

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 885405
Datum vergadering: 27 februari 2024
Datum voorstel: 23 januari 2024
Nummer: 13 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Diekmanweg 5'

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, Diekmanweg 5' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPDIEKMANWEG5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.DENBPDIEKMANWEG5-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 'Denekamp, Diekmanweg 5' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van één extra woning door het toevoegen van een bouwvlak binnen een bestaande woonbestemming, waarbij wordt aangesloten aan het bestaande erfcluster (één-erf-gedachte). Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van één extra woning, waarbij wordt aangesloten aan het bestaande erfcluster.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het 'Nota inbreidingslocaties 2020' beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de Diekmanweg. De woning levert een bijdrage aan een verbetering van het woon- en leefklimaat van de bewoners en draagt bij aan de woningvoorraad voor starters.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om middels het toevoegen van een bouwvlak binnen de woonbestemming, de ontwikkeling van één extra woning aansluitend aan een bestaand erf mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Denekamp Kern', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota inbreidingslocaties 2020

De 'Nota inbreidingslocaties 2020' is van toepassing op verzoeken voor woningbouw welke niet passen binnen de grenzen van het bestemmingsplan en zijn gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Het toevoegen van woningbouw moet gebeuren op structuurversterkende plekken waar de meerwaarde groot is. Dit zijn 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 ontwikkelen 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; of
 - Het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies.

Locaties met beeldbepalend groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

Begrippen lege plek en stedelijke functies:

Lege plek: Een fysiek onbebouwde ruimte, gelegen in bestaand bebouwd gebied.

Stedelijke functies: 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.

Ad 1.

Het plangebied ligt aan de Diekmanweg. Deze locatie heeft al een woonbestemming en ligt binnen de bebouwde kom. Met de locatie van de extra woning wordt aangesloten bij het bestaande erfcluster.

Ad 2.

Het plangebied ligt aan de Diekmanweg. Het plangebied komt via de Diekmanweg op de Sombeekweg of de Brandlichterweg (alleen langzaam verkeer) uit en is hierdoor goed bereikbaar voor al het verkeer.

Ad 3.

Voor de realisatie van de extra woning wordt uitgegaan van de één-erf-gedachte, waarbij wordt aangesloten bij de stedelijke functie 'Wonen'. Het beeldbepalend groen van de omgeving wordt niet aangetast.

Een aanvraag moet daarnaast voldoen aan een aantal overige 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.

a en c:

De Diekmanweg kenmerkt zich door openheid, een organische structuur en een landschappelijke uitstraling. Met onderliggend plan wordt aangesloten bij deze kenmerken en de bestaande erfstructuur. Het Kwaliteitsteam heeft het plan positief beoordeeld.

b:

De nieuwe woning sluit aan op de openbare weg Diekmanweg.

d.

Een nieuwe woonfunctie wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen wordt hierdoor niet aangetast. Anderzijds mag de nieuwe woonfunctie de bedrijfsvoering van bestaande omliggende bedrijven niet beperken. Omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Woonvisie 2021+

De woonvisie 2021+ biedt een goed kwantitatief en kwalitatief kader voor de woningbouwontwikkeling in de gemeente Dinkelland. In kwantitatieve zin is er een bandbreedte van de toekomstige woningbehoefte tot 2030 berekend. In kwalitatieve zin ligt de nadruk op woningen voor starters en ouderen, zowel in het betaalbare als middensegment. Het plan voorziet in één extra woning aansluitend op een bestaand erf ten behoeve van een starter. Hieraan ligt een concrete behoefte van initiatiefnemer ten grondslag. Daarmee is zowel in kwantitatief, als kwalitatief opzicht sprake van een concrete behoefte waarin wordt voorzien. De realisatie van één woning, onder de één-erf-gedachte sluit aan op de Woonvisie. Het voornemen is in samenspraak gedaan met het team Vastgoed en Grondzaken.

Beleidsnotitie bouwen & parkeren 2018

Het uitgangspunt uit de beleidsnotitie 'bouwen & parkeren 2018' is dat het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden. Het plangebied voor de nieuw te bouwen woning ligt buiten het centrum en valt onder de normering 'Rest bebouwde kom', waarvoor bij een vrijstaande woning een parkeernorm van 2,3 geldt, waarvan 0,3 gereserveerd is voor bezoekers. In de beleidsnotitie 'bouwen & parkeren 2018' is opgenomen dat indien bij een parkeervraag van 3 of minder, in principe geen extra eisen hoeven te worden gesteld aan het parkeren. De parkeervraag van 2,3 is minder dan 3, waardoor geen extra eisen nodig zijn. Het parkeren vindt tevens plaats op eigen erf, waar voldoende ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

In het gebied zijn de openheid, organische structuur en landschappelijke uitstraling waardevolle kenmerken. In de bestaande situatie sluit de bebouwing(-structuur) hierop aan. De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap. Op de planlocatie is sprake van een erfcluster. Door de toevoeging van één woning in de vorm van één heldere bouwmassa, als onderdeel van het bestaande erf ('een-erf-gedachte') wordt aangesloten bij de kenmerken van het gebied. Onderliggend plan is in samenspraak met het Kwaliteitsteam tot stand

gekomen en positief beoordeeld.

Bedrijf en milieuzonering

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt ingegaan op hoe de nieuw te bouwen woningen zich verhouden tot omliggende functies aan de hand van de VNG-uitgave "bedrijven en milieuzonering". De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande woonbestemming maar mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperken. In de nabije omgeving bevinden zich geen bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op een afstand van ca. 170 meter op het bedrijventerrein Denekamp. Het betreft hier AOE Techniek op het adres Marconiweg 1 te Denekamp. Door deze ruime afstand zal het toevoegen van één woning geen nadelige gevolgen met zich meebrengen.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. 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.

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.

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

De omwonenden zijn op de hoogte gesteld van het plan. Deze zijn akkoord met het plan.

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: 27 februari 2024
Nummer: 13 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Diekmanweg 5'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024, nr. 13 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 februari 2024;

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, Diekmanweg 5' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPDIEKMANWEG5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.DENBPDIEKMANWEG5-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 27 februari 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