

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Bouw van een woning aan de Smeule in Nieuwleusen
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	H. Lammertsen
Contactgegevens	-	h.lammertsen@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

19 januari 2021
15 februari 2021

Kernboodschap:

Eén van de directeuren van autobedrijf Zieleman, Burg. Backxlaan 206 in Nieuwleusen heeft een principeverzoek ingediend voor het mogen bouwen van een woning aan de Smeule in Nieuwleusen.

De aanvraag is gebaseerd op de volgende argumenten:

- zijn functie vereist dat hij in de directe omgeving van het bedrijf woont;
- veiligheid/bewaking wordt verbeterd;
- door hier (tegenover het grammofoonmuseum) een woning te bouwen is de parkeerplaats achter het bedrijf van het autobedrijf minder zichtbaar.

Autobedrijf Zieleman heeft in 2019 een verzoek ingediend voor een 2e bedrijfswoning. Dit verzoek is afgewezen omdat er onvoldoende noodzaak bestond een 2e bedrijfswoning te realiseren voor dit bedrijf. Wel is toen een kanttekening gemaakt dat het college bereid is een verzoek voor een reguliere woning opnieuw te beoordelen vanuit gebiedsgericht beleid en in het licht van de op te stellen Omgevingsvisie.

Met de bouw van een woning op deze plek wordt de lintbebouwing aan de Smeule, binnen de bebouwde kom, afgerond. Hierdoor versterkt de stedenbouwkundige structuur. Door hier een woning te bouwen wordt daarmee een buffer gecreëerd tussen de woningen aan de noordkant van de Smeule en de autostalling achter het autobedrijf aan de Burg. Backxlaan. Volgens gemeentelijke beleidsregels (Notitie inbreidingslocaties) kan er daarom aan dit verzoek worden meegewerkt. Er ligt een stedenbouwkundig advies aan ten grondslag (zie bijlage).

Als compensatie voor de bouw van de woning wordt de verplichting in de ontwikkelingsovereenkomst opgenomen dat het autobedrijf aan de oostzijde landschappelijk wordt ingepast met een singel, zodat de gestalde auto's vanuit het buitengebied niet meer zichtbaar zijn. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied versterkt en wordt tegemoet gekomen aan de wensen van een aantal buurtbewoners.

Financiën:

Het gaat hier om een particuliere ontwikkeling. De gemeentelijke kosten worden verhaald door middel van een ontwikkelingsovereenkomst. De kosten voor de ruimtelijke onderbouw, afwijken van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden via de Legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie:

Alle belanghebbende bureaus zijn benaderd en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouw van een woning. De verklaringen van geen bezwaar worden schriftelijk bevestigd.

Vervolg:

Nadat de aanvrager per brief geïnformeerd is wordt een (anterieure) ontwikkelingsovereenkomst opgesteld. Nadat de overeenkomst is ondertekend wordt de ruimtelijke procedure gestart. In dit geval

met een aanvraag omgevingsvergunning. Met een buitenplanse afwijking kan de omgevingsvergunning worden verleend. De aanvrager moet de ruimtelijke onderbouwing, op zijn kosten, leveren. Hiervoor moeten verschillende ruimtelijke onderzoeken worden uitgevoerd, ook op kosten van de aanvrager

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een projectbesluit. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is in dit geval niet nodig; de gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De lijst is o.a. van toepassing op onder andere woningbouw in stedelijk gebied met bijbehorende voorzieningen zoals groen en wegen waarbij het gaat om een locatie waar nog geen bebouwing aanwezig is. Deze lijst vindt u via deze link: <https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Dalfsen/CVDR310361.html> Het betreffende perceel ligt binnen de bebouwde kom; er is daarom sprake van inbreiding van woningbouw. In dit geval kan een woning zonder verklaring van geen bedenkingen worden vergund. Vanzelfsprekend moet de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk worden onderbouwd. Volgens de Notitie inbreidingslocaties verlangt de gemeenteraad een stedenbouwkundige visie. Omdat het hier gaat om één woning op een relatief kleine bouwkavel wordt in dit geval volstaan met een stedenbouwkundig advies. Een integrale, stedenbouwkundige afweging is in dit geval niet vereist omdat de woning zich voegt op de bestaande kavel waar één woning kan worden gebouwd. De overige onbebouwde gronden aan de Smeule liggen alle in het buitengebied. Daarvoor gelden andere criteria. Woningbouw is daar niet mogelijk.

