

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 432081
Datum vergadering: 27 september 2022
Datum voorstel: 16 augustus 2022
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Partiele herziening Dorpsstraat 70 Lattrop'

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 'Partiele herziening Dorpsstraat 70 Lattrop' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPERVESTOKONG-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.LATBPERVESTOKONG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Partiele herziening Dorpsstraat 70 Lattrop' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Partiele herziening Dorpsstraat 70 Lattrop' vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één vrijstaande woning op een incurante, agrarische kavel aan de recent ontwikkelde straat Erve Stok te Lattrop.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend om medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling op een agrarische kavel aan Erve Stok in Lattrop.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels Nota Inbreidingslocaties 2020, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen uit de Woonvisie 2021+.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk op een agrarische kavel aan Erve Stok in Lattrop. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Lattrop, Dorpsstraat 70', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Gemeentelijk woonbeleid

De extra toevoeging van één woning is op basis van de Woonvisie 2021+ passend binnen de beschikbare wooncontingenten voor Lattrop en past binnen de doelstelling van de Woonvisie om een goede mix aan woningtypen te realiseren. Voor Lattrop is in het kwaliteitskader aangegeven dat een groot deel van de woningvoorraad uit ruime grondgebonden woningen bestaat. Daarbij is in de visie aangegeven dat er voor Lattrop een beperkte kwantitatieve opgave is voor gezinnen. Een enkele woning voor een gezin, waar het in dit geval om gaat, past wel binnen het kwaliteitskader. Daarnaast past het ook goed bij het streven naar diversiteit in plangebieden en sluit deze locatie, die reeds verkocht is, aan op de stedenbouwkundige structuur van Erve Stok/de woningen rondom het plangebied. De kavel biedt ook voldoende ruimte om levensloopbestendig te bouwen, waarmee de kavel ook kan worden ingezet voor bijvoorbeeld senioren. Geconcludeerd wordt dat dit plan in lijn is met het beleid uit de Woonvisie 2021+.

Nota Inbreidingslocaties 2020

De raad heeft in januari 2021 de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld. 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 beeldbepalende 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.

Onder structuurversterkende plekken worden verstaan, plekken die:

1. binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
3. door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
 - o het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of o het oplossen van leegstand; of;
 - o het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
 - o het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkavels; of
 - o sanering van een milieuhinderlijk bedrijf; o het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2 van de nota.

Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn daarbij uitgesloten.

Onder stedelijke functies wordt verstaan: *functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water, stedelijk groen en gronden met een agrarische bestemming welke tenminste aan drie zijden zijn omsloten met bestaande bebouwing.*

Onder een lege plek wordt het volgende verstaan: *een fysiek onbebouwde ruimte, gelegen in bestaand bebouwd gebied.*

Het is mogelijk om af te wijken van het beleid in de nota, indien er sprake is van een bestaand open gebied dat bijv. is voorzien van een agrarische bestemming en welke direct grenst aan of gelegen is binnen de bebouwde kom. Eventuele woningbouw op dergelijke locaties is alleen mogelijk als er een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is voor de betreffende kern (volgend uit de Woonvisie, Uitvoeringsnota woningbouw en de programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw), zodat kan worden besloten om voor dat geval af te wijken van het principe van structuurversterking.

Te allen tijde geldt op grond van trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale verordening een aanvullende motiveringseis dat als buiten het bestaand stedelijk gebied een stedelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden tot uiting moet komen waarom binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de beoogde stedelijke ontwikkeling.

In deze situatie is sprake van het bouwen/een herontwikkeling op een lege plek binnen het bestaand bebouwd gebied van Lattrop. De nieuwe woningbouwkavel voldoet daarbij echter niet aan de voorwaarden om voor inbreiding in aanmerking te komen op basis van het beleid in de nota; er wel sprake van een lege plek, maar deze voldoet niet aan de omschrijving 'stedelijke functies'. Dit omdat het een perceel grond betreft dat niet door drie zijden met bebouwing wordt omsloten. In dit geval is deze aan twee zijden begrensd door bebouwing, aan de andere zijde door groen.

Het perceel ligt te midden van de woningbouwontwikkeling en is in de huidige situatie in feite een perceel dat incurant is voor agrarisch gebruik en 'over' is. Het perceel voldoet aan de voorwaarde om af te kunnen wijken van het beleid uit de Nota Inbreidingslocaties vanwege de ligging direct aan/in de bebouwde kom van Lattrop. Door invulling van de woningbouwkavel wordt de dorpsgrens niet verder uitgebreid, aangezien de nieuwe woning in de lijn van de andere woningen komt te liggen. Er is sprake van een behoefte aan de woningbouwkavel, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden om af te kunnen wijken van het beleid in de nota.

Aan de overige voorwaarden uit de nota wordt voldaan: de kavel grenst aan de openbare weg en een nieuwe, extra woning is een passende functie op deze locatie waar wonen de functie van het gebied is. Er wordt daarbij aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van het woningbouwplan voor de acht woningen.

Op grond van bovenstaande kan worden vastgesteld dat de Nota inbreidingslocaties (middels toepassing van de afwijkingsmogelijkheid) geen belemmering vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

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

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 ontwikkelaar gesloten.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het 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 wordt conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

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

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 september 2022
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Partiele herziening Dorpsstraat 70 Lattrop'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2022, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 september 2022;

gelet op:

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan
- artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan

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 'Partiele herziening Dorpsstraat 70 Lattrop' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPERVESTOKONG-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.LATBPERVESTOKONG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Partiele herziening Dorpsstraat 70 Lattrop' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 september 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,