

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 935035
Datum vergadering: 28 mei 2024
Datum voorstel: 30 april 2024
Nummer: 9 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Brandlichterweg Diekmanweg'

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 'Denekamp, Brandlichterweg Diekmanweg' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPDENBRANDWGDIEKMN-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.BPDENBRANDWGDIEKMN-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Denekamp, Brandlichterweg Diekmanweg' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt ontwikkeling van 21 woningen mogelijk op een inbreidingslocatie. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen zodat in totaal 21 woningen op het perceel aan de Brandlichterweg Diekmanweg gerealiseerd kunnen worden.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijzigen van de bestemming ten behoeve van 21 woningen wordt middels het inbreidingsbeleid een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 21 woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Denekamp', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

MijnOmgevingsvisie Dinkelland

De gemeente wil kernen waar het lekker wonen is. Waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. Maar vooral ook kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen. Op basis van de Waardenkaart valt het plangebied binnen de 'kernen met een woon- en centrumfunctie'. Voor voorliggend verzoek is het speerpunt aantrekkelijk wonen van belang.

Ingezet wordt op betaalbaar wonen in de eigen gemeente, inbreiding voor uitbreiding en kijken naar de toekomst. Het plan geeft invulling aan de inbreidingslocatie in Denekamp waarbij verschillende woningtypologieën worden gerealiseerd, geschikt voor een brede doelgroep.

Woonvisie 2021+

De woonvisie biedt een kwalitatief en kwantitatief kader voor woningbouwontwikkelingen. Opgenomen is dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Het plan voorziet in 21 woningen, verdeeld in 5 vrijstaande woningen en 8 blokken met 2-onder-een-kapwoningen. De woningen kennen verschillende kavelgroottes zodat deze geschikt zijn voor starters en levensloopbestendig gerealiseerd kunnen worden zodat deze ook voor senioren geschikt zijn. Met initiatiefnemers wordt een overeenkomst gesloten waarin de streefverkoopbedragen zijn opgenomen. Het plan past zodoende binnen de woonvisie.

Nota inbreidingslocaties 2020

De nota inbreidingslocaties biedt een kader voor beoordeling van woningbouwplannen binnen bestaand bebouwd gebied die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Woningen moeten op structuurversterkende plekken worden toegevoegd, hieronder verstaan we 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 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 bouwkvavels; of
- sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
- 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.

Daarnaast moeten alle plannen voldoen aan de stedenbouwkundige voorwaarden.

Bij voorliggend plan is sprake van een lege plek. 'Stedelijke functies' worden als volgt omschreven: 'functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water, stedelijk groen en gronden met een agrarische bestemming welke tenminste aan drie zijden zijn omsloten met bestaande bebouwing.'

Het plangebied is gelegen op de kruising van de Brandlichterweg en de Diekmanweg zodat het goed bereikbaar is en gelegen is binnen bestaand bebouwd gebied, de locatie is aan drie zijden omsloten door een stedelijke functie, de woonbestemming met bijbehorende infrastructuur'.

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 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij het voorstel en bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 11)

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen of onderwerpen wateroverlast, waardedaling, verkeersveiligheid, bodem- en stikstofonderzoek en het landschappelijke karakter.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het waterhuishoudkundig plan, een update van zowel het bodem- als het stikstofonderzoek, er is een bestemming 'groen' toegevoegd en het 'peil' wordt vastgelegd in de regels. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in het hoofdstuk 'wijzigingen' in de reactienota.

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, 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.

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 sluit de gemeente met initiatiefnemers een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst. 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

Initiatiefnemers hebben een bijeenkomst georganiseerd, een vertegenwoordiging van de buurt heeft ook meerdere keren met de gemeente gesproken. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, 6 reclamanten hebben hierop een zienswijze ingediend.

Externe communicatie

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

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

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. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 mei 2024
Nummer: 9 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Brandlichterweg Diekmanweg'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 april 2024, nr. 9 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 'Denekamp, Brandlichterweg Diekmanweg' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPDENBRANDWGDIEKMN-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.BPDENBRANDWGDIEKMN-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

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