Bijlagen:

1. Principeverzoek
2. Stedenbouwkundig advies

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

INGEKOMEN		
12 DEC. 2019		
Zaak	611997	Stuk 353814 OVB J/N
Afdeling		

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Datum : 10 december 2019
Kenmerk : AZ/2019-0001
Uw kenmerk : -
Projectnummer : AZ/2019-P00
Betreft : Principeverzoek realisatie 1 vrijstaande woning De Smeule te Nieuwleusen

Geacht College,

Hierbij ontvangt u het principeverzoek, alsmede de omschrijving planvorming (incl. kadastrale situatie) tot het realiseren van 1 vrijstaande woning aan De Smeule te Nieuwleusen.

Graag verzoek ik u medewerking te verlenen voor het realiseren van 1 vrijstaande woning aan De Smeule te Nieuwleusen.

In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,
Autobedrijf Zieleman

André Zieleman
Technisch directeur

Bijlage(n) a.g.

Omschrijving planvorming van een vrijstaande woning De Smeule te Nieuwleusen

Inleiding

De eigenaar van het perceel kadastraal P no.545 grenzend aan De Smeule te Nieuwleusen dient hierbij het verzoek in om het perceel te splitsen en hier 1 vrijstaande woning te mogen realiseren.

Locatie

De Smeule te Nieuwleusen kadastraal P no.545.

Kavelgrootte van totaal ca. 500m² te splitsen van het totale perceel P no.545.

Huidige bebouwing locatie

De huidige locatie is agrarische bestemming en onbebouwd.

Ontwikkeling/planvorming

De huidige kavel te splitsen in een kavel van ca. 500m² en hier 1 vrijstaande woning (privégebruik, geen dienstwoning) te realiseren voor de technisch directeur van autobedrijf Zieleman BV te Nieuwleusen. De gesplitste kavel valt buiten de circulaire effectafstanden LPG tankstations en waar geen kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen een afstand van 60 meter van het vulpunt.

Groenvoorziening

Groenvoorziening langs de kadastrale grens aan de achterzijde van de te realiseren woning om zoveel mogelijk het achterliggende parkeerterrein van het garagebedrijf voor belendende percelen uit het zicht te houden.

Duurzaamheid

De woning zal energieneutraal en aardgasloos worden gebouwd. Voorts worden voorzien van zonnepanelen gericht op dekking van het eigen verbruik van elektra en gebruik van zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen.

