

RAADSVORSTEL
status:

Agendapunt:
Onderwerp: Projectbesluit "Vijverlaan 2"

Commissie: , nr.
Raadsvoorstel: 15 september 2009, nr. 162

Portefeuillehouder : dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein: ruimtelijke ordening en bouwzaken
Programma: ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

Ter inzage (o.m.) : - Geef hier de ter inzage gelegde stukken

Informant: H. Lammertsen
E. h.lammertsen@dalfsen.nl
T. (0529) 48 82 35

Voorstel:

Het projectbesluit vast te stellen.

Inleiding:

Maxx Vastgoed te Zwolle heeft een bouwaanvraag ingediend om de woning aan de Vijverlaan 2 in Nieuwleusen te slopen en op deze locatie een nieuwe grotere woning met kantoorruimte (zonder baliefunctie) te realiseren.

Beleidskader en rol gemeente:

De bouwplannen van Maxx Vastgoed zijn in strijd met het Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007. Redenen daarvoor zijn:

- de woning wordt gedeeltelijk buiten het bouwblok gerealiseerd;
- de maximaal toegestane vloeroppervlakte kantoorruimte van 250 m² wordt overschreden;
- de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt overschreden.

Omdat Maxx Vastgoed snel met de bouw wil beginnen, is gevraagd om een snelle procedure. Deze is gevonden in de vorm van een projectbesluit. Het ontwerp projectbesluit heeft van 22 juli tot en met 1 september 2009 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is door het Waterschap Groot Salland een zienswijze ingediend. Deze is in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen en Kennisgeving kort samengevat en van reactie voorzien

Op grond van artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening kan nu een projectbesluit genomen worden ten behoeve van het project Vijverlaan 2. Als het projectbesluit onherroepelijk is geworden moet er binnen een jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage liggen. Het projectbesluit Vijverlaan 2 zal worden meegenomen in een partiële herziening van het Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 (waarin o.a. diverse zaken voor het middengebied Nieuwleusen worden aangepast).

In het projectbesluit worden de volgende zaken geregeld:

- het bouwblok wordt vergroot naar 20 meter bij 12,5 meter, exclusief de ondergelegen kelderruimte;
- de maximaal toegestane oppervlakte kantoorruimte wordt verhoogt naar 300 m²;
- de maximaal toegestane bouwhoogte wordt verhoogd naar 11,5 meter.

In de ondergelegen kelderruimte zal plek voor 8 á 9 auto's zijn. Voor de hellingbaan kunnen ook nog 2 auto's geplaatst worden. Dit maakt dat ruimschoots wordt voldaan aan het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen voor een kantoor zonder baliefunctie.

Door "Hunneman Milieu Advies" is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Vijverlaan 2. Ook is het plan voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag bouwvergunning, de situatietekening, de ruimtelijke onderbouwing en het verkennend bodemonderzoek zijn bijgevoegd.

Alternatieven:

Er zijn geen alternatieven beschikbaar voor het plan. Aan de woonfunctie van de omgeving wordt geen afbreuk gedaan. Na het vergroten van het bouwblok, de woning en de kantoorruimte past de Vijverlaan 2 ruimtelijk nog steeds in de lintbebouwing aan de Den Hulst (N377).

Financieel kader:

De ontwikkelingen hebben geen financiële gevolgen. Het betreft een initiatief van Maxx Vastgoed BV. De kosten worden door middel van legesheffing verhaald.

Communicatie:

Er heeft overleg met Milieu en Bouwen plaatsgevonden.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Dalfsen;

gezien het verzoek van de heer Ekkel, namens Maxx Vastgoed BV, aan de gemeente Dalfsen voor het slopen van een woning en het vergroten van het bouwblok met als doel het oprichten van een nieuwe grotere woning met extra kantoorruimte aan de Vijverlaan 2 te Nieuwleusen.

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- het perceel Vijverlaan 2, kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen, sectie L, nummer 1258, is gelegen in het vigerende Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 en is voorzien van de bestemming "woondoeleinden", met de aanduiding "kantoor toegestaan, maximaal 250 m²";
- de bestaande woning wordt gesloopt en dat er een nieuwe grotere woning wordt gerealiseerd;
- de uitbreiding van de woning buiten het huidige bouwblok wordt gerealiseerd;
- de maximaal toegestane oppervlakte kantoorruimte wordt vergroot tot 300 m²;
- de maximaal toegestane hoogte van de woning wordt verhoogd tot 11,5 meter;
- het nemen van een projectbesluit bovenstaande zaken mogelijk kan maken;
- er binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit een ontwerp bestemmingsplan ter inzage moet liggen;
- het projectbesluit in de eerstvolgende herziening van het Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 zal worden meegenomen;
- de beoogde bouw van de woning geen nadelige ruimtelijke gevolgen heeft;
- het projectbesluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage);
- nader overleg met de omliggende gemeenten niet noodzakelijk is;
- het ontwerp projectbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen:

besluit:

- op grond van artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen voor het oprichten van een nieuwe grotere woning met kantoorruimte aan de Vijverlaan 2 te Nieuwleusen volgens de aanvraag bouwvergunning van Maxx vastgoed BV, die als zodanig bij dit besluit is gevoegd;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het projectbesluit te publiceren en gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 26 oktober 2009.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
L.V. Elfers

de griffier,
H.C. Lankman