

RAADSVOORSTEL
status: COMMISSIESTUK

Agendapunt:	12
Onderwerp:	Inbreidingslocatie Kerkstraat 26-29 te Lemelerveld
Commissie:	14 september 2009, nr. 12
Raadsvoorstel:	28 juli 2009, nr. 123
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	ruimtelijke ordening en bouwzaken
Programma:	ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Ter inzage (o.m.) :	- Ontwikkelings/stedenbouwkundige visie voor de Kerkstraat 26-29 te Lemelerveld - voorbereidingsbesluit
Informant:	B. Eekhof E. b.eekhof@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 67

Voorstel:

1. Bijgevoegde ontwikkelings-/stedenbouwkundige visie vast te stellen;
 2. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid (voorbereidingsbesluit);
 3. In te stemmen met de voorgestelde planologische procedures..
-

Inleiding:

Aan de Kerkstraat 26-29 te Lemelerveld zijn bouwbedrijf Te Kieft (Kerkstraat 26) en bouwmarkt Doeland (Kerkstraat 27) en twee oude bedrijfswoningen van Doeland gevestigd. De directeur van bouwbedrijf Te Kieft, de heer Hondeveld en van bouwmarkt Doeland, de heer Wunnink hebben plannen voor deze locatie. De bedoeling is dat het bouwbedrijf vertrekt naar een andere locatie in de gemeente. De Doeland bouwmarkt zal door nieuwbouw grotendeels op de locatie van het huidige bouwbedrijf gevestigd worden. De huidige bebouwing van de Doeland zal grotendeels gesloopt worden en plaats maken voor 4 woningen.

Het huidige bestemmingsplan is Lemelerveld 2006.

Daarin heeft het bouwbedrijf de bestemming Bedrijfsdoeleinden met een nadere aanduiding: "hba- huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan". Hiermee wordt bedoeld dat de huidige activiteiten mogen worden voortgezet. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden in woondoeleinden, detailhandel of maatschappelijke doeleinden. Doeland heeft de bestemming Detailhandel in dit plan

De plannen hebben tot gevolg dat het bouwbedrijf uit een woonomgeving vertrekt. De toegestane oppervlakte van de Doeland blijft gelijk. Kortom vanuit planologisch oogpunt zijn de plannen een verbetering.

Als eerste stap voor de realisatie van de plannen, is een stedenbouwkundige/ontwikkelingsvisie opgesteld.

Beleidskader en rol gemeente:

Volgens het raadsbesluit van 20 april 2009 moet er bij inbreiding op een perceel die groter is dan ca. 1500 m² eerst een stedenbouwkundige visie worden opgesteld en door de raad worden vastgesteld.

Alternatieven:

RAADSVORSTEL

In de bijgevoegde stedenbouwkundige/ontwikkelingsvisie staan naast de oorspronkelijke uitgangssituatie het gewenste eindbeeld.

Voor de uitvoering van de plannen, zal eerst de bebouwing van het bouwbedrijf gesloopt worden. Daarna zal er nieuwbouw op deze locatie plaatsvinden. Nadat Doeland verhuisd is, zal de bebouwing op de huidige (oude) locatie gesloopt worden en kunnen de woningen gebouwd worden.

Door de fasering in de tijd en de mogelijkheid die de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan biedt, is het verzoek om de plannen planologisch ook op te knippen in 2 fasen.

1. Door de wijzigingsbevoegdheid kan de nieuwbouw van de Doeland op het naastliggende perceel op korte termijn gerealiseerd worden.
2. Een planherziening kan voorzien in de nieuwbouw van de 4 woningen op de plek van de huidige Doeland. Dit zal pas gesloopt worden, als de nieuwbouw op het naastliggende perceel klaar is.

Omdat door de fasering er publiekrechtelijk een risico gelopen wordt dat de beloofde en afgesproken woningbouw niet gerealiseerd zal worden, nadat de nieuwbouw voor de Doeland afgerond is, is het advies aan de raad te verklaren dat er een bestemmingsplan word voorbereid (voorbereidingsbesluit) voor de huidige locatie van Doeland. Hiermee kan voorkomen worden dat er een bouwvergunning verleend wordt gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit. Eventuele bouwtechnische aanpassingen van de huidige Doeland bij eventuele doorverkoop of verhuur van het pand kan daarmee voorkomen worden.

Financieel kader:

Via een overeenkomst zal de kosten verhaald worden.

Communicatie:

Na vaststelling van de besluiten zal de aanvrager hierover geïnformeerd worden en tevens over de verdere procedure en kosten gesproken worden.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart