

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 846633
Datum vergadering: 17 oktober 2023
Datum voorstel: 5 september 2023
Nummer: 9 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Gravenallee 8- 10 Denekamp" v

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 'Buitengebied, Gravenallee 8- 10 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGRVENALL8EN10-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.BUIBPGRVENALL8EN10-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 'Buitengebied, Gravenallee 8- 10 Denekamp' vast te stellen. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Gravenallee 8-10 Denekamp" voorziet in een wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'Wonen' naar de bestemming 'Wonen', zodat ook derden hier kunnen gaan wonen. Tegelijkertijd wordt een aanduiding opgenomen voor een Bed and Breakfast in een bestaand vrijstaand bijgebouw aan de Gravenallee 10 conform de nota 'verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018'. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de maatschappelijke bestemming die op de beide percelen liggen om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Dit om het particulier bewonen van de woningen mogelijk te maken, zonder dat er een binding is met het klooster.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden uitgevoerd middels een bestemmingsplan herziening in combinatie met de nota 'verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018'. Op dit moment hebben de beide kavels al de functieaanduiding 'Wonen'. Met het toekennen van de bestemming 'Wonen' worden de woningen ook voor particulieren die niet gelieerd zijn aan het klooster bewoonbaar. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het woon en recreatieve aanbod in de gemeente Dinkelland.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om een maatschappelijke bestemming om te zetten naar een woonbestemming en tegelijkertijd een Bed & Breakfast in een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Klooster St. Nicolaas', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Op dit moment is onder de maatschappelijke bestemming opgenomen dat de 2 woningen bij het klooster horen. Het klooster heeft echter geen behoefte meer aan de woningen omdat deze kosten en onderhoud met zich meebrengen waarin niet meer kan worden voorzien. Ook de teruglopende kerkgang speelt hierin mee, hierdoor is er in het klooster ruimte genoeg om iedereen te huisvesten en zijn de 2 woningen overbodig geworden. Tevens liggen de woningen op dusdanige afstand van het klooster dat deze prima als zelfstandige woningen kunnen fungeren.

De Bed and Breakfast wordt gerealiseerd in een bestaand vrijstaand bijgebouw. De ruimten in de woning worden in het geheel gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Er is geen ruimte om op passende wijze een bed & breakfast in de woning te realiseren. Uitbreiding van de woning door middel van een aan- of uitbouw is stedenbouwkundig gezien en uit het oogpunt van het beschermen van de monumentale waarden van de woning niet gewenst. Daarnaast is het bundelen van de functies bed & breakfast en kantoorruimte voor het beroep aan huis gewenst, dat beide dan plaatsvindt in het vrijstaande bijgebouw.

De nota verblijfsrecreatie zegt het volgende met betrekking tot een Bed & Breakfast:

Nota verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018 Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van

verblijfsrecreatie en richt zich met name op toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen:

- Bed & Breakfast is kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- Bed & Breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van keuken en sanitair van de woning.
- Bij realisatie van Bed & Breakfast in een vrijstaand bijgebouw hiervan afgeweken worden, in die zin dat sanitair in een vrijstaand bijgebouw ten dienste van de bed and breakfast is toegestaan.
- Een eigen kookgelegenheid is niet toegestaan.

Aan alle bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan.

Zienswijzen:

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Het initiatief kan worden uitgevoerd middels een bestemmingsplan herziening in combinatie met de nota 'verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018'. Op dit moment hebben de beide kavels al de functieaanduiding 'Wonen'. Met het toekennen van de bestemming 'Wonen' worden de woningen ook voor particulieren die niet gelieerd zijn aan het klooster bewoonbaar. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het woon en recreatieve aanbod in de gemeente Dinkelland.

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 kan 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: 17 oktober 2023

Nummer: 9 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Gravenallee 8- 10 Denekamp" v

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 september 2023, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 3 oktober 2023;

- 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 'Buitengebied, Gravenallee 8- 10 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGRVENALL8EN10-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.BUIBPGRVENALL8EN10-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

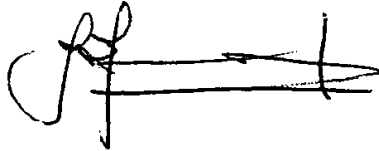
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 oktober 2023

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