

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 891095
Datum vergadering: 26 november 2024
Datum voorstel: 15 oktober 2024
Nummer: 11 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Vliegveldstraat 41 - Beekdal, Deurningen'

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 'Vliegveldstraat 41 - Beekdal, Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPVLIEGVELDST41-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.DEUBPVLIEGVELDST41-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan naam als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om de zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Vliegveldstraat 41 - Beekdal, Deurningen' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van drie woonclusters voor jong en oud. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het perceel Vliegveldstraat 41 en het perceel aan de achterzijde richting Beekdal te ontwikkelen voor 3 woonclusters. Een wooncluster bestaat uit 1 woning voor jongeren/starters en een levensloopbestendige woning voor senioren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot de realisatie van 3 woonclusters wordt middels het inbreidingsbeleid en woonbeleid een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor het bouwen voor de juiste doelgroepen.

Argumentatie

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het perceel Vliegveldstraat 41 en het perceel aan de achterzijde richting Beekdal te ontwikkelen voor 3 woonclusters. Een wooncluster bestaat uit 1 woning voor jongeren/starters en een levensloopbestendige woning voor senioren.

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 3 woonclusters voor een wooncombinatie van jong en oud mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Deurningen' 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.

Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich globaal op beperking van uitzicht, voorstel tot aanpassing van de nieuwe inritten, aanleg van een Twentsche houtwal tussen het perceel van initiatiefnemer en indiener zienswijze, ruime bouw mogelijkheden zijn niet passend in de omgeving, vervallen van het bouwvlak door de aanwezige eiken.

De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

De wijzigingen voorzien in:

- een aanpassing van het noordelijke bouwvlak nabij de bomenrij, zodat het bouwvlak voor het hoofdgebouw buiten de kroonprojectie blijft (aanpassing verbeelding);
- het opnemen van een vergunningplicht in de planregels, waarbij met behulp van een Boom Effect Analyse duidelijk wordt of de (bouw)werken en werkzaamheden binnen de kroonprojectie geen nadelige effecten hebben voor de aanwezige bomen en de instandhouding van deze bomen.

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. 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.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In 1 van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan is eveneens geageerd op het Beeldkwaliteitsplan. Kort samengevat richt deze inspraakreactie zich tegen de situering van de inritten aan het Beekdal waar een houtwal zou komen. De inspraakreactie is beantwoord in de reactienote zienswijzen. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan te wijzigen.

Besluit hogere grenswaarde

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de nieuwe woning aan de Vliegveldstraat 41a een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de geluidbelasting van de Vliegveldstraat. De ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voor de nieuwe woning heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In 1 van de zienswijzen welke is ingegediend

tegen het ontwerpbestemmingsplan is eveneens geageerd op de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde. De zienswijze geeft geen aanleiding om de beschikking niet vast te stellen. Het college zal separaat besluiten over de hogere grenswaarde, waarna dit besluit gezamenlijk met het vast te stellen bestemmingsplan ter inzage zal liggen

Participatie samenleving

initiatiefnemer heeft het plan besproken met de naaste omgeving. Daarnaast is er nog een afzonderlijk gesprek geweest met initiatiefnemer en een buurman, waarbij ook een ambtelijk vertegenwoordiger aanwezig was van de gemeente.

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

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

Is niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Is niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 26 november 2024
Nummer: 11 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Vliegveldstraat 41 - Beekdal, Deurningen'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2024, nr. 11 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 18 november 2024;

gelet op artikel
- 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening
- 12a van de Woningwet

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 'Vliegveldstraat 41 - Beekdal, Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPVLIEGVELDST41-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.DEUBPVLIEGVELDST41-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan naam als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om de zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

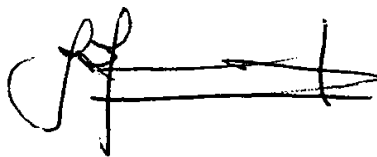
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 november 2024

de raadsgriffier,



mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten