

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 166339
Datum vergadering: 19 januari 2021
Datum voorstel: 22 december 2020
Nummer: 9 A
Onderwerp: Vaststelling beleidnota inbreidingslocaties 2020

Voorgesteld raadsbesluit

1. om de beleidsnota inbreidingslocaties 2020 vast te stellen;
2. om de zienswijzen (deels) over te nemen conform de bijgevoegde "reactienota zienswijzen ontwerpbeleid nota inbreidingslocaties 2020".

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het beleid nota inbreidingslocaties 2020 vast te stellen. Het beleid biedt een kader voor de beoordeling van woningbouwplannen binnen de kernen op inbreidingslocaties.

Aanleiding voor dit voorstel

Naar aanleiding van vraagstellingen en een ontwerp-motie vanuit de raad is door het college toegezegd te zullen komen met een evaluatie van het inbreidingsbeleid.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Substantiele bijdrage leveren aan het gemeentelijke woningbouwbeleid door het stellen van ruimtelijke kaders voor inbreidingslocaties.

Argumentatie

Bij de gemeente Dinkelland werd en wordt er regelmatig een aanvraag ingediend voor het bouwen van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij gaat het dan veelal om kleinschalige grondgebonden woningbouw zonder functiemenging binnen de grenzen van de bebouwde kom. Voor de beoordeling van dergelijke aanvragen is voor het eerst in 2011 door de gemeenteraad een beleidskader vastgesteld in de vorm van een "Beleidsnota Inbreidingslocaties". Als gevolg van wijzigingen in de ruimtelijke regelgeving (met name de introductie van de Ladder voor duurzame verstedelijking), een toenemende leegstand van commercieel en maatschappelijk vastgoed en de demografische ontwikkeling is door de gemeenteraad in 2016 de Beleidsnota Inbreidingslocaties vastgesteld.

Naar aanleiding van vraagstellingen en een ontwerp-motie in de gemeenteraad is door het college toegezegd te zullen komen met een evaluatie van het huidige beleid. In de aanloop daarnaartoe is op 2 december 2019 en 21 januari 2020 een informerende en opiniërende bijeenkomst gehouden met raads- en commissieleden over het beleid. Uiteindelijk heeft de input geresulteerd in een nieuwe nota inbreidingslocaties 2020.

Het doel van deze 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. De exacte aantallen woningen voor inbreiding zullen bij de behandeling van de woonvisie aan de orde komen.

Inhoud van het beleid

In het voorliggende beleid zijn een aantal stappen opgenomen om te kunnen beoordelen of een aanvraag voldoet, dit zijn de volgende stappen:

1. is er sprake van bestaand bebouwd gebied
2. wordt voldaan aan het gemeentelijke woningbouwbeleid
3. is er sprake van een structuurversterkende plek
4. wordt voldaan aan de stedenbouwkundige voorwaarden.

Uitleg van de stappen:

Bestaand bebouwd gebied: hierbij wordt aangesloten bij de omschrijving van de provincie (de gronden

binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen).

Gemeentelijk woningbouwbeleid: hierbij dienen de aantallen en type woningen overeen te komen met de woonvisie, uitvoeringsnota woningbouw en programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw.

Structuurversterkende plekken, zijn plekken die:

binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en

door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:

- het herontwikkelen 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 de volgende criteria bevat:

de locatie heeft een stedelijke bestemming/functie of is ten minste aan drie zijden van de locatie omsloten met bestaande bebouwing.

Locaties met een groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

Tot slot zal moeten worden voldaan aan een aantal stedenbouwkundige voorwaarden. Overigens zal een stedenbouwkundig ontwerp worden voorgelegd aan het gemeentelijke kwaliteitsteam.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbeleid zijn 6 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbeleid nota inbreidingslocaties 2020". De reactienota is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

De zienswijzen richten zich met name op het onderdeel "structuurversterkende plekken" en de beperkingen die de omschrijving met zich meebrengt voor de zogenaamde "lege plekken". Naar aanleiding van de zienswijzen is beleid nota inbreidingslocaties 2020 ten opzichte van het ontwerpbeleid gewijzigd.

Ook vanuit plannen/wensen vanuit de samenleving zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Kort samengevat zien de wijzigingen op:

- een aanvulling/aanpassing in de begrippen (3.2);
- een aanvulling/aanpassing van structuurversterkende plekken (3.4);
- opnemen van een extra afwijkingsmogelijkheid in 3.4.1;
- aanvulling van 3.3 waardoor:

-het beleid van toepassing is binnen bestaand bebouwd gebied, hiertoe wordt ook gerekend de buurtschap Agelo in het gebied Enktermorsweg-Kipboomweg-Weerselosestraat-Borgstadweg;

-het beleid niet van toepassing is op verzoeken voor woningbouw op lege plekken binnen de grenzen van het bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht Het Stift te Weerselo

Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de bijgevoegde bijlage "Reactienota zienswijzen ontwerpbeleid nota inbreidingslocaties 2020". Ten aanzien van de opname van het gebiedje in de buurtschap Agelo wordt nog een voorbehoud gemaakt, omdat we deze wijziging ook graag geakkordeerd willen zien door de provincie Overijssel.

Evaluatie

De aanvragen die binnenkomen zullen we monitoren. Vervolgens zullen we aan de hand van de ingediende en gemonitorde aanvragen het beleid evalueren na 2 jaar.

Externe communicatie

Het ontwerpbeleid heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbeleid zijn 6 zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgestelde beleid en van de reactie op hun zienswijzen.

Financiële paragraaf

De nota zou (financiële) consequenties kunnen hebben voor uitleglocaties, aangezien inbreiding voor uitbreiding gaat.

Met initiatiefnemers zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De financiële bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit zal verder worden geconcretiseerd in de omgevingsvisie. In de beleidsnota is derhalve hierover

geen verdere uitwerking opgenomen.

Uitvoering

Het ontwerpbeleid heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbeleid zijn 6 zienswijzen ingediend. Nu volgt na afweging van alle belangen een besluit over de vaststelling van het beleid.

Evaluatie

Het beleid wordt na 2 jaar geevalueerd.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 19 januari 2021
Nummer: 9 B
Onderwerp: Vaststelling beleidnota inbreidingslocaties 2020

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 december 2020, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 11 januari 2021;

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

De voorliggende nota inbreidingslocatie 2020 als volgt gewijzigd vast te stellen:

I

In 3.2 Begripsomschrijvingen

In de begripsomschrijving van stedelijke functies wordt het zinsdeel

‘... en gronden met een agrarische bestemming die vanwege de geringe omvang en ligging niet meer kunnen worden ingezet voor agrarische doeleinden.’

gewijzigd in

‘... en gronden met een agrarische bestemming welke tenminste aan drie zijden zijn omsloten met bestaande bebouwing.’

II

In 3.4 in het omkaderde deel ‘Plekken die:’

vervalt onder punt 3 het tekstdeel

‘het (her)ontwikkelen van een lege plek die de volgende criteria bevat: de locatie heeft een stedelijke bestemming/functie of is ten minste aan drie zijden van de locatie omsloten met bestaande bebouwing.’

III

In 3.4 in het omkaderde deel ‘Plekken die’

wordt de zinsnede

‘Locaties met een groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.’

gewijzigd in

‘Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.’

IV

In 3.4.1 Afwijking

Wordt de zin

‘De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken indien:’

gewijzigd in

‘De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van bouwen op structuurversterkende plekken, mits daardoor de ruimtelijke kwaliteit niet vermindert, indien:’

V

In 3.4.1 Afwijking

Wordt onder b het zinsdeel

‘welke direct grenst aan de bebouwde kom’

gewijzigd in

‘welke direct grenst aan of gelegen is binnen de bebouwde kom’

VI

In 4.2 Financiële aspecten

Wordt het tekstdeel

‘In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de inrichting van het plangebied en te verhalen kosten. Verder worden ook afspraken gemaakt over een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling.’

Dit wordt nader geconcretiseerd in de omgevingsvisie.'

vervangen door de tekst

'In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de inrichting van het plangebied en te verhalen kosten in het plangebied en, indien van toepassing, bovenwijkse voorzieningen. Verder worden ook afspraken gemaakt over een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling. De basis is hiervoor gelegd in de door de raad op 10 september 2013 vastgestelde structuurvisie. Onder de Omgevingswet zal het kostenverhaal naar verwachting worden gecontinueerd.

VII

In 5.1 Status beleidsnota

Wordt de volgende zin toegevoegd:

'Deze nota zal binnen twee jaar na vaststelling of één jaar na inwerkingtreding van de nieuwe omgevingsvisie worden geëvalueerd.'


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 januari 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten