

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 534942
Datum vergadering: 20 december 2022
Datum voorstel: 22 november 2022
Nummer: 10 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Kappelhofsweg'

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

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Denekamp, Kappelhofsweg' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van 6 levensloopbestendige woningen op een inbreidingslocatie mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om middels de 'beleidsnota inbreidingslocaties 2020' levensloopbestendige woningen te realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan om 6 levensloopbestendige woningen te realiseren wordt middels de 'beleidsnota inbreidingslocaties 2020' een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 6 levensloopbestendige woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Kappelhofsweg', 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.

Bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan werden 4 levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt, waarop bij een principeverzoek 'in principe akkoord onder voorwaarden' is gegeven. Er is een zienswijze ingediend om meer woningen toe te staan op deze locatie met de argumentatie dat kleinere kavels beter aansluiten bij de woonbehoefte. Aangevoerd is dat een verkaveling met 6 woningen past, ook met bijkomende omgevingsaspecten zoals parkeren en waterberging. De zienswijze is ingetrokken en het bestemmingsplan is zo aangepast dat 6 woningen mogelijk gemaakt worden.

Zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan en als aparte bijlage bij het collegeadvies en raadsvoorstel.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de onderwerpen eigendom van een deel van het plangebied, verstoring van de privacy en fauna, verkeersveiligheid en het toevoegen van 6 woningen in plaats van 4 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, passend binnen de woonvisie.

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 aanpassing van de regels zodat 6 woningen zijn toegestaan en de strook met bestemming 'groen' wordt gewijzigd naar 'wonen' zoals in de huidige situatie. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 7.

Een van de zienswijzen is ingetrokken na het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan zodat 6 woningen mogelijk gemaakt worden op de locatie. Reactie op de overige drie zienswijzen zijn in bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Nota inbreidingslocaties 2020

Het doel van de nota is het bieden van een kader voor de beoordeling van woningen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Om dergelijke verzoeken omtrent inbreiding te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten daarvoor gelden en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is.

Het beleid is van toepassing op:

- verzoeken voor woningbouw welke niet passen in het bestemmingsplan;
- verzoeken binnen bestaand bebouwd gebied.

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

De locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, goed bereikbaar voor het verkeer en het heeft reeds een woonbestemming (met bouwvlak voor één grote woning). Door herontwikkeling van een incourante bouwkaavel wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de Woonvisie 2021+ omdat de woningen beter aansluiten op de doelgroep

De kavel grenst aan de openbare weg en omliggende woonmilieus worden niet aangetast.

Ruimtelijke kwaliteit

Woningbouwplannen worden voor advies voorgelegd aan het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam adviseert negatief op het plan om op voorgestelde wijze 6 woningen op de locatie te realiseren.

Woonvisie 2021+

Het toevoegen van 6 in plaats van 4 woningen zoals voorgesteld in het ontwerp, is passend binnen de woonvisie 2021+. De kavels worden kleiner dan wanneer er 4 woningen worden gerealiseerd op deze locatie, dat sluit beter aan bij de doelgroep levensloopbestendig/senioren. Het college stelt daarom voor om 6 woningen toe te voegen met bovenstaande redenen en af te wijken van het advies van het kwaliteitsteam.

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 worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

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

Initiatiefnemer geeft aan dat de omwonenden op de hoogte zijn gebracht van het plan en de aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan.

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

n.v.t.

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: 20 december 2022
Nummer: 10 B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Kappelhofsweg'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 november 2022, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 december 2022;

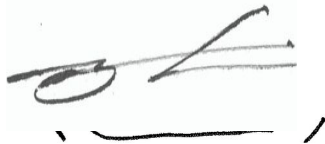
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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

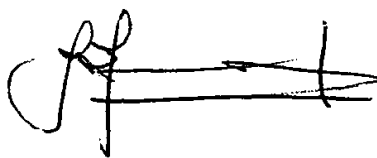
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2022

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "O.J.R.J. Huitema".

mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J.G.J. Joosten".

J.G.J. Joosten