

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 369513
Datum vergadering: 21 juni 2022
Datum voorstel: 24 mei 2022
Nummer: 12 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Hopmanstraat 36'

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 'Denekamp, Hopmanstraat 36' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOPMANSTR36-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.DENBPHOPMANSTR36-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 'Denekamp, Hopmanstraat 36' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van vier appartementen mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om toepassing te geven aan de 'nota inbreidingslocaties 2020' en op de locatie van een schuur vier appartementen te realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het realiseren van vier appartementen wordt middels de beleidsnota inbreidingslocaties 2020 een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door herontwikkeling en aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van vier appartementen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Denekamp', 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.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Omgevingsvisie Dinkelland

Van de vier kernprincipes om de omgevingsvisie Dinkelland, is 'leefbare kernen' voor deze ontwikkeling relevant. Onder speerpunt 'aantrekkelijk wonen' is beschreven dat het aantal en het soort woningen moet passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk binnen hun eigen gemeente terecht kunnen. Als gemeente willen we graag binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalst, inbreiding voor uitbreiding. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarnaast passen bij de vraag en daarom passen binnen de woonvisie.

De ontwikkeling beschreven in het bestemmingsplan gaat om inbreiding, er worden 4 appartementen gerealiseerd op de locatie van een schuur. De appartementen zijn geschikt voor de doelgroep starters en senioren (2, begane grond). De ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Dinkelland.

Nota inbreidingslocaties 2020

Het doel van de nota is het bieden van een kader voor de beoordeling van woningen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Om dergelijke verzoeken omtrent inbreiding te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten daarvoor gelden en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is.

Het beleid is van toepassing op:

- verzoeken voor woningbouw welke niet passen in het bestemmingsplan;
- verzoeken binnen bestaand bebouwd gebied.

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. Denk hierbij aan beeld bepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

De locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, goed bereikbaar voor het verkeer en door herontwikkeling van een 'rotte kies', (oud, leegstaand gebouw) wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Een nieuwe woonfunctie is passend in de omgeving en sluit aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. De kavel grenst aan de openbare weg en omliggende woonmilieus worden niet aangetast.

Woonvisie 2021+

De twee appartementen op de begane grond worden levensloopbestendig gerealiseerd. De appartementen op de verdieping zijn geschikt voor starters. In de woonvisie is omschreven dat er behoefte is voor woningen voor starters en senioren. Dit plan voorziet in huurappartementen voor beide doelgroepen, zodat het past binnen de woonvisie.

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

niet van toepassing

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 21 juni 2022
Nummer: 12 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Hopmanstraat 36'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 mei 2022, nr. 12 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 7 juni 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 'Denekamp, Hopmanstraat 36' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOPMANSTR36-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.DENBPHOPMANSTR36-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

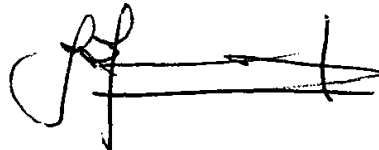
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 juni 2022

de raadsgriffier,



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

de voorzitter,



J.G.J. Joosten