

Hardenberg,

Onderwerp:

Verzoek om planologisch principe-uitspraak voor de bouw van een hotel met restaurant en bovenwoning op het perceel Julianastraat 114/116 te Dedemsvaart

Aan:

Burgemeester en wethouders
van de gemeente
Hardenberg

Wat willen we bereiken?

In beginsel bereid zijn medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een hotel-restaurant met 6 hotelkamers en een bovenwoning op het perceel Julianastraat 114/116 te Dedemsvaart. Verwezen wordt naar de tekeningen.

Advies:

Het verzoek

Op 27 december 2010 hebben we een verzoek ontvangen ten behoeve van het perceel Julianastraat 114 te Dedemsvaart. Het verzoek heeft betrekking op de bouw van een hotel met restaurant en bovenwoning. Er is een presentatieboekwerk met een voorlopig ontwerp, referentiebeelden en straatbeelden meegezonden. Het perceel ligt op de hoek Langewijk-Julianastraat, bij ons bekend als Julianastraat 116, kadastraal bekend gemeente Avereest, sectie H, nummer 3222.

Uw college heeft op 24 april 2007 besloten in principe medewerking te verlenen, door middel van een artikel 19 WRO procedure, aan het realiseren van een hotel op de hoek Julianastraat/Langewijk te Dedemsvaart onder de voorwaarde dat er een structurele parkeeroplossing komt.

Het vorige plan was qua bouwhoogte lager dan het huidige plan, dit plan bestond uit 2 bouwlagen met kap. Het huidige plan bestaat uit 3 bouwlagen met kap. Ook is de invulling van het pand gewijzigd. Het oude plan omvatte 20 hotelkamers met ontbijtgelegenheid en een avondhotelbar. Omdat het bouwplan aanzienlijke wijziging heeft ondergaan wordt er nu een nieuw verzoek aan u voorgelegd.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Dedemsvaart-Centrum" en heeft de bestemming "gemengde doeleinden", met aanduiding "horeca" en "te bebouwen erven".

Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan omdat de toegestane bouwhoogte en het bebouwingsvlak wordt overschreden. Ook is de combinatie hotel, restaurant en bovenwoning in strijd met de bestemming.

Overwegingen

Het bouwplan is een wenselijke ontwikkeling in het kader van uitvoering van het Masterplan Dedemsvaart. Het Masterplan stelt zich ten doel het centrum van Dedemsvaart de komende jaren op meerdere fronten te versterken en te vernieuwen. Een belangrijk aspect vormt de verbetering van het bestaande kwaliteitsbeeld in Dedemsvaart. Dat bestrijkt de openbare ruimte, de winkelpanden en uitstallingen, de historische elementen, de centrumranden en de entrees. Vooral bij dat laatste vervult het te bouwen pand een belangrijke rol. Bij de entree van Dedemsvaart vanaf de N377 zijn enkele nieuwe kwalitatieve bebouwingsimpulsen noodzakelijk. Met de invulling van het perceel Julianastraat 114/116 wordt daar in belangrijke mate aan tegemoet gekomen.

Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgelost. Volgens de parkeernorm moeten er minimaal 16 tot 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Gezien het toekomstige gebruik van het pand gaat de voorkeur uit naar realisatie van minimaal 18 parkeerplaatsen, zo veel mogelijk op eigen terrein. Het concept bouwplan is aan het Kwaliteitsteam voorgelegd en in principe akkoord bevonden. In overleg met initiatiefnemer is afgesproken dat er nog een paar aanpassingen worden gedaan aan het uiterlijk van het pand en het terrein. Het kwaliteitsteam is van mening dat dit plan een aanvulling is op kwaliteit voor Dedemsvaart.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal er in ieder geval nog een bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Met een akoestisch onderzoek zal vastgesteld worden hoe hoog de gevelbelasting is ten gevolge van de Julianastraat, Langewijk en de N377. Het is vervolgens mogelijk een hogere waarde vast te stellen, onder voorbehoud dat er voldoende gevelisolatie aangebracht zal worden.

Gemaakt met

 **nitro**^{PDF} professional

download de gratis proefversie online op nitropdf.com/professional

Advies:

Uw college wordt geadviseerd in beginsel bereid te zijn medewerking te verlenen aan herziening van het bestemmingsplan voor de bouw van een hotel met restaurant en bovenwoning op het perceel.

Bijlage:

- *Uitgaande brief*
- *Principeverzoek incl. presentatieboekwerk*