

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 950

Datum vergadering: 19 december 2017

Datum voorstel: 21 november 2017

Nummer: A

Onderwerp: bestemmingsplan "Lattrop, Dorpsstraat naast 26"

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. 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 "Lattrop, Dorpsstraat naast 26" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTRN26-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.LATBPDORPSSTRN26-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Lattrop, Dorpsstraat naast 26" vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee grondgebonden woningen (2/1 kapwoning) aan de Dorpsstraat (naast nr. 26) in de kern van Lattrop te bouwen.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend om het vigerend bestemmingsplan te wijzigen teneinde de bouw van een 2/1 kapwoning op een perceel aan de Dorpsstraat ong. (naast nr. 26) mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan de aanvraag tot bestemmingswijziging teneinde de bouw van een 2/1 kapwoning op een perceel aan de Dorpsstraat ong. (naast nr. 26) mogelijk te maken.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee grondgebonden woningen in de vorm van een 2/1 kapwoning mogelijk. Hoewel het perceel al bestemd is als 'Wonen' ontbreekt een bouwvlak zodat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Lattrop'.

Op het perceel, gelegen tussen de woonpercelen Dorpsstraat 24 en 26, staat momenteel een schuur met een omvang van circa 145 m². De schuur maakte voorheen onderdeel uit van het agrarisch erf aan de Dorpsstraat 26. De woning (voormalige boerderij) op nummer 26 is compleet gerenoveerd. De schuur doet nog dienst als bijgebouw bij de woning maar de ruimtebehoefte voor het gebruik van de schuur is niet meer aanwezig. Daarnaast staat ook de bouwkundige kwaliteit van de schuur onder druk.

De woningbouwontwikkeling kan gerealiseerd worden op basis van de "Beleidsnota inbreidingslocaties 2016". Het beleid op inbreidingslocaties gaat uit van een verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt primair ingezet op bouwen voor behoefte op locaties voor herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Onderhavige locatie kan, vanwege de aanwezigheid van een voormalige agrarische schuur met een matige bouwkundige kwaliteit en de ligging in de kern Lattrop, worden gezien als een herstructureringslocatie. Binnen het woningbouwprogramma voor de kern Lattrop is

ruimte voor het toevoegen van twee woningen om zo te kunnen voldoen aan de actuele vraag. Daarnaast kan het toevoegen van woonbebouwing op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt als logisch en aanvaardbaar worden beschouwd en is aantoonbaar sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. 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.

Externe communicatie

Molenstichting

Omdat de woningbouwontwikkeling zich bevindt binnen de molenbiotoop van de Oortmanmolen, heeft ook afstemming plaatsgevonden met de Molenstichting Lattrop-Tilligte. De stichting heeft aangegeven, gelet op de rest van de bebouwing aan die zijde van de molen, geen bezwaar te hebben tegen de bouwplannen rekening houdend met een maximale hoogte van 9 meter. Deze hoogte is in het bestemmingsplan vastgelegd als de bij recht maximaal toegestane hoogte.

Provincie en waterschap

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel waardoor vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk was. Wel is de provincie in kennis gesteld van het ontwerpbestemmingsplan.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Ook is het waterschap in kennis gesteld van het ontwerpbestemmingsplan.

Het waterschap en de provincie zullen op de gebruikelijke wijze worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiële paragraaf

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 exploitatie- en planschadeovereenkomst 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.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

I.A. Bakker

Raadsbesluit -

Datum: 19 december 2017

Nummer: B

Onderwerp: bestemmingsplan "Lattrop, Dorpsstraat naast 26"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 november 2017, nr 950

gelet op Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

gelet op het advies van de commissie van 12 december 2017 ;

besluit:

1. 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 "Lattrop, Dorpsstraat naast 26" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTRN26-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.LATBPDORPSSTRN26-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2017

De raadsgriffier,

De voorzitter,