

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 512009

Onderwerp: Het wijzigingsplan Denekamp, Krabbendijk 9-9a wordt vastgesteld.

Auteur: Jeroen Vulker
Portefeuillehouder: Wethouder Brand
Embargo: Openbaar

Advies

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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 wijzigingsplan 'Denekamp, Krabbendijk 9-9a' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENWPKRABBENDIJK9-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENWPKRABBENDIJK9-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het wijzigingsplan Denekamp, Krabbendijk 9-9a kan gewijzigd worden vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van 6 appartementen.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Denekamp Kern'. Het wijzigen van de bestemming is bedoeld om de realisatie van 6 appartementen voor de doelgroep 'Starters' mogelijk te maken.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een deel van de maatschappelijke bestemming te wijzigingen naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van 6 appartementen. Het gedeelte van het gebouw, gelegen aan de Krabbendijk heeft een ruime tijd leeg gestaan en wordt nu tijdelijk gebruikt door een healing therapeut en kapperszaak. Derhalve is het plan opgevat dat deel van het gebouw te slopen en te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Door meerdere verbouwingen in het verleden voldoet het gebouw niet aan de huidige gestelde eisen voor woningen. Een nieuwe verbouwing ten behoeve van woningen is niet haalbaar. Om de nieuwe woningen mogelijk te maken wordt er circa 370 m² aan bebouwing gesloopt. De 6 appartementen hebben een gezamenlijk ruimtebeslag van 315 m². De bebouwde oppervlakte op het perceel neemt niet toe. In het deel van het gebouw gelegen aan de Dunantstraat dat niet wordt gesloopt, zit een tandartspraktijk welke zal blijven bestaan.

Deze ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Denekamp Kern' niet mogelijk vanwege het ontbreken van de woonfunctie binnen de huidige maatschappelijke bestemming. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 16.6 van het bestemmingsplan 'Denekamp Kern' kan de maatschappelijke bestemming worden omgezet in de bestemming 'wonen'. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan maakt het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk, ten behoeve van de realisatie van 6 appartementen voor de doelgroep 'Starters'. In het bestemmingsplan 'Denekamp Kern' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling. Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage

gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het wijzigingsplan. Globaal gezien richt de zienswijze zich op de onderwerpen parkeren en bouwhoogte. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan aan te brengen.

Wijzigingsbevoegdheid

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 16.6, van het vigerende bestemmingsplan 'Denekamp Kern'.

Artikel 16.6

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgcentrum', 'horeca van categorie 2', 'wonen' wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Geen onevenredige afbreuk:

Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het opgestelde wijzigingsplan voorziet hierin.

Ad a: Het plangebied kent de genoemde aanduidingen niet en deze zijn daardoor niet van toepassing.

Ad b: De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Met ingang van onderhavig plan zijn de regels voor de bestemming 'Wonen' van toepassing.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 16.6.

Parkeren

Binnen het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte voor de 6 toe te voegen appartementen, conform de beleidsnotitie "Bouwen en parkeren 2018" van de gemeente Dinkelland. Voor de twee appartementen met een oppervlakte van minder dan 100m², bedraagt de parkeernorm 1,6 parkeerplaats per appartement. De andere vier appartementen hebben een oppervlakte tussen de 100 en 150m², hiervoor bedraagt de oppervlakte 1,9 parkeerplaats per appartement. In het huidige plan moeten er $(2 \times 1,6 + 4 \times 1,9) = 10,8$ afgerond 11 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op eigen terrein worden er 11 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Met de realisatie van de 6 appartementen wordt voorzien in de lokale behoefte aan betaalbare woningen voor de doelgroep 'Starters'. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied en is goed bereikbaar voor verkeer. Het plan kan worden geschaard onder het ontwikkelen van een 'rotte kies' (oude leegstaande/vervallen gebouwen). Dit omdat een verouderd gebouw wat lange tijd heeft leeggestaan wordt vervangen door een nieuw woongebouw. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de Krabbendijk verhoogd en zal de leefbaarheid in de woonwijk toenemen. De aard en schaal van het nieuwe appartementencomplex is afgestemd op de omgeving.

Gewijzigd vaststellen

Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerp-wijzigingsplan is een fout geconstateerd in de parkeerberekening. Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) wordt in paragraaf 4.11 verkeer / parkeren, het onderdeel parkeren vervangen door een nieuwe tekst met een aangepaste berekening waardoor het aantal van 10 parkeerplaatsen wordt gewijzigd in het aantal van 11 parkeerplaatsen conform de Beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren 2018'.

Regels

In de regels wordt de volgende wijziging aangebracht:

- In artikel 3.5.2 Voorwaardelijke verplichting van de planregels wordt het aantal van 10 parkeerplaatsen, gewijzigd naar aantal van 11 parkeerplaatsen.

Verbeelding

In de verbeelding is geen wijziging aangebracht.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. 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.

Risico's, afhankelijkheden en/of bijzondere aandachtspunten

Er zijn geen risico's, afhankelijkheden of bijzondere aandachtspunten.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Communicatie paragraaf

Van het plan wordt kennisgegeven 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.

Afhankelijkheden en bijzondere aandachtspunten

Vervolgprocedure

Er is geen vervolgprocedure.

Datum college

20-12-2022

Besluit college

Conform advies

Definitief besluit college

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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 wijzigingsplan 'Denekamp, Krabbendijk 9-9a' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENWPKRABBENDIJK9-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de Wet ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENWPKRABBENDIJK9-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.