

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 891024
Datum vergadering: 28 mei 2024
Datum voorstel: 23 april 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Woningbouw hoek Dorpsstraat-Disseroltweg, Lattrop"

Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Woningbouw hoek Dorpsstraat-Disseroltweg, Lattrop' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTDISSER-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTDISSER-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Ontwikkeling woningbouw hoek Dorpsstraat-Disseroltweg te Lattrop' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Woningbouw hoek Dorpsstraat-Disseroltweg, Lattrop' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van 10 woningen. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de realisatie van 10 woningen in Lattrop.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot de realisatie van 10 woningen wordt middels het inbreidingsbeleid en woonbeleid een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor de juiste doelgroepen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 10 woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Lattrop', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen en wijzigingen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op:

- Groenstrook voetbalveld niet opnemen in dit plan, zodat wordt teruggevallen op de geldende bestemming (groenstrook was abusievelijk als agrarische bestemming meegenomen in het ontwerpplan)
- Woonbestemming in dit plan aan de zijde van de Disseroltweg in overeenstemming brengen met eigendomssituatie (abusievelijk was een stukje gemeentegrond opgenomen binnen het ontwerpplan)
- Voorgevelrooilijn van de geplande woningen aan de nieuwe toegangsweg naar achteren verschuiven, zodat deze op 3 meter van de toegangsweg is geprojecteerd.

Inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan 3 rijenwoningen, 4 half vrijstaande woningen en 3 vrijstaande

woningen, dus in totaal 10 woningen. Een nieuwe toegangsweg aan de Dorpsstraat voorziet in de ontsluiting van het plan. De drie woningen aan de Disseroltweg worden met de voorzijde ontsloten op de Disseroltweg. Binnen het plan is in afstemming met het aantal woningen voldoende parkeerruimte gerealiseerd. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een afzonderlijke wadi gemaakt, waarmee het plan eveneens voldoet aan de capaciteit van wateropvang. Het plan is van onderop tot stand gekomen en ingediend door de Stichting projectontwikkeling Centrum Latrop.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologische wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aanstasing van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakveroreniging voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Ambtshalve wordt voorgesteld om de kapvormen van de woningen te verruimen en op dit onderdeel het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Participatie samenleving

Het plan is van onderop tot stand gekomen en ingediend door de Stichting projectontwikkeling Centrum Latrop.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet

vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Is niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Is niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

drs. C.H.A.A. Lutikhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Concept

Raadsbesluit

Datum: 28 mei 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Woningbouw hoek Dorpsstraat-Disseroltweg, Lattrop"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 april 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 mei 2024;

gelet op
artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening
artikel 12a van de Woningwet

besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Woningbouw hoek Dorpsstraat-Disseroltweg, Lattrop' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTDISSER-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTDISSER-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Ontwikkeling woningbouw hoek Dorpsstraat-Disseroltweg te Lattrop' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,