

Ruimtelijke onderbouwing Raadhuisstraat 7-9

Inleiding

Er is plan ontwikkeld voor de herinvulling van de locatie Raadhuisstraat 7-9 te Dinxperlo.

Het pand is in het geldende bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 bestemd als 'Centrum – Aanloopgebied'. Daarnaast is het bestemmingsplan Parapluplan gemeente Aalten van toepassing.

Er gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – nieuwbouw niet toegestaan' en 'overige zone – schil centrum'.

Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen en in te vullen met een appartementengebouw, waarin zes woningen worden gerealiseerd.

De gronden binnen de bestemming mogen ook voor Wonen' worden gebruikt, maar in beginsel geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Via afwijking kan een vergroting van het aantal woningen worden toegestaan, mits deze passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Initiatiefnemers is bereid woningen voor de doelgroepen 'starters' en 'senioren' te realiseren.

Nu overeenstemming is bereikt over het te realiseren woningbouwprogramma kan een procedure worden gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan.

We werken mee aan deze herinvulling via een omgevingsvergunning en bij gelegenheid wordt de woonbestemming vastgelegd in het bestemmingsplan. Voorafgaand aan het herbestemmen is een realisatieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over financiële en planologische aspecten.

Plangebied

Het plangebied, Raadhuisstraat 7-9 te Dinxperlo, is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Planbeschrijving

De gronden en opstallen zijn inmiddels aangekocht door de initiatiefnemers. De opstallen worden gesloopt en er vindt een geheel nieuwe invulling met appartementencomplex plaats. Tot voor kort was de bebouwing in gebruik ten behoeve van de centrumbestemming. In het pand was een notariskantoor gevestigd.

Er is sprake van transformatie van deze centrumkavel naar een woonfunctie. Hierdoor wordt leegstand van vastgoed in een aanloopstraat naar het centrum voorkomen. Dit straatgedeelte krijgt een hoogwaardige invulling.

Ook de woningbouw ten zuiden van het projectgebied is van recente datum. De woningen in dit deel van de straat zijn klaar voor de toekomst.

Er is sprake van inbreiding binnen de kern van Dinxperlo.

Toepassing bestemmingsplan

Het Parapluplan gemeente Aalten is van toepassing. In dit bestemmingsplan valt het gebied binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – nieuwbouw niet toegestaan' en 'overige zone – schil centrum'.

Het Parapluplan gemeente Aalten laat een toename van het aantal woningen niet toe. Daardoor is de ontwikkeling in strijd met dit bestemmingsplan. Er kan middels een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan omdat de woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Een andere reden om af te wijken van het bestemmingsplan is dat het plan voorziet in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, omdat leegstand van vastgoed in een aanloopstraat naar het centrum wordt voorkomen.

De huidige voorgevelrooilijn wordt min of meer aangehouden – de woningen worden aan de stoep gebouwd- zodat het straatbeeld in tact blijft.

De bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan worden gerespecteerd.