

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 325759
Datum vergadering: 19 april 2022
Datum voorstel: 1 maart 2022
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Deurningen, Hoofdstraat 11-11a'

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 'Deurningen, Hoofdstraat 11-11a' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPHOOFDSTRAAT11-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.DEUBPHOOFDSTRAAT11-VG01 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Deurningen, Hoofdstraat 11-11a vast te stellen. Het plan ziet op het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' met functieaanduiding 'bedrijfswoning' naar de bestemming 'Wonen' om de realisatie van vijf appartementen mogelijk te maken.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in 'Wonen' zodat er vijf appartementen op het perceel kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte voor starters en senioren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' wordt middels de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020 een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat van het gebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om het wijzigen van de bestemming Detailhandel naar Wonen mogelijk te maken ten behoeve van vijf appartementen. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Deurningen', is een 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.

Woonvisie 2021+

De Woonvisie 2021+ geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw in de gemeente Dinkelland. Levensloopbestendige woningen, verduurzaming van het woonaanbod en betaalbare woningen voor starters zijn belangrijke aandachtspunten waarbij specifiek in Deurningen wordt gefocust op betaalbare koopwoningen voor starters en levensloopbestendige woningen. Het aantal 65-plussers stijgt de komende jaren sterk in Deurningen. De kernraad denkt dat de meerderheid bij hun kinderen gaat wonen, maar er is geen aanbod voor senioren die dat niet willen. Door het toevoegen van een aantal kwalitatief sterke nul-tredenwoningen kunnen deze ouderen mogelijk toch geholpen worden om de volgende stap te zetten. De beoogde ontwikkeling maakt het realiseren van vijf appartementen mogelijk die qua woningtype aansluiten op de behoefte van starters en senioren. Voorgestelde ontwikkeling sluit zodoende aan op het woonbeleid van de gemeente.

Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Onder structuurversterkende plekken worden plekken verstaan:

1. die binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen;

2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer;
3. door herontwikkeling voor woningbouw bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:

- onder meer het oplossen van leegstand.

Het verzoek betreft het realiseren van vijf appartementen in een voormalig bloemenwinkelpand (leegstaand sinds medio 2020) met bedrijfswoning en een bovenwoning. Concreet worden er vier woningen toegevoegd, aangezien er al één bedrijfswoning aanwezig is. Voorgestelde ontwikkeling voorkomt leegstand en is een structuurversterkende plek. Gelet op bovenstaande past het verzoek binnen de Nota inbreidingslocaties 2020.

Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Dinkelland

In de detailhandelsstructuurvisie is opgenomen dat bestaande winkels vanzelfsprekend hun activiteiten kunnen voortzetten, maar dat rekening gehouden moet worden met geleidelijke transformatie naar andere functies (zoals zorg of wonen). Indien mogelijk kan de detailhandelsbestemming van achterblijvend vastgoed gewijzigd worden in een andere bestemming. Het voorstel om een voormalige bloemenwinkel te transformeren tot vijf appartementen past binnen de Detailhandelsstructuurvisie.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

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.

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 secretaris

de burgemeester

C. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 19 april 2022
Nummer: 10 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Deurningen, Hoofdstraat 11-11a'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2022, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 april 2022;

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 'Deurningen, Hoofdstraat 11-11a' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPHOOFDSTRAAT11-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.DEUBPHOOFDSTRAAT11-VG01 vast te stellen.

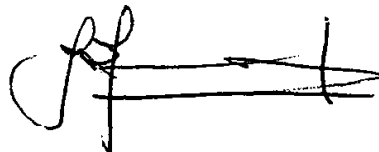
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 april 2022

de raadsgriffier,



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

de voorzitter,



J.G.J. Joosten