwonenden over hun plannen geïnformeerd.

Om het maatschappelijk draagvlak te toetsen en in een vroeg stadium omwonenden te informeren heeft de aanvrager de opdracht gekregen de omgeving te informeren. Alle direct omwonenden hebben een handtekening 'voor gezien' gezet en zijn daarmee op de hoogte van de plannen (zie bijlage). Aanvrager heeft ook mondeling aangegeven dat de nabijgelegen tennisvereniging op de hoogte is van de plannen.

Kanttekeningen

1. Invulling met woningbouw betekent concurrentie voor de gemeentelijke grondexploitatie.

In de kern Lemelerveld zijn de komende jaren voldoende woningbouwkavels beschikbaar in Nieuwe Landen II. Wat betreft de grondgebonden woningen vormt 'Locatie Nieuwstraat 17B' een concurrerend alternatief voor kopers die een drempel ervaren om een woning te bouwen in Nieuwe Landen II. Dit kan een negatief effect hebben op de grondexploitatie, wat ongewenst is.

Alternatieven:

1. De stedenbouwkundige visie niet vast te stellen

U kunt besluiten om niet in te stemmen met de stedenbouwkundige visie. In dat geval is de kans echter groot dat dit ruimtelijke knelpunt voorlopig niet wordt opgelost en - na bedrijfsbeëindiging - mogelijk verpaupering van deze plek in Lemelerveld aan de orde is. Een invulling van deze plek met minder woningen is ook een bedreiging voor oplossing van dit ruimtelijke knelpunt omdat herontwikkeling financieel dan niet meer haalbaar is.

Duurzaamheid:

De woningen zullen gasloos gebouwd moeten worden. Dit zal in de ontwikkelingsovereenkomst worden vastgelegd.

Financiële consequenties:

Bij particuliere initiatieven worden alle kosten verhaald (inclusief planschade, kosten gemeente in de openbare ruimte en bestemmingsplan). Hiervoor zal met aanvrager een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten.

Communicatie:

Na uw besluit, wordt de ontwikkelaar hier mondeling en schriftelijk over geïnformeerd. De ontwikkelaar heeft de plannen al bekend gemaakt aan de direct omwonenden. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan kan iedereen reageren op de plannen. De reacties worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor deze locatie aan u voorgelegd voordat definitief besloten wordt.

Vervolg:

In het vervolgtraject na uw besluit worden concrete uitvoeringsafspraken tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakt in een ontwikkelingsovereenkomst. Nadat de overeenkomst gesloten is, wordt op basis van deze stedenbouwkundige visie een bestemmingsplan opgesteld, die de gebruikelijke procedure doorloopt. Hierbij bestaat de mogelijkheid voor iedereen om te reageren op de plannen.

Bijlagen:

1. Verzoek herontwikkelen TTA Lemelerveld
2. Stedenbouwkundige visie
3. Foto's van huidig straatbeeld in de Nieuwstraat
4. Handtekeningenlijst omwonenden (VERTROUWELIJK)

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. 13 november 2018, nummer 859;

overwegende dat de locatie TTA Nieuwstraat 17B in Lemelerveld aangemerkt wordt als ruimtelijk knelpunt op basis van de Notitie Inbreidingslocaties;

gelet op de Notitie Inbreidingslocaties;

gezien de stedenbouwkundige visie als uitwerking voor deze locatie;

b e s l u i t :

De stedenbouwkundige visie voor de locatie TTA, Nieuwstraat 17B in Lemelerveld vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 17 december 2018.

De raad voornoemd,

de plv. voorzitter,
ir. L.M. Nijkamp

de griffier,
drs. J. Leegwater