

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 691560
Datum vergadering: 25 april 2023
Datum voorstel: 21 maart 2023
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Tilligte, Ootmarsumsestraat 142"

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 'Tilligte, Ootmarsumsestraat 142' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPOOTMARSSTR142-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.TILBPOOTMARSSTR142-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 "Tilligte, Ootmarsumsestraat 142" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 19 woningen in Tilligte mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op een voormalige parkeerplaats en horecafunctie 19 woningen te mogen bouwen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het inbreidingsbeleid en de woonvisie, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit en de kwantiteit van de woningbouw in Tilligte.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de bouw van 19 extra woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Tilligte" en "Tilligte, partiële herziening uitbreiding winkel en parkeerplaatsen Koopman", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota inbreidingslocaties 2020

In dit geval is sprake van een voormalige horecaonderneming, die ondertussen bijna drie jaar leeg staat en waarvoor geen uitzicht is op overname en/of nieuwe ontwikkelingen. Horeca in kleine dorpjes, helemaal met grote zalen, heeft geen / nauwelijks toekomst. De coronacrisis heeft dit enkel versterkt. Vandaar dat een andere functie is gezocht. Door deze ontwikkeling wordt lange leegstand en verpaupering voorkomen. De parkeerplaats wordt niet of nauwelijks gebruikt en ligt er verlaten bij. Deze is planologisch o.a. toebedeeld aan Koopman Mode aan de andere kant van de Ootmarsumsestraat. Door Koopman Mode is aangetoond dat zij deze parkeerplaatsen niet nodig hebben.

De locatie heeft stedelijke bestemmingen en ligt midden in Tilligte, waardoor het binnen bestaand bebouwd gebied is gelegen. Voor de bereikbaarheid is het noodzakelijk om een deel van het voormalige café te slopen, dit maakt onderdeel uit van het ingediende voorstel. Op dit moment is de bereikbaarheid niet voldoende. Daarmee voldoet het initiatief aan de eerste twee punten.

Bij herontwikkeling naar woningbouw bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern zijn verschillende punten genoemd. Het initiatief voldoet aan meerdere punten van deze opsomming. Het gaat om leegstand van een horecapand, herontwikkelen rotte kies (desolate parkeerplaats) en het ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies.

Gemeentelijk woonbeleid

Het verzoek is in overeenstemming met de woonvisie. De ontwikkeling van de locatie met 13

grondgebonden woningen en 6 appartementen is in kwantitatieve zin in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Uit de kwaliteitskader voor Tilligte volgt dat er met name sprake is van een behoefte aan woningen voor starters en senioren. Betaalbaarheid is van belang voor de nieuwe woningen daarom is afgesproken dat 25% in de betaalbare koop worden gerealiseerd. De appartementen die in het voormalige cafépand gerealiseerd worden, zijn bedoeld voor senioren of starters (3 appartementen). De 2/1 kapwoningen, rijtjeswoningen en bebo-woningen zijn ook geschikt voor starters en senioren. De woningen kunnen levensloopbestendig worden uitgevoerd en zijn daardoor aantrekkelijk voor senioren. De doelgroepen en de prijzen worden in een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.

Stedenbouw

Het plan is meerdere keren behandeld in het kwaliteitsteam. Ten tijde van de vergadering is samen een schets gemaakt van wat wel mogelijk is op deze locatie qua stedenbouw. Het huidige plan sluit daar in hoofdlijnen op aan, maar het kwaliteitsteam kan geen positief advies geven. Het advies van het kwaliteitsteam is leidend, maar beargumenteerd kan hiervan voor andere beleidsdoelen vanaf geweken worden. In dit geval is dat de kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging van woonaanbod in Tilligte. 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.

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, 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

Het plan is veelvuldig met de dorpsraad en het dorp Tilligte besproken door de initiatiefnemer. Het is belangrijk voor Tilligte dat er woningen voor de lokale behoefte worden gebouwd.

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

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 25 april 2023
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Tilligte, Ootmarsumsestraat 142"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 maart 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 4 april 2023;

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 'Tilligte, Ootmarsumsestraat 142' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPOOTMARSSTR142-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.TILBPOOTMARSSTR142-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 25 april 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,