

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 526561
Datum vergadering: 20 december 2022
Datum voorstel: 22 november 2022
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Spittendijk ongenummerd'

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, Spittendijk ongenummerd' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPSPITTENDIJONG-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.DENBPSPITTENDIJONG-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, Spittendijk ongenummerd' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het wijzigen van een deel van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen' ten behoeve van het toevoegen van één nieuwe levensloopbestendige woning. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een deel van de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het toevoegen van één nieuwe levensloopbestendige woning. De bewoners zijn momenteel woonachtig op de eerste verdieping aan de Brinkstraat 44, wat vanwege ouderdom geen wenselijke situatie is voor de nabije toekomst. De Brinkstraat 44 maakt samen met Brinkstraat 42 deel uit van een gezamenlijk pand, wat voor een deel een winkel betreft. Het plangebied betreft de tuin behorend bij Brinkstraat 42-44. De bestemmingswijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen' betreft enkel de tuin. Het winkelpand aan de Brinkstraat 42-44, behoudt de detailhandel bestemming.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijziging van een deel van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen', ten behoeve van het toevoegen van één nieuwe levensloopbestendige woning wordt middels het 'Nota inbreidingslocaties 2020' beleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de Spittendijk. De levensloopbestendige woning levert een bijdrage aan een verbetering van het woon- en leefklimaat van de bewoners en draagt bij aan de woningvoorraad voor de doelgroepen starters en senioren op een inbreidingslocatie.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van één nieuwe levensloopbestendige woning mogelijk te maken door een deel van de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen naar 'Wonen'. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Denekamp', 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 bouwkavels; 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;

Voorliggend verzoek ligt binnen bestaand bebouwd gebied en grenst direct de Spittendijk, waardoor deze goed bereikbaar is voor verkeer. Hiermee voldoet het verzoek aan de punten 1 en 2 van structuurversterkende plekken.

Het plan sluit aan bij de stedelijke functie voor Wonen en wordt in zijn geheel omsloten door bestaande bebouwing, waardoor deze voldoet aan de begripsomschrijving stedelijke functies.

Een aanvraag moet daarnaast voldoen aan een aantal overige stedenbouwkundige voorwaarden:

- Aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- Kavel(s) moet(en) grenzen aan de openbare weg;
- Samenhang met de omgeving;
- Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.

a en c:

Het Kwaliteitsteam heeft het plan beoordeeld en adviseert positief. Er wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en mix van functies.

b:

De nieuwe kavel grenst direct aan de openbare weg Spittendijk.

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.

Woonbeleid 2021+

De woonvisie 2021+ is de opvolger van de woonvisie 2016+ en 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. De realisatie van één levensloopbestendige woning voor senioren sluit hierbij aan op het bouwen voor een belangrijke doelgroep uit het gemeentelijk Woonbeleid. Het toevoegen van één woning is tevens afgestemd met het team Vastgoed en Grondzaken.

Detailhandel structuurvisie

Het plangebied ligt buiten het kernwinkelgebied en buiten het gemengd gebied. De omzetting naar een woonfunctie op deze locatie is niet strijdig met de Detailhandel structuurvisie.

Parkeren

Het uitgangspunt uit de beleidsnotitie 'bouwen en parkeren 2018' is dat het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden. In de nieuwe situatie wordt er een dubbele oprit met garage gerealiseerd op eigen erf. Voor de parkeervraag zijn er geen extra parkeerplaatsen nodig. Het plan voldoet hiermee aan de beleidsnotitie 'bouwen en parkeren 2018'.

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. 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.

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

n.v.t.

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

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. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 20 december 2022

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Spittendijk ongenummerd'

De raad van de gemeente Dinkelland,

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

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

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, Spittendijk ongenummerd' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPSPITTENDIJONG-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.DENBPSPITTENDIJONG-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 20 december 2022

De raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,