Omgeving

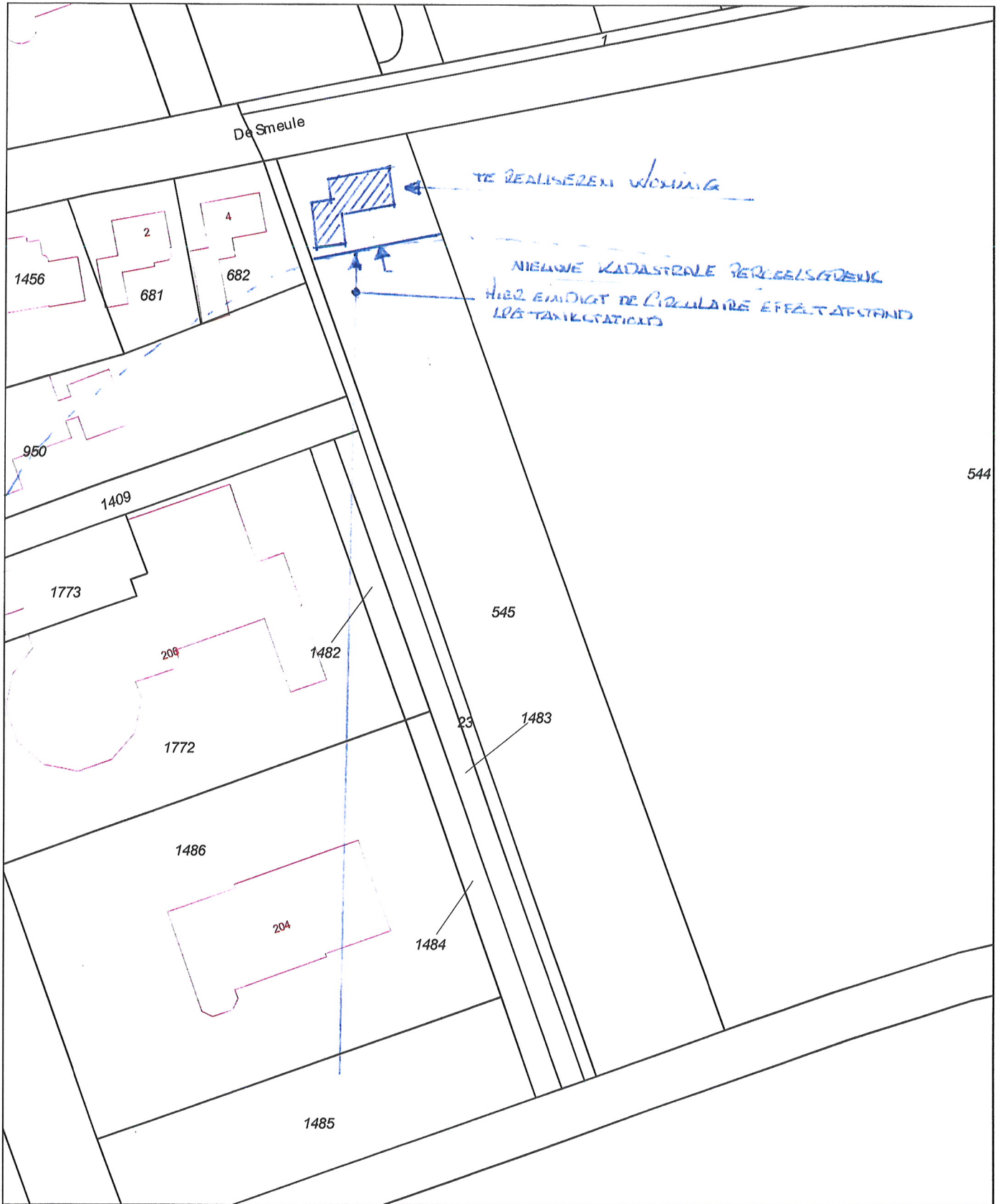
Stedenbouwkundig gezien is dit een logische inpassing. Aan De Smeule valt de te ontwikkelen kavel binnen de grenzen van de voormalige gemeente Nieuwleusen. De te realiseren woning kan in het verlengde van overige naast gelegen vrijstaande bebouwing gerealiseerd worden.

De hoogte van het pand zal gelijk zijn aan de naast gelegen bebouwing.

De eigenaar van het perceel heeft bij alle bewoners die nabij of tegenover deze locatie wonen geïnformeerd of er bezwaar is tegen het realiseren van 1 vrijstaande woning. Deze bewoners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben.

De reden van het verzoek tot het oprichten van 1 vrijstaande woning aan De Smeule

- Het nabij wonen van de technisch directeur bij het autobedrijf onder andere de 24-uurs servicedienst.
De technisch directeur woont al een aantal jaren elders in het dorp en dat is met name voor de 24-uurs servicedienst (gestrande auto's halen en brengen), alsmede het ontvangen van klanten na sluitingstijd niet een gewenste situatie.
- Door in de nabijheid van het autobedrijf te wonen is de veiligheid t.a.v. de bewaking parkeerterrein auto's beter gewaarborgd.
- Bovendien zorgt deze ontwikkeling er voor dat het parkeerterrein vanaf De Smeule minder zichtbaar is.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwleusen</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 545</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

