

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 8.

Voorstel tot vaststelling van het
bestemmingsplan Marijkestraat 15 Dinxperlo

AAN DE RAAD

Samenvatting

Het perceel Marijkestraat 15 in Dinxperlo wacht al enkele jaren op een nieuwe invulling. Er is een plan om twee grondgebonden woningen te bouwen in plaats van de vier appartementen. Verwacht wordt dat dit nieuwe plan beter aansluit bij de vraag vanuit de markt. Het nieuwe plan met grondgebonden woningen past goed in het straatbeeld en sluit aan bij de (regionale) woonvisie. Omdat het bestemmingsplan nu uitsluitend gestapelde woningen toelaat hebben wij een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend zodat wij u voorstellen het plan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Marijkestraat 15 in Dinxperlo ligt al enkele jaren braak, wachtend op een nieuwe invulling. Deze invulling zou bestaan uit de bouw van vier appartementen. Die ontwikkeling is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Marijkestraat 15, Dinxperlo" (op 25 mei 2010 door de raad vastgesteld) en is ook opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012. De eigenaar (Klomps bouwbedrijf) heeft verzocht om de bestemming aan te passen zodat de bouw van twee grondgebonden (senioren)woningen mogelijk wordt.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Op de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Verwacht wordt dat het plan voor twee grondgebonden (senioren)woningen beter aansluit bij de vraag vanuit de markt. Initiatiefnemer is met kopers in gesprek. Deze woningen passen ook goed in het straatbeeld: de directe omgeving bestaat met name uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers. De omzetting van gestapelde bouw naar grondgebonden sluit aan op de kaders van de (regionale) woonvisie: het aantal woningen wordt teruggebracht van vier naar twee en het plan gaat uit van levensloopbestendige woningen met slaap- en badkamer op de begane grond.

De bestemming 'Wonen-gestapeld' uit het geldende bestemmingsplan laat geen grondgebonden woningen toe. Het nieuwe plan past qua maatvoering (oppervlakte, bouwmassa) binnen de kaders van het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012. Omdat de ontwikkeling past binnen de bestaande planologische kaders hebben wij een verkorte inspraakperiode achterwege gelaten. De huidige kaders zijn destijds (2009/2010) na overleg met omwonenden tot stand gekomen. De initiatiefnemer heeft -voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan- omwonenden geïnformeerd over zijn aanvraag.

Alternatieve beleidskeuzes

Geen medewerking verlenen en de bestaande bouwmogelijkheden handhaven. Tot dusver is er geen vraag naar appartementen op deze plek. Nu er interesse is getoond in andere woningtypes wordt ingespeeld op deze marktvraag.

Financiële consequenties

De gemeentelijke kosten wordt gedekt door de bestemmingsplanleges. Daarnaast is reeds een planschaderisico-overeenkomst gesloten waarmee het risico op planschade bij de ontwikkelende partij ligt.

Participatie en Communicatie

Op 28 oktober 2014 is de vooraankondiging gepubliceerd. Direct omwonenden zijn door initiatiefnemer geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft laten weten in te kunnen stemmen met dit bestemmingsplan.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

- RTG 13 januari 2015
- gemeenteraad 27 januari
- Beroepsfase: medio februari / eind maart 2015: beroepstermijn

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Marijkestraat 15 Dinxperlo

Aalten, 18 december 2014

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel,
secretaris

G. Berghoef,
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T

1. het bestemmingsplan "Marijkestraat 15 Dinxperlo" zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00078-VG01.gml ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 27 januari 2015

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

G. Berghoef