

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 649254
Datum vergadering: 28 maart 2023
Datum voorstel: 28 februari 2023
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Kolberinksmaat 1 en 1A

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 'bestemmingsplan Kolberinksmaat 1 en 1A, Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPKOLBERINKSMT1-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.WEEBPKOLBERINKSMT1-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 'Kolberinksmaat 1 en 1A, Weerselo' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het splitsen en uitbreiden van een bestaande woning in twee afzonderlijke woningen mogelijk alsmede een verschuiving van het bouwvlak zodat aan de voorkant een uitbreiding in de vorm van een ingangspartij kan worden gebouwd. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestaande woning te splitsen en een uitbreiding aan de voor en zijkant van de woning te realiseren.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden uitgevoerd middels de Nota Inbreidingslocaties 2020, zodat de splitsing en uitbreiding kan worden gefaciliteerd. Met het plan wordt één grotere woning met inwoning gesplitst in twee kleinere wooneenheden die tevens beter aansluiten bij de doelgroepen die de gemeente wil bedienen op de woningmarkt.

Argumentatie

Op dit moment is bij de woning aan de Kolberinksmaat 1 en 1a al een inwonings situatie. Feitelijk gezien verandert er weinig afgezien van de te realiseren uitbreiding/ingangspartij aan de voorkant. Dit komt echter de verdeling van de 2 wooneenheden ten goede en heeft geen effect op het straatbeeld of stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De ruimte voor de woning leent zich er in dit specifieke geval goed voor omdat deze afwijkend is ten opzichte van de rest van de buurt.

Vanuit de woonvisie 2021+ wordt ingezet op de bouw van woningen in het middensegment. Met de voorgenomen splitsing wordt een grote vrijstaande woning gewijzigd in 2 afzonderlijke woningen in het middensegment. Hiermee wordt aangesloten op de woonvisie van de gemeente Dinkelland.

Er is tevens getoetst aan de nota inbreidingslocaties, want planologisch gezien wordt er door de splitsing 1 woning toegevoegd. Er is met voorliggend plan sprake van een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied en de bereikbaarheid blijft goed. Door middel van de splitsing wordt in principe 1 incurante woning wegbestemd waarvoor 2 aparte woningen in de plaats komen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern door meer ruimte op de woningmarkt te creëren. Hiermee wordt voldaan aan de 'Beleidsnota inbreidingslocaties'

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van het splitsen van één woning met inwoning naar twee afzonderlijke wooneenheden mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Weerselo' kern 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 geen zienswijzen ingediend.

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. 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

Initiatiefnemer is gevraagd omwonenden in te lichten over de plannen.

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

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

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 maart 2023
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Kolberinksmaat 1 en 1A

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 maart 2023;

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 'bestemmingsplan Kolberinksmaat 1 en 1A, Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPKOLBERINKSMT1-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.WEEBPKOLBERINKSMT1-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 28 maart 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,