

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 885708
Datum vergadering: 27 februari 2024
Datum voorstel: 23 januari 2024
Nummer: A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp'

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 'Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPLATDORPSSTR6971-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.BPLATDORPSSTR6971-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt ontwikkeling van 14 appartementen mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Horeca' te wijzigen naar 'Wonen' zodat ontwikkeling van 14 appartementen mogelijk gemaakt kan worden.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijziging van de bestemming wordt middels het inbreidingsbeleid en de woonvisie een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave en wordt leegstand voorkomen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 14 appartementen op een inbreidingslocatie mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Lattrop', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Omgevingsvisie

Voor voorliggend bestemmingsplan is het thema 'aantrekkelijk wonen' uit de omgevingsvisie Dinkelland van belang. De gemeente wil dat het aantal en het soort woningen in een kern passen bij de vraag. Daarbij is de wens om binnen de grenzen van een kern te bouwen, inbreiding gaat voor uitbreiding. Er is een verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag is in de toekomst. Huidige knelpunten zijn betaalbare woningen voor starters en woningen voor senioren.

Er worden in Lattrop, op een inbreidingslocatie, appartementen mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan. De appartementen worden levensloopbestendig gerealiseerd zodat ze geschikt zijn voor zowel starters als senioren, passend binnen de omgevingsvisie.

Beleidsnota inbreidingslocaties 2020

De beleidsnota inbreidingslocaties is van toepassing op aanvragen voor woningbouw binnen de kern, het biedt een kader voor beoordeling van dit soort aanvragen. Het aantal woningen wat toegevoegd kan worden is beperkt zodat het toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is:

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:

- o het herontwikkelen van een “rotte kies” (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
- o het oplossen van leegstand; of;
- o het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
- o het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkvelds; of
- o sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
- o het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2

In voorliggend geval wordt een voormalige discotheek, welke momenteel leegstaat. De locatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied en is goed bereikbaar voor verkeer.

Daarbij moet voldaan worden aan de volgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- a. aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- b. kavel(s) moet(en) grenzen aan de openbare weg;
- c. samenhang met de omgeving;
- d. woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.

Voorliggend plan voldoet aan bovengenoemde voorwaarden.

Woonvisie 2021+

Met voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 14 appartementen gerealiseerd voor de doelgroep starters en senioren. Er wordt een lift gerealiseerd zodat elk appartement levensloopgeschikt is. 10 appartementen krijgen een oppervlakte van ca. 65 m², 4 appartementen worden wat groter gerealiseerd. De kleine appartementen betreffen met name de betaalbare appartementen (minimaal 30% conform principebesluit). De verwachte verkoopprijs ligt op €4.000,- per m², zodat een appartement van 65m² op €260.000,- komt. Hierover zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst.

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 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als 'bijlage 6 reactienota zienswijzen' bij het collegevoorstel en als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen of onderwerpen privacy, woningbouwaantallen, bouwhoogte en verkeer en parkeren.

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 zien de wijzigingen op het opnemen van een maximale goothoogte en een afwijking daarvan ter plaatse van de trap- en liftvoorziening, het opnemen van een voorwaardelijke verplichting waarin geborgd is dat minimaal 1 parkeerplaats per appartement gerealiseerd wordt, en het borgen van de privacy door in de gevelopeningen in de noord- en zuidgevel van de appartementen enkel ondoorzichtig glas toe te staan. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage

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 planologisch 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 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 contact gehad met de buurtschapsraad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen waarbij het voor eenieder mogelijk was zienswijzen in te dienen.

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: 27 februari 2024
Nummer: B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 februari 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 'Dorpsstraat 69-71, Lattrop-Breklenkamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPLATDORPSSTR6971-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.BPLATDORPSSTR6971-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 februari 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,