

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 156183
Datum vergadering: 15 december 2020
Datum voorstel: 17 november 2020
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Lattrop, Dorpsstraat 23'

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 'Lattrop, Dorpsstraat 23' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTRAAT23-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.LATBPDORPSSTRAAT23-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Lattrop, Dorpsstraat 23' gewijzigd vast te stellen. Op de locatie is in de huidige situatie een opslagloods aanwezig, welke gesloopt zal worden. Met de bestemmingsplanprocedure wordt mogelijk gemaakt dat op de locatie een levensloopbestendige woning met bijgebouw, bedoeld voor senioren of starters, kan worden gerealiseerd.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op het perceel Dorpsstraat 23 te Lattrop een bestaande opslagloods te slopen en ter plaatse een nieuwe woning met bijgebouw te kunnen realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Beleidsnota inbreidingslocaties 2016 en gemeentelijk woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de invulling van de woningbehoefte in Lattrop en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van een levensloopbestendige woning met bijgebouw mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Lattrop', is een partiële 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.

Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016

De Beleidsnota inbreidingslocaties 2016 is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Uitgangspunt van de nota is dat het bij inbreidingslocaties moet gaan om locaties binnen de bebouwde kom, waarbij sprake is van bestaande bebouwing die niet langer conform de bestemming wordt gebruikt of er moet sprake zijn van het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie. Onder andere plannen die betrekking hebben op het vervangen van een reeds langer leegstaand gebouw passen binnen de nota.

Uit dossieronderzoek is gebleken dat de opslagloods in 1973 is vergund als opslagloods voor veevoer. Op dit moment heeft de opslagloods geen concrete vervolgfunctie meer. Daarnaast is sprake van een stedenbouwkundig minder gewenste situatie. Dit omdat binnen de bebouwde kom sprake is van een voormalige opslagloods met een oppervlakte van circa 230m² die niet meer als zodanig in gebruik is. De betreffende loods doet afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld van de omgeving die gekenmerkt wordt door woningbouw van eind jaren '90 en de molen van Oortman. De sloop van de opslagloods en de realisatie van een woning op deze locatie, past stedenbouwkundig gezien uitstekend in de omgeving. De nieuwe Nota Inbreidingslocaties 2020 heeft recent als ontwerp ter inzage gelegen. Momenteel wordt eraan gewerkt om de nieuwe beleidsnotitie ter vaststelling naar de raad te brengen. Voorgestelde ontwikkeling past ook in deze beleidsnotitie.

Gemeentelijk woonbeleid

Het verzoek is afgestemd met het team Vastgoed en Grondzaken. Het verzoek is in overeenstemming met de Uitvoeringsnota Woningbouw 2018 en de Programmeringsnotitie Kwalitatieve Woningbouw Dinkelland 2019-2028. De ontwikkeling van de locatie met een grondgebonden woning is in kwantitatieve zin in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwprogramma. Uit de kerngesprekken met de kern Lattrop volgt dat er met name sprake is van een behoefte aan woningen voor starters en senioren. Uit de aanvraag en de toelichting op het bestemmingsplan volgt dat het de bedoeling is voor deze doelgroepen te bouwen.

Oortmanmolen

Over de locatie ligt de molenbiotoop van de Oortmanmolen, welke is opgenomen ter bescherming van de windvang van de molen. Om deze reden heeft de initiatiefnemer contact opgenomen met de molenstichting. De initiatiefnemer en de molenstichting hebben een akkoord bereikt over de te bouwen woning. Hieruit is een beperkte bouwhoogte voortgekomen, waarmee de te realiseren woning meer geschikt is voor de doelgroep 'senioren'. De overeenkomst is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

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.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigde vaststelling

In het ontwerpbestemmingsplan was in de planregels onder artikel 3.2.2g neergelegd dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vermeerderd. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit in die zin gewijzigd dat ter plaatse maximaal 1 woning is toegestaan. Dit is gewijzigd om de gewenste situatie goed te regelen in het nieuwe bestemmingsplan.

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. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

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 kan 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 plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 15 december 2020
Nummer: 10 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Lattrop, Dorpsstraat 23'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 november 2020, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 17 november 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

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 'Lattrop, Dorpsstraat 23' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTRAAT23-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.LATBPDORPSSTRAAT23-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

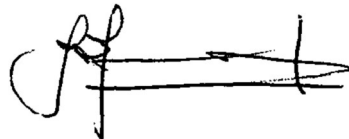
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 december 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten