

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 258293

Onderwerp: Het wijzigingsplan "Wilhelminastraat 9 Denekamp" wordt vastgesteld

Auteur:

Portefeuillehouder:

Embargo:

Openbaar

Advies

1. op grond van artikel 3.9a 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 wijzigingsplan 'Wilhelminastraat 9 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WPDENWILHELMINASTR-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WPDENWILHELMINASTR-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan maakt de transformatie mogelijk van een winkelpand naar vier aaneengesloten grondgebonden woningen en een appartement op de begane grond. De twee bestaande appartementen op de verdieping blijven gehandhaafd.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de nota inbreidingslocaties 2020, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de bouw van woningen voor de juiste doelgroep. Met de omgeving is vooraf overleg geweest.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de transformatie van het winkelpand naar woningen op het adres Wilhelminastraat 9 in Denekamp. Voorheen was ter plaatse een badkamerzaak gevestigd.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van vier grondgebonden woningen en een appartement mogelijk te maken. Ten behoeve van de vier grondgebonden woningen wordt het voormalige winkelpand grotendeels gesloopt en hiervoor in de plaats worden vier grondgebonden woningen gerealiseerd. In het te behouden deel blijven de twee bestaande appartementen gehandhaafd en wordt een appartement op de begane grond toegevoegd. Er worden vijf woningen toegevoegd aan de twee bestaande appartementen, waardoor het totaal voor deze locatie uitkomt op zeven woningen. De woningen zijn ten behoeve van doelgroep starters en senioren.

In het bestemmingsplan Denekamp-kern is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling. Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Parkeren

De parkeerbehoefte c.q. parkeerdruk zal met de uitvoering van onderhavig plan niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de vorige functie van winkel (showroom). De vier bestaande parkeerplaatsen zullen aan de de straatzijde terugkomen in het plan. Het trottoir zal hiervoor op kosten van initiatiefnemer worden verlegd.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is in de periode van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan gesproken met een omwonende. Omwonende zou graag planologisch geregeld willen hebben dat nieuwbouw niet zal leiden tot realisatie van een derde bouwlaag of tweede verdieping. Het gaat dan om het gedeelte van het pand dat wordt gesloopt en wordt vervangen door vier grondgebonden woningen aan de Mr. Dingeldeinstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wijzigingsplan hierop aangepast en voor dit gedeelte een bouwhoogte opgenomen van maximaal 7 meter i.p.v. een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. 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.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Communicatie paragraaf

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Initiatiefnemer heeft het plan met de omgeving gecommuniceerd, zie de bijgevoegde bijlage.

Vervolprocedure

Er is geen vervolprocedure.

Datum college

27-07-2021

Besluit college

Conform advies

Definitief besluit college

1. op grond van artikel 3.9a 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 wijzigingsplan 'Wilhelminastraat 9 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WPDENWILHELMINASTR-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WPDENWILHELMINASTR-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.