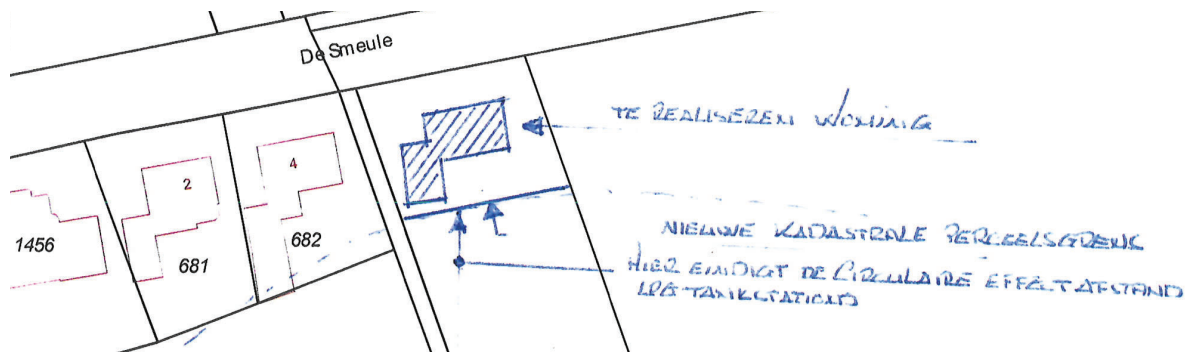
Stedenbouwkundig advies

Onderwerp Principeverzoek voor realisatie van vrijstaande woning aan De Smeule te Nieuwleusen
Datum 29 september 2020
Opsteller Roel Bosch, Moniek Otten
Aan Gemeente Dalfsen, t.a.v. Henk Lammertsen



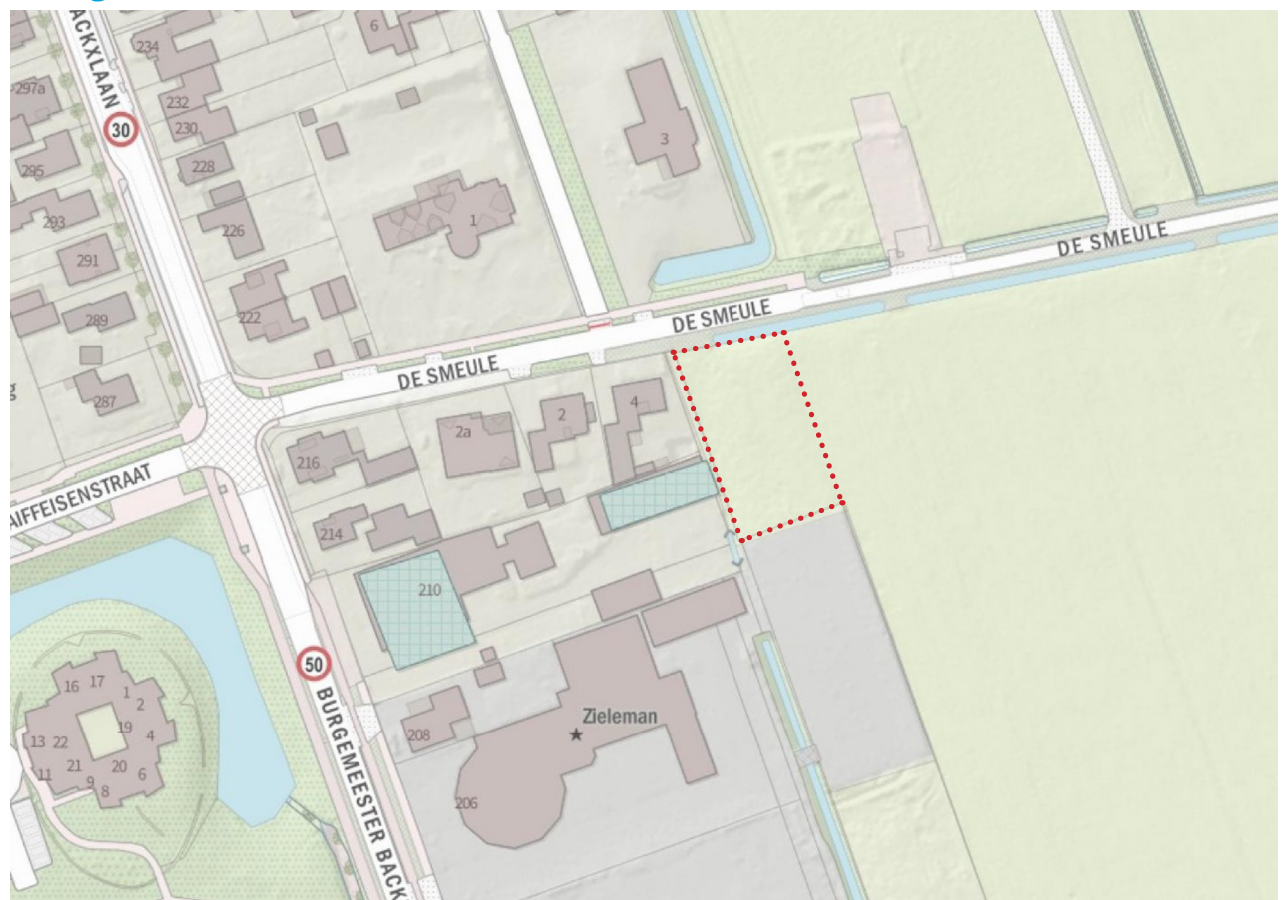
Verzoek

Er is een principeverzoek voor de realisatie van één vrijstaande woning bij de gemeente Dalfsen ingediend door de heer Zieleman van Autobedrijf Zieleman gedateerd op 10 december 2019. De woning zou gesitueerd worden op perceel P nr. 545 grenzende aan De Smeule.



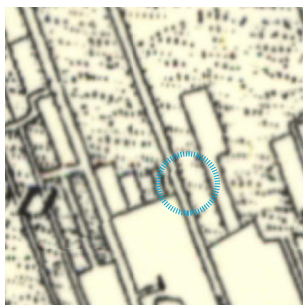
Nieuwe situatie afkomstig uit de het principeverzoek dd. 10-12-2019

Huidige situatie



Huidige topografische situatie afkomstig uit QGIS

De locatie van het plan betreft een perceel aan De Smeule, een zijtak van de hoofdweg die de Burgemeester Backxlaan verbindt met de Paltheweg. Het ligt aan de noordkant van Nieuwleusen en is een lege agrarische kavel net binnen de bebouwde kom. Ten zuiden van het kavel heeft autobedrijf Zieleman onlangs een terreinuitbreiding uitgevoerd met een parkeerplaats ingepast met een lage haag aan de oostzijde. Aan de andere kant van het beoogde kavel ligt een riante vrijstaande woning die onlangs een waterscheiding als erf-grens heeft aangelegd.



1850



1899



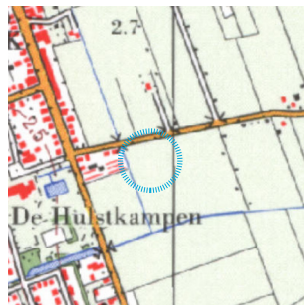
1935



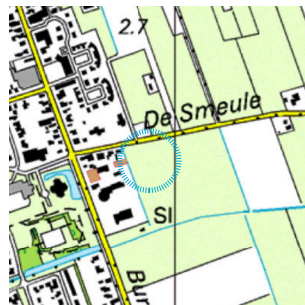
1955



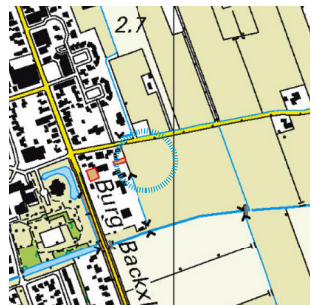
1965



1975



2006



2015

Historie

Vanaf begin 1900 is de weg De Smeule al te herkennen. Tot circa 1955 is de bebouwing langs de Burgemeester Backxlaan vanaf noord Nieuwleusen De Smeule niet overgestoken. Daarna is er op de hoek een bebouwingscluster gekomen, wat tot circa 2006 welliswaar getransformeerd is, maar niet is uitgebreid. Daarna heeft de ontwikkeling plaatsgevonden tot de situatie zoals deze nu wordt aangetroffen. Dat wil zeggen villa's op een ruime kavel circa 30 meter van de weg staan aan de noordzijde van De Smeule en vrijstaande woningen op circa 9

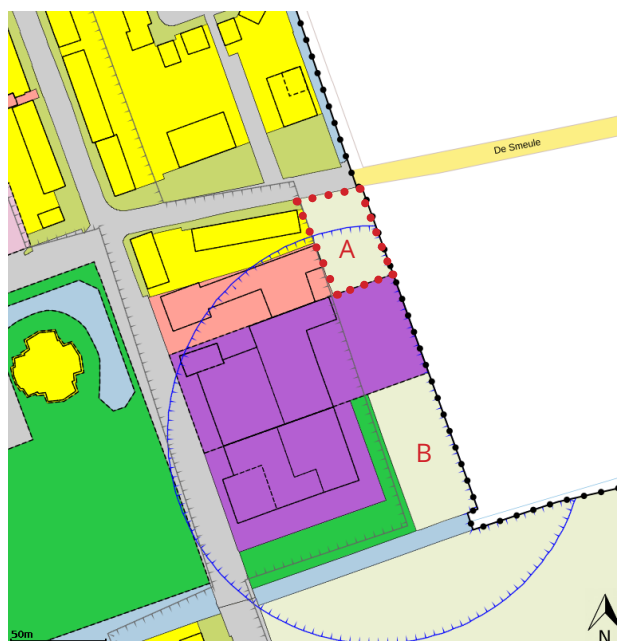
meegenomen moeten worden in een verdere uitwerking.

Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan ligt de locatie in de bestemming 'agrarisch'.

Om het plan te realiseren zal er zal een wijziging op het vigerende bestemmingsplan aangevraagd moeten worden aangezien de bestemming gewijzigd wordt.

Wij adviseren ook alles binnen de rode stippellijn - grondstuk aangemerkt met A - van een woon-/tuinbestemming te voorzien.



Bestemmingsplan gemeente Dalftsen

Advies

Op basis van het ingediende plan is het advies om medewerking te verlenen om de volgende redenen:

- Aangezien de ontwikkeling van autobedrijf Zieleman een uitbreiding richting het oosten heeft gemaakt én de overzijde van De Smeule de gelijke - noord/zuid georiënteerde - begrenzing heeft als deze ontwikkeling, lijkt het logisch het resterende agrarische bouwvlak in te vullen (bestemmingsplankaart vlak A).
- Een enkele vrijstaande woning sluit aan bij de sfeer en bebouwingstypologie van de straat.
- De woonbestemming aan de straatzijde tot aan de rooilijn van de naastgelegen woning laten lopen en de voortuin bestemmen als tuin.
- De woning kan een buffer vormen tussen de aanblik van de uitbreiding van autobedrijf Zieleman, die nu



vanaf De Smeule volledig in het zicht is.

- Het advies de kaveldiepte tot de parkeerplaats van de garage te benutten voor een woonfunctie kan ruimtelijk een kwaliteit opleveren als in de voorwaarde wordt voldaan aan de onder het kopje 'landschappelijke inpassing' genoemde voorwaarden.
- De bestaande toegang tot het de nieuwe woning kan op positie zijn van de al aanwezige inrit. De bestaande bomen langs de Smeule kunnen daarbij worden gehandhaafd.

Wij willen graag het volgende ter overweging meegeven:

- De bestemming van parkeren op het grondstuk dat in de bestemmingsplankaart is aangemerkt met B heroverwegen, om te garanderen dat hier ook in de toekomst een goede overgang met het landelijke gebied geborgd wordt. Tenminste de randvoorwaarden onder 'landschappelijke inpassing' hierbij aanhouden.

Landschappelijke inpassing

Het perceel ligt aan de oostzijde van de bebouwde kom, op de overgang naar het landelijk gebied. Om de kwaliteit van deze locatie, de entree vanaf de Smeule naar de kern Nieuwleusen te borgen, moet een stevige groene structuur worden gemaakt.

Wij adviseren het kenmerk van de smalle diepe percelen met aan de zijden in afwisseling aanplant van singels, struwelen en/of bomenrijen hiervoor in te zetten. Een doorgaande aanplant van de oostelijke perceelsgrens met struweel en een singel is historisch, landschappelijk passend en het betekent ook een verrijking voor de biodiversiteit wanneer wordt gekozen voor inheemse soorten (bloeiend en besdragend). De oostelijke aanplant staat in verbinding met andere lijnstructuren in het landschap en verstevigt daarmee het groene netwerk rond de kern.

Uitgangspunten bij de aan te planten nieuwe singel zijn:

- de singel bevat een breedte van minimaal 5 meter over de gehele lengte van het plangebied. Bij inplant van een zone van 3 meter met struiken en verspreid boomvormers kan er op termijn een goede dichte singel ontstaan met aan de oostzijde het talud van de greppel of sloot (afhankelijk van de grondwaterstand wel of niet gevuld met water). Zie afbeelding pagina 7;
- ter plaatse van wonen/tuin krijgt de singel een open karakter, vergelijkbaar met de woning aan de noordzijde van de Smeule;
- ter plaatse van de parkeerplaats krijgt de singel een gesloten karakter. Hierbij dient een overlap met de noordelijk gelegen tuin aan te worden gehouden;
- als beplanting kunnen de volgende soorten worden opgenomen: Els, Lijsterbes, Eik, Berk, Hazelaar, Meidoorn, Sleedoorn, Hondсроos, Vlier, etc....
- de singel wordt gecombineerd met een waterlijn. Daarbij kan de bestaande (zie tekening) waterlijn komen te vervallen;
- de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in open verharding, zodat het water kan infiltreren in de bodem. Zie afbeelding hiernaast.



Historisch perspectief

Op de kaarten is te zien hoe de Dominee Smitslaan ooit doorgelopen heeft tot de Smeule. Ten noorden van de laan is de structuur van de oorspronkelijke weg nog te herkennen. Ten zuiden is deze volledig verdwenen. In de kaart van 1935 is te zien hoe de weg begeleid werd door groenelementen in de vorm van een singel. De plaats van deze historische singel is momenteel alleen op de begraafplaats nog te herkennen.

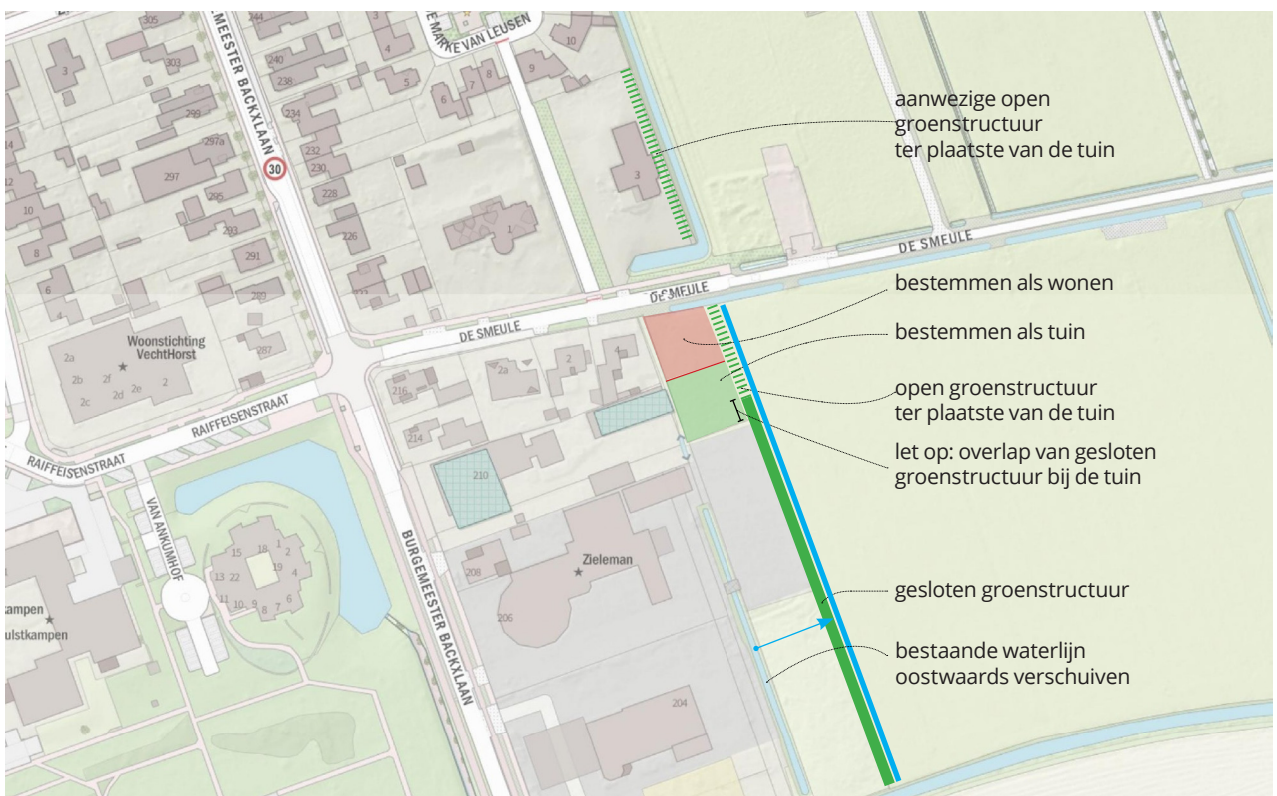
Op de huidige kaart is het zicht vanaf het landschap naar het plangebied met een groene pijl aangegeven.



1935



huidige situatie



Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 - 421 32 57
www.hetoversticht.nl

