

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Principebesluit Den Hulst 180
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Thom Melenhorst
Contactgegevens	-	t.melenhorst@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	23 november 2021
Behandeling in raadsvergadering van	20 december 2021

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het positieve principebesluit ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging aan Den Hulst 180 ten behoeve van de transformatie van Partycentrum De Deel naar woningbouw.

Toelichting:

Aan Den Hulst 180 in Nieuwleusen bevindt zich voormalig Partycentrum De Deel. Vanwege bedrijfseconomische omstandigheden zijn de bedrijfsmatige activiteiten gestaakt. Met name door de sterk toegenomen concurrentie van andere gelegenheden is er voor De Deel geen toekomst meer. Deze ontwikkeling sluit aan bij een landelijke trend waarbij partycentra verdwijnen. De kans dat de locatie door leegstand verloedert is groot. Dat is onwenselijk. De eigenaren van de locatie hebben daarom besloten om op zoek te gaan naar een nieuwe passende invulling van de locatie. Deze invulling wordt voorzien in de vorm van woningen. Reeds in 2020 is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw. Op basis van dat plan is een advies ingewonnen bij Het Oversticht over de ruimtelijke mogelijkheden van de ontwikkeling. Het destijds ingediende plan is niet voortgezet en er is door het college geen besluit over genomen.

In februari 2021 is een tweede verzoek tot transformatie van de locatie naar woningbouw ingediend. Het verzoek voorziet in het realiseren van 20 grondgebonden woningen. Het gaat om een kleinschalige woonvorm waarbij meer dan gemiddeld wordt ingezet op actieve senioren, maar andere doelgroepen op voorhand niet worden uitgesloten. De kleinschalige woonomgeving die de initiatiefnemer voor ogen staat is een buurt waar verbindingen met elkaar en Nieuwleusen centraal staan. Een veilige leefomgeving waar ontmoetingen laagdrempelig zijn. Waar de bewoners elkaar stimuleren actief te zijn en zich blijven ontplooien. En waar zorg niet op de voorgrond staat, maar wel bereikbaar is indien nodig.

Het realiseren van de voorziene woonvorm past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Daarbij wordt aandacht besteed aan de doelgroep waar de woningen voor zijn bedoeld.

Financiën:

De leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek zijn betaald. Mocht het tot een planologische procedure komen, dan is de legesverordening van toepassing en worden afspraken ten aanzien van het kostenverhaal vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst.

Communicatie:

De initiatiefnemer wordt door middel van een brief op de hoogte gesteld van het besluit. Verdere communicatie met de omgeving volgt na de principe-uitspraak op basis van het bekende stappenplan zoals opgenomen in de leidraad 'Ik heb een plan, en nu?'. De leidraad over participatie wordt aan de initiatiefnemer verstrekt.

Vervolg:

De plannen worden mede op basis van het besluit van het college door de initiatiefnemer verder uitgewerkt.



De initiatiefnemer kan een herziening van het bestemmingsplan vragen of een

verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan indienen (projectafwijkingsbesluit). Uiteindelijk is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om over de afwijking van het bestemmingsplan te beslissen.

Bijlagen:

Geen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de waarnemend gemeentesecretaris
ing. S.A.D.C. van Geffen