

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 744499
Datum vergadering: 27 juni 2023
Datum voorstel: 9 mei 2023
Nummer: 9 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Knik 25 en 25a'

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, Knik 25 en 25a' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPKNIK25EN25A-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.DENBPKNIK25EN25A-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, Knik 25 en 25a' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het opsplitsen van een twee-onder-één-kapwoning naar twee vrijstaande woningen aan de locatie Knik 25 en 25a in Denekamp mogelijk. Door het toevoegen van een bouwvlak binnen een bestaande woonbestemming kan één woning worden verplaatst naar het naastliggende perceel aan de Knik 27 in Denekamp. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer is eigenaar van de twee-onder-één-kapwoning aan de Knik 25 en 25a in Denekamp. Initiatiefnemer verzoekt om medewerking te verlenen aan het opsplitsen van deze twee-onder-één-kapwoning naar twee vrijstaande woningen. Eén van de woningen wordt verplaatst naar het naastliggende perceel met een woonbestemming zonder bouwvlak aan de Knik 27. De eigenaar van Knik 27 is voornemens dit deel van het perceel te verkopen. Op deze wijze ontstaan twee vrijstaande woningen waarbij het saldo van het aantal woningen gelijk blijft.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het opsplitsen van een twee-onder-één-kapwoning naar twee vrijstaande woningen aan de locatie Knik 25 en 25a in Denekamp wordt middels het Nota inbreidingslocaties 2020 beleid een bijdrage geleverd aan een verbetering van het woon- en leefklimaat van de bewoners.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van het opsplitsen van een twee-onder-één-kapwoning naar twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen 'Denekamp' en 'Buitengebied 2010', 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.
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 verzoek tot het opsplitsen van de twee-onder-één-kapwoning ligt direct aan de rand van de kern, grenzend aan bestaand bebouwd gebied. De nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd tussen twee bestaande woningen in, namelijk Knik 25a en Knik 27, sluit aan bij de lintbebouwing van de Knik en is op een bestaande woonbestemming. De nieuwe woning wordt hiermee opgenomen binnen het bestaand bebouwd gebied en voldoet aan punt 1 van structuurversterkende plekken.

Ad 2.

De uitrit van de nieuwe woning grenst direct aan de Knik, waardoor deze goed bereikbaar is voor verkeer. Doordat de bestaande twee-onder-één-kapwoning gesplitst wordt neemt het aantal extra verkeersbewegingen nauwelijks toe en kan het opgevangen worden met de bestaande verkeerstructuur. Hiermee voldoet het verzoek aan punt 2 van structuurversterkende plekken.

Ad 3.

Het verzoek voor het opsplitsen van de twee-onder-één-kapwoning betreft een (her)ontwikkeling van een lege plek welke aansluit op de stedelijke functie wonen. Hiermee voldoet het verzoek aan punt 3 van structuurversterkende plekken.

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:

Voor het beoogde initiatief is een landschapsplan gemaakt. Door middel van een goede landschappelijke inpassing wordt er met realisatie van de woning aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur en de omgeving.

b:

De nieuwe kavel grenst direct aan de openbare weg de Knik.

d:

Het perceel heeft in de huidige situatie al een woonbestemming. Het opsplitsen van de twee-onder-één-kapwoning brengt geen milieubelasting met zich mee. 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. Hier is geen sprake van.

Knik 25 in pandig verbouwen tot vrijstaande woning

Om te voorkomen dat de te behouden twee-onder-één-kapwoning aan de Knik 25 in de toekomst weer wordt gebruikt als twee-onder-één-kapwoning, dient de woning in pandig omgebouwd te worden naar een vrijstaande woning. Dit is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de planregels.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 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. 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

De omwonenden zijn op de hoogte gesteld van het plan.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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

Niet van toepassing

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 juni 2023
Nummer: 9 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Knik 25 en 25a'

De raad van de gemeente Dinkelland,

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

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 juni 2023;

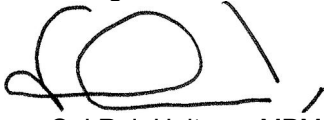
Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan.

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 'Denekamp, Knik 25 en 25a' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPKNIK25EN25A-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.DENBPKNIK25EN25A-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 juni 2023

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a horizontal line and a small flourish.

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

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

J.G.J. Joosten