

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Overdinkel 2014, partiële herziening Schoolstraat ong."		
Portefeuillehouder	J. van Essen		
Team	Plannen, vergunnen en handhaven	Datum	18 april 2023
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	21Z02369 23.0011560

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan "Overdinkel 2014, partiële herziening Schoolstraat ong." met de identificatiecode NL.IMRO.0168.01BP0010PH06-0401 met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

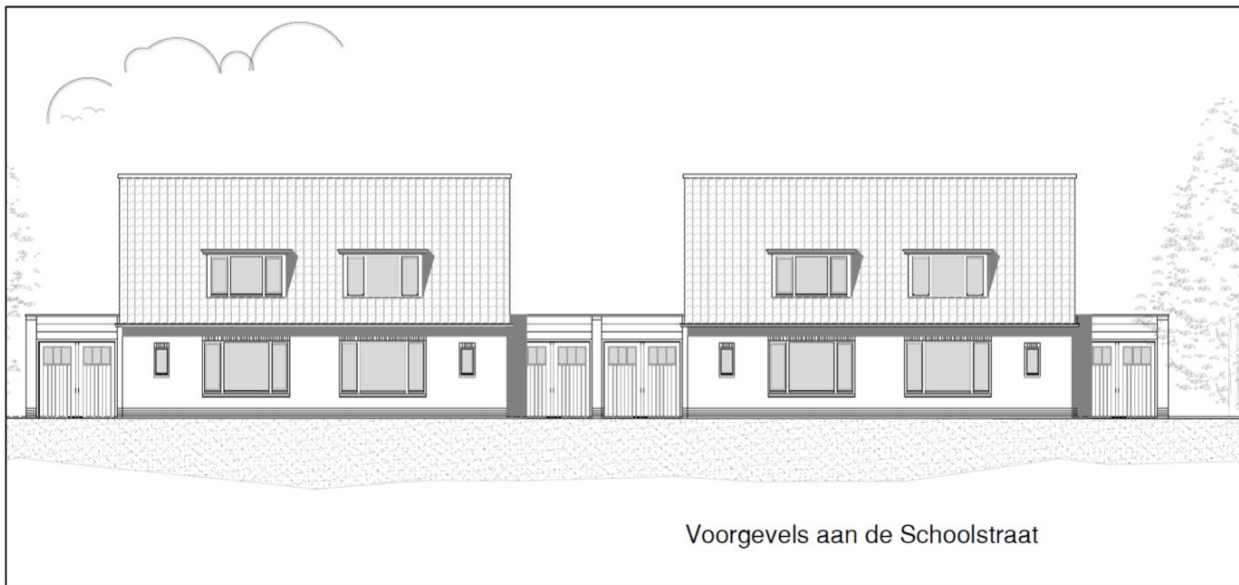
Inleiding

Op de hoek Hoofdstraat-Schoolstraat bevindt zich een perceel met een bestemming 'Centrum'. Het pand aan de Hoofdstraat 207 wordt momenteel gebruikt door een kledingwinkel en een woning. Het terrein achter het pand, dat tevens voorzien is van de bestemming 'Centrum', was tot 2015 in gebruik als achtertuin. Na 2015 is dit terrein niet meer als zodanig gebruikt.

Met het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om dit terrein te herontwikkelen met woningbouw. De concrete herontwikkeling voorziet in de bouw van vier doelgroepafhankelijke woningen aan de Schoolstraat. De bestaande bebouwing, met daarin de kledingwinkel en een woning, blijft grotendeels behouden. Alleen het bijgebouw wordt ingekort om de woningbouwontwikkeling mogelijk te kunnen maken. In de onderstaande afbeeldingen wordt de nieuwe situatie weergegeven en is een impressie opgenomen van het beoogde bouwplan.



Afbeelding 1: Nieuwe situatie perceel Schoolstraat ong.



Afbeelding 2: Impressie beoogde bouwplan perceel Schoolstraat ong.

Op basis van het geldend bestemmingsplan is herontwikkeling van het terrein met woningbouw niet toegestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Beoogd effect

Een bijdrage leveren aan de woonbehoefte in de kern Overdinkel.

Argumenten

1.1 De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur van het gebied

Het toevoegen van woningen op dit onbebouwde perceel aan de Schoolstraat is een logische voortzetting van de woonbebouwing aan de Schoolstraat. De nieuwe woningen vormen als het ware de overgang tussen de bebouwing aan de Hoofdstraat 207 en de woningen aan de Schoolstraat. De andere woningen in dit deel van de Schoolstraat bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Door hier een ander type woning aan toe te voegen, de nieuwbouw bestaat uit één bouwlaag met een kap, wordt variatie aangebracht en ontstaat een meer afwisselend bebouwingsbeeld in dit deel van straat. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt is sprake van een aanvaardbare woningbouwontwikkeling die passend is binnen de bestaande bebouwingsstructuur aan de Schoolstraat.

1.2 Aan de bouw van doelgroeponafhankelijke woningen is behoefte

In de Woonvisie is opgenomen dat er in Overdinkel de komende 10 jaar 120 woningen moeten worden gebouwd. Het plan voorziet in de bouw van vier doelgroeponafhankelijke woningen, een woontype waar volgens de woonvisie behoefte aan is. Vanwege dit woontype en de korte afstand tot het kernwinkelgebied (circa 40 meter), onderscheidt dit woningbouwplan zich van andere woningbouwplannen in de kern.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van 'een goede ruimtelijke ordening'

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening worden voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Er is geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht om bij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening 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 is met de aanvrager een exploitatieovereenkomst gesloten. 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 kan worden verhaald op de aanvrager. Tevens zijn in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de herinrichting van het openbaar gebied (zie ook kanttekening 1.1).

Kanttekeningen

1.1 Als gevolg van de ontwikkeling moet de openbare ruimte worden aangepast

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling worden de huidige circa 2 á 3 langspaarkeerplaatsen langs de Schoolstraat vervangen door 4 nieuwe langspaarkeerplaatsen. Daarnaast moet de aanwezige drempel gehandhaafd worden, een snelheidsbord worden verplaatst, worden straatkolken vervangen en moet opnieuw bestaan worden. Tot slot moeten ook de bestaande groenvakken worden verkleind en opnieuw worden ingeplant. Over deze herinrichtingsmaatregelen in het openbaar gebied zijn afspraken vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. De gemeente draagt zorg voor de (her)inrichting van het openbaar gebied, de kosten die hiermee gemoeid gaan kunnen op basis van de overeenkomst worden verhaald op de aanvrager.

Financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen financiële consequenties. Met aanvrager is een exploitatieovereenkomst gesloten waarmee zowel het kostenverhaal, waaronder de ambtelijke kosten, als het verhalen van eventuele planschade op aanvrager is verzekerd.

Participatie

Aanvrager heeft omwonenden geïnformeerd over het woningbouwplan. Daarnaast heeft een ieder de mogelijkheid gehad om op het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg

Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd en is er de mogelijkheid om gedurende de periode van ter inzage legging beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Overdinkel, 2014, partiële herziening Schoolstraat ong.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 9 mei 2023

secretaris,

drs. J. van Dam

burgemeester,

ir. C.A.M. Kroon