

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 177556
Datum vergadering: 20 april 2021
Datum voorstel: 30 maart 2021
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Lattrop, Dorpsstraat 70"

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Lattrop, Dorpsstraat 70' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTRAAT70-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTRAAT70-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Ontwikkeling woningbouw ten noorden van de H.H. Simon en Judaskerk te Lattrop' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Lattrop, Dorpsstraat 70" vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van in totaal 8 woningen op het erf aan de Dorpsstraat 70 te Lattrop.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend om medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling op het erf Dorpsstraat 70 in Lattrop.

Beoogd resultaat van het voorstel

Een besluit nemen op de aanvraag.

Het voorliggende plan is een voortvloeisel van Mijn Dinkelland 2030 (MD2030). In het kader van MD 2030 heeft de Stichting Projectontwikkeling Centrum Lattrop, een stichting bestaande uit diverse betrokken inwoners van het dorp Lattrop, het initiatief genomen om de locatie Dorpsstraat 70 in Lattrop te herontwikkelen met woningbouw. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het nu voorliggende plan. Op 5 december 2019 heeft de buurtschapsraad Lattrop-Breklenkamp aangegeven positief te staan tegenover deze planontwikkeling.

Argumentatie

Planbeschrijving

Het huidige erf aan de Dorpsstraat 70 in Lattrop bestaat uit een hoofdgebouw met daarin een fietsenwinkel en een woning en enkele schuren. De fietsenwinkel en de bestaande woning blijven behouden met het plan. De schuren worden gesloopt en deze gronden en de daaraan grenzende gronden worden herontwikkeld met in totaal 8 woningen, 3 vrijstaande woningen, een 2/1 kapwoning en een 3/1 kapwoning. De nieuwe woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap en worden allen gebouwd aan een nieuw aan te leggen woonstraat met in het midden een wadi. Ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling dient een deel van de es te worden afgegraven binnen de bestemming 'Agrarisch - 1', het hoogteverschil dat ontstaat wordt door middel van een steilrand opgevangen.

De nieuwe woningbouwlocatie wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een concreet inrichtingsplan. Dit plan voorziet in de aanleg van een nieuwe eikengroep aansluitend aan het oude erfbos en een klein opgaand bosje aan de zuid-oostzijde, bij de ingang tot de wijk. Daarnaast worden enkele solitaire bomen gepland rondom het centrale plein/ de wadi en wordt het retentiegebied aan de noord-westzijde natuurlijk ingericht.

Gemeentelijk woonbeleid

Uit het gemeentelijk woonbeleid volgt dat in Lattrop behoefte is aan woningen voor starters en senioren waarbij op de korte termijn de behoefte aan starterswoningen het meest voornaam is vanwege de concrete vraag. De kavels voor de vrijstaande woningen en de 2/1 kapwoningen worden in Lattrop ook gezien als

geschikt voor starters, dit omdat Lattrop veel zelfbouwers kent die ondanks een beperkter budget door het zelfbouwen toch een vrijstaande of 2/1 kapwoning kunnen bouwen. Dat er in kleine kernen zoals Lattrop behoefte is aan zelfbouw is ook één van de bevindingen uit de kerngesprekken die in het kader van de "Programmeringsnotitie Kwalitatieve Woningbouw Dinkelland 2019-2028" zijn gevoerd. Het initiatief past dan ook zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Nota Inbreidingslocaties 2020

De "Nota inbreidingslocaties 2020" biedt het kader voor de beoordeling van woningen binnen de kerken op inbreidingslocaties. Het voorliggende plan voorziet in het herontwikkelen van een groot deel van het erf met de bestemming 'Detailhandel'. De bebouwing die nog wel in gebruik is ten behoeve van detailhandel, de fietsenzaak is hierin gevestigd evenals een bestaande woning, blijft behouden met het plan. De overige bebouwing, die geen functie meer heeft ten behoeve van detailhandel, is inmiddels al gesloopt. Ter plaatse van de te vervallen bestemming 'Detailhandel' en de gesloopte bebouwing worden in totaal 8 woningen gebouwd. Deze herontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de 'Nota inbreidingslocaties 2020', zoals vastgesteld op 19 januari 2021.

Ontwerpbestemmingsplan/ zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Lattrop, Dorpsstraat 70" heeft voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingekomen.

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 aanvrager 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.

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 Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

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

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: 20 april 2021
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Lattrop, Dorpsstraat 70"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 maart 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 april 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Lattrop, Dorpsstraat 70' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTRAAT70-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTRAAT70-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Ontwikkeling woningbouw ten noorden van de H.H. Simon en Judaskerk te Lattrop' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 april 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,