

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 977011
Datum vergadering: 15 juli 2024
Datum voorstel: 18 juni 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1'

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 'Denekamp, Lattroppestraat 1' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPLATTROPSTR1-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.DENBPLATTROPSTR1-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het realiseren van 6 woningen op een inbreidingslocatie. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de ontwikkeling van 6 woningen op de locatie Lattroppestraat 1 te Denekamp mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het wijzigen van het bestemmingsplan wordt middels de 'nota inbreidingslocaties 2020' en de 'woonvisie 2021+' een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 4 twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen op de hoek Lattroppestraat 1/ De Knik mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met 'de vigerend bestemmingsplannen 'Denekamp' en 'paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota inbreidingslocaties 2020

De nota inbreidingslocaties is bedoeld om een kader te bieden voor de beoordeling van woningbouwplannen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Locaties die in aanmerking komen voor inbreiding zijn plekken die:

1. binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
3. door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
 - het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
 - het oplossen van leegstand; of
 - het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
 - het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkvavels; of
 - sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
 - het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2 van de nota.

Het plangebied kan daarom worden aangemerkt voor stedelijke functies en ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Het gaat in dit specifieke geval om een herontwikkeling van een groot perceel met 1 incurante woning. Het perceel is goed bereikbaar voor verkeer. Voorliggend plan past binnen de nota inbreidingslocaties.

Woonvisie 2021+

De Woonvisie is opgesteld om de komende jaren te voorzien in de verwachte woningvraag binnen de gemeente Dinkelland. Het uitgangspunt hierin is om zoveel mogelijk gebruik te maken van de inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom. Belangrijke doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden zijn starters en senioren. Voorliggend verzoek voorziet in het bouwen van in totaal 6 woningen, waarvan 5 extra planologisch mogelijk worden gemaakt. Het gaat om een braakliggend stuk terrein waar tot voor kort 1 woning op was gesitueerd, dit wordt gezien als een inbreidingslocatie. De woning is begin 2023 gesloopt.

Er worden twee woningen gerealiseerd in de goedkope huurcategorie, de wat ruimere tweekapper en de vrijstaande woningen worden in het middensegment gerealiseerd. De toevoeging van 5 extra woningen past binnen de behoefte.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

· Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan en als aparte bijlage bij het voorstel.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de onderwerpen bouwhoogte in relatie tot de molenbiotoop, het beleid, de bomen en participatie.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat ziet de wijziging op het vastleggen van een vergunningplicht voor het kappen en herplanten van de bomen. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota als bijlage 5

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting 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 die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een informatieavond gehouden voor de buurt. Er zijn daarbij verschillende gesprekken met de buurt, initiatiefnemer en gemeente. Het is niet

gelukt om partijen nader tot elkaar te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, een ieder kon hiertegen een zienswijze indienen, hiervan is gebruik gemaakt.

Externe communicatie

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

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

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

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 15 juli 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 juni 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 juli 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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 'Denekamp, Lattroppestraat 1' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPLATTROPSTR1-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.DENBPLATTROPSTR1-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 juli 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,