

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	15
Onderwerp:	Stedenbouwkundige visie Bontekamp 51
Datum:	10 juni 2014
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	220
Informant:	Egbert Vugteveen E.e.vugteveen@dalfsen.nl T. (0529) 488 233

**Voorstel:**

1. De stedenbouwkundige visie “verkenning naar de mogelijkheden voor locatie Bontekamp 51” vast te stellen.

**Inleiding:**

Gjaltema makelaardij uit Dalfsen heeft namens de heer en mevrouw Schroten de eigenaren van het perceel Bontekamp 51 in Dalfsen een principe verzoek ingediend voor het bouwen van drie woningen op dit perceel van 1.635 m<sup>2</sup>. Volgens de notitie Inbreidingslocatie die door u is vastgesteld is het mogelijk om mee te werken aan inbreiding als er sprake is van een ruimtelijk knelpunt. Wij vinden dat dit zo is, omdat de stedenbouwkundige structuur van het perceel verbeterd kan worden. Omdat het perceel groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>, moet volgens de notitie een stedenbouwkundige visie voor het perceel worden opgesteld en voor besluitvorming aan u worden voorgelegd. Het Oversticht in Zwolle heeft de stedenbouwkundige visie “verkenning naar de mogelijkheden voor locatie Bontekamp 51” opgesteld.

**Argumenten:*****1.1 Door de herverkaveling sluit het kavel beter aan op de structuur van de Polhaarweg en Bontekamp***

Het Oversticht vindt in haar stedenbouwkundige visie dat een ruimtelijke verbetering kan worden gerealiseerd. Daarvoor moet de relatie van de plek met de twee verschillende ruimtelijke structuren van de Polhaarweg en de Bontekamp worden versterkt. Nu sluit het zeer grote kavel niet goed aan op beide structuren, omdat de huidige woning als het ware geïsoleerd staat tussen de omringende bebouwing. Daarom stellen wij u voor conform het advies van Het Oversticht om het kavel te splitsen, waarbij een vrijstaande woning aan de westzijde en een twee-onder-één-kap woning aan de oostzijde worden gebouwd. De kleinere kavelmaten sluiten dan ook beter aan op de omliggende bebouwing.

***1.2 Een vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning passen het beste in de bestaande woonomgeving***

Qua oriëntatie past een vrijstaande woning het beste bij de woningen aan de Polhaarweg en een twee-onder-één-kap woning het beste bij het zelfde type woning aan de noordzijde van de Bontekamp. Bovendien geeft een twee-onder-één-kap woning de meeste ruimte als overgang naar de buurpanden.

***1.3 Herverkavelen komt tegemoet aan de wensen van de markt***

De heer en mevrouw Schroten willen vanwege hun leeftijd (76 en 72 jaar) graag naar de dorpskern van Dalfsen verhuizen. Ze komen dan dicht bij de voorzieningen te wonen. Daarom staat het perceel Bontekamp 51 al geruime tijd te koop. De eigenaren hebben een woning van het project aangeboden gekregen dat op de voormalige Welkooplocatie wordt gerealiseerd. Ze willen deze ook graag kopen, maar kunnen dat niet omdat hun huidige woning nog niet verkocht is. Volgens de makelaar is met name de grote oppervlakte van het perceel de reden dat het niet lukt om dit te verkopen. Er is wel vraag naar kleinere kavels. Door het perceel te herverkavelen wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de markt.

***1.4 Er mogen nu ook meer woningen gebouwd worden op het perceel dan de huidige vrijstaande woning***

Op het perceel staat nu een vrijstaande woning. Het is de bedoeling om hier drie woningen te bouwen. Volgens het geldende bestemmingsplan Kern Dalfsen 2012 mag binnen het bouwvlak op de verbeelding ook een twee-onder-één-kap woning of eventueel een rijtje van drie woningen worden gebouwd. Praktisch gezien zal echter niet snel gekozen worden voor een rijtje van drie woningen, omdat de beukmaat dan erg smal wordt. Er is een planologische procedure nodig om mee te werken aan het verzoek, omdat de nieuwe woningen (deels) op een andere plek op de kavel gebouwd gaan worden.

**Kanttelingen*****1.1 Er kan mogelijk precedentwerking optreden***

Het kan zijn dat er door dit voorstel meer verzoeken komen om het perceel te mogen herverkavelen. Per geval bekijken wij dan of de situaties vergelijkbaar zijn en doen wij u indien nodig een nader voorstel. Net als dit verzoek zullen deze verzoeken dan ook getoetst worden aan de notitie Inbreidingslocatie.

**Alternatieven:***1. Geen besluit nemen over de stedenbouwkundige visie*

Wij kunnen dan niet verder met de planologische procedure, omdat niet voldaan wordt aan de randvoorwaarden in de notitie Inbreidingslocatie. Het heeft dan geen zin om een planologische procedure verder voor te bereiden. De heer en mevrouw Schroten moeten dan proberen om het perceel alsnog te verkopen met de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan nu biedt.

**Financiële dekking:**

Via een ontwikkelingsovereenkomst worden alle kosten van de planologische procedure in rekening gebracht bij verzoeker. De planologische procedure wordt pas opgestart als de ontwikkelingsovereenkomst is ondertekend en de daarin genoemde kosten zijn betaald.

**Communicatie:**

Verzoeker wordt op de hoogte gebracht van uw besluit. De noodzakelijke planologische procedure wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd. Op deze manier worden ook burgers en andere belanghebbenden geïnformeerd. Op deze manier wordt iedereen geïnformeerd. De stedenbouwkundige visie is nog geen vaststaand plan. Reacties van belanghebbenden en instanties worden bij de planologische procedure meegenomen.

**Vervolg:**

Als u akkoord gaat met de stedenbouwkundige visie, wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met verzoeker. Zodra deze is ondertekend, wordt de planologische procedure opgestart. Op basis van de stedenbouwkundige visie wordt een bestemmingsplanherziening (toelichting, regels en verbeelding) gemaakt of een projectafwijkingsprocedure (op basis van een bouwplan) gevolgd. Hierbij bestaat de mogelijkheid voor iedereen om te reageren op het plan.

**Bijlagen:**

1. Stedenbouwkundige visie "verkenning naar de mogelijkheden voor locatie Bontekamp 51" van Het Oversticht van mei 2014;
2. Principeverzoek Gjaltema makelaardij

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

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

de loco-secretaris-directeur,  
drs. J.H.J. Berends

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2014, nummer 220;

overwegende dat;

er namens de heer en mevrouw Schrotten de eigenaren van het perceel Bontekamp 51 in Dalfsen een principe verzoek is ingediend door Gjaltema makelaardij uit Dalfsen voor het herverkavelen van dit perceel;

dat op basis van de notitie Inbreidingslocatie een dergelijk verzoek in overweging wordt genomen als er sprake is van een ruimtelijk knelpunt;

dat er o.a. sprake is van een ruimtelijk knelpunt als wordt aangetoond dat de stedenbouwkundige structuur van de woonomgeving kan worden verbeterd;

dat Het Oversticht in Zwolle een stedenbouwkundige visie heeft opgesteld waaruit blijkt dat door het herverkavelen van het perceel de stedenbouwkundige structuur van de woonomgeving wordt verbeterd;

dat daarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de notitie Inbreidingslocatie;

gelet op de notitie Inbreidingslocatie;

gezien de stedenbouwkundige visie “verkenning naar de mogelijkheden voor locatie Bontekamp 51” van Het Oversticht uit Zwolle van mei 2014;

### b e s l u i t :

1. De stedenbouwkundige visie “verkenning naar de mogelijkheden voor locatie Bontekamp 51” vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 23 juni 2014.

De raad voornoemd,

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

de griffier,  
drs. J. Leegwater