

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1429517
Datum vergadering: 30 september 2025
Datum voorstel: 26 augustus 2025
Nummer: 12 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1'

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, Lattroppestraat 1' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPLATTROPSTR1-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.DENBPLATTROPSTR1-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1' gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan ziet op het realiseren van 5 woningen op een inbreidingslocatie en is aangepast na de gevoerde gesprekken en ingediende zienswijzen.

Er wordt een woning minder gerealiseerd, totaal 5 woningen (rij van drie en twee vrijstaande woningen).

Hierop is het bestemmingsplan aangepast. Het kappen en herplanten, conform het kapbeleid is in een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. De afwijking voor het realiseren van erkers ingangspartijen wordt verwijderd.

Op de plankaart wordt het bouwvlak van de vrijstaande woning aan de Knikzijde wat gedraaid.

De zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de ontwikkeling van 5 woningen op de locatie Lattroppestraat 1 te Denekamp mogelijk te maken. In eerste instantie bestond het plan uit 6 woningen, na de zienswijzen en de gevoerde gesprekken is het aantal teruggebracht naar 5 woningen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het wijzigen van het bestemmingsplan wordt middels de 'nota inbreidingslocaties 2020' en de 'woonvisie 2021+' een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen en een rijtje van 3 woningen op de hoek Lattroppestraat 1/ De Knik mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met 'de vigerend bestemmingsplannen 'Denekamp' en 'paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota inbreidingslocaties 2020

De nota inbreidingslocaties is bedoeld om een kader te bieden voor de beoordeling van woningbouwplannen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Locaties die in aanmerking komen voor inbreiding zijn 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:

- het herontwikkelen van een “rotte kies” (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
- het oplossen van leegstand; of;
- het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
- het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouw kavels; of
- sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
- het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2 van de nota.

De locatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied en is voorzien van de bestemming 'wonen', waarmee de grond benut kan worden voor stedelijke functies. Ook is de locatie goed bereikbaar voor het verkeer. En door de herontwikkeling van deze lege plek, waar de bestaande woning reeds is gesloopt, wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern Denekamp.

Het gaat in dit geval om herontwikkeling van een groot perceel met één incurante woning. De kavel en de woning zijn niet meer passend in de huidige markt, zowel omdat de woning sterk verouderd was als dat het niet passend is bij de doelgroep.

Gelet op het voorgaande is het plangebied een locatie die op grond van de beleidsnota in aanmerking komt voor inbreiding.

Woonvisie 2021+

De Woonvisie is opgesteld om de komende jaren te voorzien in de verwachte woningvraag binnen de gemeente Dinkelland. Het uitgangspunt hierin is om zoveel mogelijk gebruik te maken van de inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom. Belangrijke doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden zijn starters en senioren. Voorliggend verzoek voorziet in het bouwen van in totaal 5 woningen, waarvan 4 extra planologisch mogelijk worden gemaakt. Het gaat om een braakliggend stuk terrein waar tot voor kort 1 woning op was gesitueerd, dit wordt gezien als een inbreidingslocatie. De woning is begin 2023 gesloopt.

Er worden drie woningen gerealiseerd in de goedkope huurcategorie. De toevoeging van vier extra woningen past binnen de behoefte zoals beschreven in de woonvisie 2021+.

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 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan en als aparte bijlage bij het voorstel.

De zienswijzen richten zich onder andere op de onderwerpen voorgevelrooilijn, het aantal woningen, het beleid, de bomen, de participatie en de bouwhoogte in relatie tot de molenbiotoop. De ingediende zienswijzen zijn bijgevoegd. Afgelopen periode zijn er een aantal gesprekken geweest met (een afvaardiging van) de buurt, initiatiefnemer en de gemeente, een tijdslijn hiervan is bij de stukken gevoegd.

Naar aanleiding van de gesprekken en de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

- Er wordt een woning minder gerealiseerd, het plan bestaat nu uit 5 woningen (rij van drie en twee vrijstaande woningen). Hierop worden de toelichting, regels en plankaart aangepast.
- Het kappen van de boom is vastgelegd in een situatietekening met daarbij een herplantplan, conform het kapbeleid. De herplant wordt vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting.
- De afwijking voor het realiseren van erkers, luifels, balkons en ingangspartijen wordt verwijderd.
- Op de plankaart wordt het bouwvlak van de vrijstaande woning aan de Knikzijde wat gedraaid.

Op basis van de gevoerde gesprekken worden ook privaatrechtelijk een aantal afspraken gemaakt tussen partijen.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het

geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een informatieavond gehouden voor de buurt. Er zijn daarbij verschillende gesprekken met de buurt, initiatiefnemer en gemeente, voorafgaand aan de formele procedure, en na de commissievergadering van juli 2024. Naar aanleiding van deze gesprekken en de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Het is niet gelukt om partijen op alle punten nader tot elkaar te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, een ieder kon hiertegen een zienswijze indienen, hiervan is gebruik gemaakt.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

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

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 30 september 2025
Nummer: 12 B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Lattroppestraat 1'

De raad van de gemeente Dinkelland,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2025, nr. 12 A;
gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 9 september 2025;
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, Lattroppestraat 1' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPLATTROPSTR1-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de aanduiding op de plankaart voor de maximale goot- en bouwhoogte van de woning naast de bestaande woning aan de Knik nr. 6 aangepast wordt naar maximaal 4 en 8 meter;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPLATTROPSTR1-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

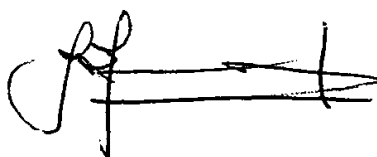
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 september 2025

de raadsgriffier,



mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten