

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	28e herz. BP Kernen, Den Hulst 29-33a
Datum:	21 november 2023
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1690
Informant:	Jannie van Beesten j.vanbeesten@dalfsen.nl 06-81362568

Voorstel:

1. Het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A", vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Het Chw bestemmingsplan Kernen, 28e herziening Den Hulst 29-33A" in Nieuwleusen heeft betrekking op het genoemde perceel met de bestemming Detailhandel met de aanduiding volumineus. In 2009 is het toenmalige bestemmingsplan gewijzigd omdat de op het perceel aanwezige beddenspecialist zijn bebouwingsoppervlak wilde verdubbelen. Hier is destijds mee ingestemd, onder de voorwaarde dat de aanwezige woning Den Hulst 29 zou worden gesloopt. Inmiddels is de markt zo gewijzigd dat de uitbreiding van de detailhandelsbebouwing niet heeft plaatsgevonden. De woning is niet gesloopt en is nog steeds in goede staat. De eigenaar wenst nu af te zien van het grootste deel van de uitbreidingsmogelijkheden van de bestemming Detailhandel en wil de woning als reguliere woning behouden. Alleen een opslagloods van 800 m² (20x40 meter) wordt nog gerealiseerd. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 september 2023 tot en met 7 november 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Argumenten:

1.1. Door dit plan wordt de feitelijk gewenste situatie op het perceel planologisch mogelijk gemaakt. Voor de vestiging van de nu aanwezige beddenwinkel en de mogelijke verdere uitbreiding van een winkelpand aan Den Hulst 29 is in 2009 voor het totale plangebied de bestemming 'Detailhandel' toegekend via een wijziging van het bestemmingsplan. De bestaande woning aan Den Hulst 29 zou voor dit plan worden gesloopt. Inmiddels is de situatie (o.a. economisch) veranderd en bestaat de wens tot verdere ontwikkeling van het perceel Den Hulst 29 niet meer. Initiatiefnemer heeft nu plannen om de bestaande woning te verkopen als reguliere burgerwoning. Het bewonen van de woning als reguliere burgerwoning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om reguliere bewoning mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat deze ontwikkeling passend is in de omgeving en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Er zijn geen opmerkingen of bezwaren tegen het plan ingediend.. Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan provincie en waterschap. Zij hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 september 2023 tot en met 7 november 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

2.1. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Omdat er feitelijk geen woning wordt toegevoegd en er geen extra kosten voor de uitvoering van het plan worden gemaakt is een exploitatieplan niet nodig. Ook valt geen planschade te verwachten omdat de mogelijkheden op verzoek van de eigenaar alleen maar worden ingeperkt.

Kanttekeningen en risico's

Om de daadwerkelijke realisatie van de loods binnen de bestemming Detailhandel (volumineus) te borgen is een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregels opgenomen. Deze verplichting houdt in dat de omgevingsvergunning binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van de bestemming moet worden aangevraagd en dat de realisatie van de bouw binnen twee jaar na vergunningverlening moet plaatsvinden. Daarmee wordt voorkomen dat opnieuw oppervlakte aan detailhandel wordt bestemd die uiteindelijk niet wordt gerealiseerd.

Alternatieven:

1.1 Het bestemmingsplan niet vaststellen.

Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, blijven onbenutte vierkante meters Detailhandel op deze plek in stand en kan de bestaande woning niet worden gebruikt als reguliere woning. Dat is in de huidige situatie van woningbehoefte niet gewenst.

Duurzaamheid:

Het plan draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Nieuwleusen doordat voorkomen wordt dat een goede woning aan de woningvoorraad wordt onttrokken.

Financiële consequenties:

De leges voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan zijn betaald. Omdat de bouwmogelijkheden op het perceel op verzoek van de eigenaar alleen maar worden verkleind, valt geen planschade te verwachten.

Communicatie:

Voor wat betreft het vastgestelde bestemmingsplan geldt het volgende:

- De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het raadsbesluit.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN en in het Gemeenteblad.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken worden daarnaast gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.

Vervolg:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

Bijlagen:

1. Toelichting "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A".
2. Regels "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A".
3. Verbeelding "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A".

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2023, nummer 1690;

overwegende dat

- het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A" van 27 september 2023 tot en met 7 november 2023 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- bij de vaststelling van de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie vanwelke datum??
- het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A" is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.NKernen2016hz28-vs01;
- het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A" met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

b e s l u i t :

1. Het "Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen, 28e herziening Den Hulst 29-33A", vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 18 december 2023.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB