

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 298632
Datum vergadering: 21 december 2021
Datum voorstel: 23 november 2021
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Weerselo, Spikkert 3"

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 'Weerselo, Spikkert 3' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPSPiKKERT3-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.WEEBPSPiKKERT3-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Weerselo, Spikkert 3' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in meer kleinere en betaalbare woningen dan het reguliere aanbod in Weerselo en voorziet in de behoefte aan woningbouw voor Weerselo. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Het Spikkert, tweede fase'. Dit plan voorziet in een verkaveling die als suboptimaal wordt gezien en wordt hierom herzien. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden 7 woningen aan het plangebied toegevoegd. Met de herverkaveling wordt beter ingespeeld op de woonbehoefte in Weerselo.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Omgevingsvisie Dinkelland en het gemeentelijk woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd in het voorzien in de behoefte naar woningbouw in Weerselo. Het plan voorziet in meer kleinere en betaalbare woningen dan het reguliere aanbod in Weerselo. Doordat de beoogde woningen zowel voor senioren als voor starters geschikt zijn, bevordert het plan de woningdifferentiatie in Weerselo.

Argumentatie

Het bestemmingsplan 'Weerselo, Spikkert 3' maakt de realisatie van 33 woningen mogelijk. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'Het Spikkert, Tweede fase' kunnen 7 extra woningen worden gerealiseerd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beter ingespeeld op de woonbehoefte in Weerselo. Voor de nieuwe verkaveling wordt aangesloten op de bestaande (aangelegde) weg Erve Spikkert. Deze weg wordt doorgetrokken tot aan de Siemertsteeg. Ten zuiden van de aan te leggen weg worden vier aaneengebouwde woningen en acht twee-onder-een kapwoningen ontwikkeld. Aan de noordzijde van Erve Spikkert wordt voorzien in de ontwikkeling van tien twee-onder-een kapwoningen, vijf vrijstaande woningen en zes rijtjeswoningen. Tussen de nieuwe bebouwing en de Eertmansweg blijft een ruime groenstrook behouden.

Omgevingsvisie Dinkelland

In de Omgevingsvisie Dinkelland is neergelegd dat de gemeente Dinkelland zich onder meer richt op het speerpunt aantrekkelijk wonen. De gemeente Dinkelland wil dat het aantal en de soort woningen in de kern past bij de vraag. Daarbij is het tevens van belang dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn. Voorliggend bestemmingsplan sluit hierop aan.

Hiernaast is in de Omgevingsvisie Dinkelland ook neergelegd dat een leefbare openbare ruimte een speerpunt is van de gemeente Dinkelland. De gemeente Dinkelland werkt aan een openbare ruimte die bijdraagt aan de leefbaarheid in de kernen, zodat dorpen in de toekomst aantrekkelijk blijven. Groen heeft een positief effect op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving

wonen. Om de groene uitstraling van het plan te borgen is een groen inrichtingsplan opgesteld en opgenomen in het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan sluit hierom ook aan op het speerpunt van een leefbare openbare ruimte.

Gemeentelijk woonbeleid

De gemeente Dinkelland vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'Het Spikkert, Tweede fase' wordt met het nieuwe bestemmingsplan 'Weerselo, Spikkert 3' beter ingespeeld op de woonbehoefte in Weerselo. Dit omdat het plan voorziet in meer kleinere en betaalbare woningen. Ook is het plan in kwantitatieve zin in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwprogramma. Verder is het ontwerp afgestemd binnen de gemeente en met de dorpsraad in Weerselo.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Het Spikkert, Tweede fase', 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 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de groenstrook tussen de nieuwe bebouwing en de Eertmansweg.

De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Vanuit planologisch oogpunt is het wel gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het wijzigen van het bouwvlak van de rijtjeshuizen om nultredenwoningen mogelijk te maken en het opnemen van een deel van Spikkert fase 4 zodat dit toekomstige deel te bereiken is. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 12.

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.

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 situatie is de gemeente reeds eigenaar van de gronden en is derhalve geen exploitatieplan vastgesteld.

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 vastgestelde 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

niet van toepassing

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

G. van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Concept

Raadsbesluit

Datum: 21 december 2021
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Weerselo, Spikkert 3"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 november 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 7 december 2021;

gelet op 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 'Weerselo, Spikkert 3' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPSPiKKERT3-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.WEEBPSPiKKERT3-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 december 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,