

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 6.

Voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012, Raadhuisstraat - Kwikkelstraat

AAN DE RAAD

Samenvatting

Op het perceel Raadhuisstraat 13 in Dinxperlo kan een appartementencomplex voor 10 woningen met zakelijke dienstverlening en parkeerkelder worden gebouwd. Omdat dit plan niet tot uitvoering komt heeft de eigenaar (Klaassen Real Estate BV) medewerking gevraagd voor een andere invulling, bestaande uit vijf grondgebonden woningen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken hebben we een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit plan heeft met ingang van 12 april 2017 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Raadhuisstraat 13 in Dinxperlo is al lange tijd in beeld voor herontwikkeling. In 2006 is er een bouwvergunning (met vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO) verleend voor een complex met daarin maximaal 10 appartementen, zakelijke dienstverlening op de begane grond en een parkeerkelder. In het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 is dit planologisch vastgelegd.

Deze beoogde ontwikkeling sluit niet aan op de woonbehoefte/-vraag waardoor het plan niet tot uitvoering komt. Gezien de stedenbouwkundige context en de verwachte vraag vanuit de markt naar grondgebonden woningen rondom het centrum vraagt de eigenaar om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling met maximaal vijf grondgebonden woningen. Wij stellen u voor om in te stemmen met deze herontwikkeling en hiervoor het bestemmingsplan vast te stellen.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012, Woningbouwplanning 2017

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1.1 Stedenbouwkundige invulling

Het bestaande woon-/winkelpand Raadhuisstraat 13 verpaupert en er is geen zicht op realisatie van het beoogde appartementengebouw. Het perceel ligt op een aantrekkelijke locatie in het centrum. Een herontwikkeling is vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst.

De directe omgeving kenmerkt zich door bebouwing met een individueel karakter met zorgvuldige detaillering. Het beeld wordt bepaald door (historische) gevels met een variatie in hoogte en dakvormen. In de Raadhuisstraat volgt de bebouwing de straat en staan de voorgevels merendeels direct aan de straat. De meeste panden bestaan uit twee bouwlagen met kap, waarvan de nokrichting verschilt. Dit leidt tot een compacte bebouwingsstructuur. In de Kwikkelstraat wordt het beeld bepaald door statige woningen op ruime, groene kavels.

Het plan is afgestemd op deze omgevingskenmerken: er komen vier half-vrijstaande woningen aan de Raadhuisstraat met een verspringende rooilijn als overgang richting de Kwikkelstraat.

Beide bouwmassa's verschillen van elkaar qua kapvorm en richting, detaillering en gevelindeling. Aan de Kwikkelstraat komt één vrijstaande woning die aansluit op het straatbeeld.

Dit bouwplan is besproken met welstand, de rayonarchitect kan instemmen met het plan.

1.2 Visie supermarkten

Op 8 juli 2015 heeft uw raad de Visie Supermarkten Dinxperlo vastgesteld. Voorliggende locatie maakt onderdeel uit van één van de mogelijke locaties voor een supermarkt in het centrum. De eigenaren van deze locatie (De Woonplaats/Klaassen Real Estate BV) hebben de planvorming voor deze locatie wat betreft supermarktontwikkeling stopgezet. Beide in Dinxperlo gevestigde supermarkten zijn niet voornemens om zich op deze locatie te vestigen. De locatie is hiermee niet meer in beeld voor realisatie van een supermarkt waardoor een herontwikkeling naar woningbouw mogelijk is.

1.3 Woonagenda/Woningbouwplanning

Op basis van de regionale en lokale Woonagenda zijn er minder nieuwe woningen nodig dan was voorzien. Uw raad heeft op 23 mei 2017 de Woningbouwplanning Aalten 2017 vastgesteld. Deze planning bevat beleid waarmee het aantal nieuw te bouwen woningen wordt teruggebracht. In deze Woningbouwplanning is het 'stoplichtmodel' toegepast. Via dit model is nagegaan welke nieuwbouwplannen doorgezet kunnen worden (groen), welke voor herprogrammering in aanmerking komen of uitgesteld moeten worden (oranje) en welke gestopt (rood) moeten worden. In de Woningbouwplanning is de locatie Heesenhof (met 10 appartementen) in de categorie rood ingedeeld. Het plan voor de grondgebonden woningen beschouwen we als een nieuw plan. Binnen de Woningbouwplanning is ruimte gecreëerd voor transformaties van centrumlocaties. Deze locatie valt ook als zodanig aan te merken. De vier extra woningen (1 bestaande woning wordt gesloopt) komen ten laste van deze transformatieruimte. De invulling met vijf grondgebonden woningen is vanuit stedenbouwkundige overwegingen (zie 1.1) gewenst.

1.4 Wijziging planologische situatie

In het geldende bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 is het perceel bestemd tot 'Wonen-Gestapeld' met functieaanduiding voor dienstverlening en kantoren. Het plan voor de grondgebonden woningen is hiermee in strijd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken hebben we een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan is ook het perceel Hogestraat 72 opgenomen dat ook in eigendom is van exploitant. De aanduiding 'detailhandel' vervalt. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van onder meer de Kernenfoto's om het kernwinkelgebied te verkleinen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 april 2017 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dan blijft de mogelijkheid voor 10 appartementen gehandhaafd. De kans dat de locatie binnen deze kaders tot herontwikkeling komt is gering met verdere verpaupering tot gevolg. Uit stedenbouwkundige overwegingen is dit ongewenst.

Financiële consequenties

De gemeentelijke kosten voor de planologische procedure worden gedekt door de leges. Daarnaast is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat realisatie voor rekening en risico van de ontwikkelende partij is, inclusief het planschaderisico. Het kostenverhaal is daarmee geregeld.

Participatie en Communicatie

Op 14 februari 2017 is de vooraankondiging dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd gepubliceerd en is gelegenheid tot inspraak geboden. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

- 4 juli '17: raadsbehandeling
- medio juli '17: terinzagelegging vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken
- na afloop van de inzagetermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij er een voorlopige voorziening (en beroep) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

Bijlagen

-

Aalten, 30 mei 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

J.A. Gerritsen
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2017;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

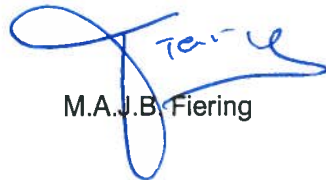
BESLUIT

1. het bestemmingsplan "Kern Dinxperlo 2012, Raadhuisstraat-Kwikkelstraat" zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00084-VG01.gml ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 4 juli 2017

De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Firing

De Voorzitter,



J.A. Gerritsen