

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 45785
Datum vergadering: 26 november 2019
Datum voorstel: 15 oktober 2019
Nummer: 10 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Denekamp, Hopmanstraat 12"

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. 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, Hopmanstraat 12' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOPMANSTR12-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOPMANSTR12-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Denekamp, Hopmanstraat 12" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 5 grondgebonden woningen mogelijk op de locatie van de voormalige bibliotheek aan de Hopmanstraat 12. Vanwege de molenbiotoop van de achter de woningen gelegen St. Nicolaasmolen worden de woningen uitgevoerd met een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

Aanleiding voor dit voorstel

Aanvraag om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor de locatie Hopmanstraat 12 te Denekamp op basis van de "Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016".

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan de aanvraag draagt bij aan het verbeteren en versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, e.e.a. conform de "Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016". Doordat de woningen bij uitstek geschikt zijn voor senioren, wordt met de herontwikkeling tevens een bijdrage geleverd aan de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Argumentatie

Het voormalige bibliotheekgebouw aan de Hopmanstraat 12 te Denekamp staat al meerdere jaren leeg. Aanvrager is voornemens deze locatie te herontwikkelen door het gebouw te slopen en 5 grondgebonden woningen te bouwen. Vanwege de aanwezige molenbiotoop krijgen de woningen een maximale bouwhoogte van 4 meter. Onderdeel van de herontwikkeling betreft het terugbrengen van 3 openbare parkeerplaatsen aan de Nassastraat, dit ter vervanging van de 3 bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Nassastraat die verdwijnen met de herontwikkeling.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016

Voor woningbouw in binnenstedelijk gebied hanteert de gemeente de "Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016". Op grond van de beleidsnota inbreidingslocaties komen in aanmerking plannen die betrekking hebben op onder andere de volgende situatie: *het vervangen van een reeds langer leegstaand gebouw zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw*. Het slopen van het voormalige bibliotheekgebouw en de bouw van 5 woningen voldoet hieraan.

Daarnaast komen ook plannen in aanmerking die een bijdrage leveren aan het realiseren van het gemeentelijk beleid zoals bijvoorbeeld een woonvisie. Met het plan worden 5 grondgebonden woningen gebouwd die bij uitstek geschikt zijn voor senioren, één van de voornaamste doelgroepen in het gemeentelijk

woningbouwprogramma.

Woonbeleid

Het toevoegen van maximaal 5 woningen past zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in het woningbouwprogramma voor Denekamp. Het voorziet in woningbouw op een inbreidingslocatie en komt daarnaast tegemoet aan de prioritaire doelgroep senioren volgens het programma voor Denekamp. Ook past het plan in de uitgangspunten volgens het Uitvoeringsprogramma woningbouw 2018, te weten prioriteit bouwen op inbreidingslocaties en als belangrijkste doelgroep voor de (middel)lange termijn: senioren.

St. Nicolaasmolen/ molenbiotoop

Direct achter de ontwikkelingslocatie bevindt zich de St. Nicolaasmolen. Ter bescherming van de windvang van de molen is in het geldend bestemmingsplan een zogenoemde molenbiotoop opgenomen. In de regels van deze molenbiotoop is bepaald dat binnen een afstand van 100 meter, (de ontwikkellocatie bevindt zich binnen deze afstand) de bouwhoogte gelijk dient te zijn aan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Van deze regel kan worden afgeweken indien hiervoor advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen. In dit geval heeft de beheerder van de molen, de Molenstichting Lattrop-Tilligte, aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan waarbij de woningen worden uitgevoerd met een maximale bouwhoogte van 4 meter en sprake is van een onbebouwde strook tussen de woningen op de hoek Hopmanstraat-Nassastraat. Door deze beperkte bouwhoogte en de onbebouwde strook blijft sprake van voldoende windvang voor de molen en blijft vanaf de hoek Hopmanstraat-Nassastraat sprake van een markant zicht op de St. Nicolaasmolen.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is bijgevoegd als bijlage. N.a.v. de ingekomen zienswijzen is in overleg met één reclamant overeengekomen om de rooilijn van één van de nieuwe woningen gelijk te trekken met de rooilijn van de woning van reclamant. Deze gewijzigde rooilijn heeft tevens tot gevolg dat de verbeelding wordt aangepast zodat ook juridisch-planologisch verzekerd is dat niet voor de rooilijn van de woning van reclamant gebouwd kan worden. Gelet hierop hebben de ingekomen zienswijzen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan op één onderdeel te wijzigen.

Externe communicatie

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Zowel de provincie als het waterschap worden wederom in kennis gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan.

Financiële paragraaf

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. In dit geval is het kostenverhaal met een exploitatieovereenkomst verzekerd. In deze exploitatieovereenkomst is tevens het terugbrengen van de 3 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Met het sluiten van de exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 26 november 2019
Nummer: 10 B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Denekamp, Hopmanstraat 12"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2019, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 18 november 2019;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. 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, Hopmanstraat 12' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOPMANSTR12-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOPMANSTR12-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

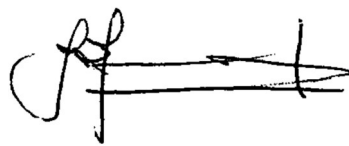
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 november 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. O.J.R.J. Huitema MPM



J.G.J. Joosten