

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 931557
Datum vergadering: 28 mei 2024
Datum voorstel: 30 april 2024
Nummer: 14 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Rossum, Grotestraat 30'

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 'Rossum, Grotestraat 30' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPGROTESTR30-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.ROSBPGROTESTR30-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 'Rossum, Grotestraat 30' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van 3 levensloopbestendige rijwoningen en 2 vrijstaande woningen op een inbreidingslocatie mogelijk. De locatie heeft reeds de woonbestemming, de bestaande woning blijft behouden, er worden in totaal 5 woningen toegevoegd

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het realiseren van 5 extra woningen, waarvan 3 levensloopbestendige rijwoningen en twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het realiseren van 3 levensloopbestendige rijwoningen en 2 vrijstaande woningen wordt middels het inbreidingsbeleid een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om twee vrijstaande en een rij van 3 seniorenwoningen te realiseren. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen 'Rossum' en 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota inbreidingslocaties 2020

De Nota inbreidingslocaties 2020 is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied welke niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat het aantal woningen wat de gemeente mag toevoegen beperkt is, moet dit gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is.

Hieronder wordt verstaan, plekken die:

1. binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
 2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
 3. door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
 - het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
 - het oplossen van leegstand; of;
 - het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
 - het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkwavels; of
 - sanering van een milieuhinderlijk bedrijf; of
 - het (her) ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2
- Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

Voorliggend plan gaat om een lege plek welke binnen bestaand bebouwd gebied ligt, goed bereikbaar is voor verkeer en een stedelijke functie, de woonbestemming, heeft. Daarmee is de locatie passend als inbreidingslocatie.

Daarbij moet het plan voldoen aan de volgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- a. Aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- b. Kavel(s) moet(en) grenzen aan de openbare weg;
- c. Samenhang met de omgeving;
- d. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast

Het kwaliteitsteam is betrokken bij de totstandkoming van voorliggend ontwerp om onder andere de stedenbouwkundige inpassing te beoordelen. Het kwaliteitsteam heeft een positief advies gegeven. Er is sprake van aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur en samenhang met de omgeving. De kavels sluiten aan op de openbare weg en de omliggende woonmilieus worden niet aangetast door het toevoegen van de 5 woningen.

Woonvisie 2021+

In de woonvisie is omschreven op welke wijze sturing wordt gegeven aan de nieuwbouwpoging. Nieuwe woningbouwinitiatieven toetsen we aan de kwalitatieve behoefte, zoals beschreven in de Woonvisie en het Kwaliteitskader. Op basis van de geïnterpreteerde behoefte zullen we op gemeentelijke gronden sturing geven aan de woningbouwopgave door middel van verkaveling en maatvoering. Op private gronden maken we nadere afspraken met ontwikkelende partijen over de kwalitatieve invulling van het programma, zodanig dat het aansluit bij de behoefte per kern.

De gemeente hanteert een Kwaliteitskader om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten bij de marktvraag. De woonvisie gaat kwalitatief uit van nieuwbouw voor starters en senioren. In de woningbouwopgave per gebied is voor de grote kernen (Denekamp, Ootmarsum en Weerselo) behoefte aan 275 woningen tot 2025. Het aantal past binnen deze behoefte.

Gelet op het ontwerp worden verschillende doelgroepen bediend, er wordt een mix aan woning typologieën gerealiseerd. Alle woningen kunnen levensloop bestendig gerealiseerd worden. Met name de kleinere kavels met geschakelde woningen zijn geschikt voor senioren. Om aansluiting te vinden bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving worden ook twee vrijstaande kavels toegevoegd welke geschikt zijn voor doorstromer.

De geschakelde woningen moeten in de betaalbare categorie (tot €300.000,- koop) gerealiseerd worden.

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.

Het is echter vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het toevoegen van een aanduiding waarbij verblijfsruimten worden uitgesloten aan de zijde van naastgelegen bedrijf om zo het bedrijf niet in de ontwikkelingsmogelijkheden te beperken.

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 planologisch wenselijke 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 relevante belangen, 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

Initiatiefnemer heeft met buurtbewoners gesproken. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Na overleg tussen initiatiefnemer en reclamant is de zienswijze ingetrokken.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven 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: 28 mei 2024
Nummer: 14 B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Rossum, Grotestraat 30'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 april 2024, nr. 14 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 mei 2024;

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 'Rossum, Grotestraat 30' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPGROTESTR30-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.ROSBPGROTESTR30-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 28 mei 2024

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L.J.H. Engelbertink".

mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J.G.J. Joosten".

J.G.J. Joosten