

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 890971
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 20 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Abdijweg 46'

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, Abdijweg 46" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPABDIJWEG46-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.WEEBPABDIJWEG46-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 'Weerselo, Abdijweg 46' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning op een inbreidingslocatie, waar al een woonbestemming ligt, mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een woning toe te voegen op het perceel waar al een woonbestemming ligt maar waar een bouwvlak ontbreekt.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het ontwikkelen van een woning op deze kavel wordt middels de 'beleidsnota inbreidingslocaties 2020' een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om middels het toevoegen van een bouwvlak binnen de woonbestemming, de ontwikkeling van één extra woning op een inbreidingslocatie mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Weerselo Kern', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beleidsnota inbreidingslocaties 2020

De nota inbreidingslocaties biedt een kader voor beoordeling van woningbouwplannen binnen bestaand bebouwd gebied die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Woningen moeten op structuurversterkende plekken worden toegevoegd, hieronder verstaan we 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 door:
 - het herontwikkeling 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;

· het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving 'stedelijke functies' in 3.2

Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

Daarnaast moeten alle plannen voldoen aan de stedenbouwkundige voorwaarden.

Bij voorliggend plan is sprake van een lege plek welke al een woonbestemming heeft. Omdat een bouwvlak ontbreekt, kan er in de huidige situatie geen woning gebouwd worden. Het plan ligt binnen bestaand bebouwd gebied, aan de Abdijweg en is daarmee goed bereikbaar voor al het verkeer. Het voorliggende plan past binnen de kaders van het inbreidingsbeleid.

Milieuzonering

Rondom het plangebied liggen verschillende bestemmingen en functies. Voor de meeste functies wordt voldaan aan de richtafstanden voor de milieuzonering. Voor naastliggende slagerij wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Hiervoor is geluids- en geuronderzoek uitgevoerd.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek verricht voor het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van de maatgevende geluidbronnen bij naastliggende slagerij ter plaatse van de gevels van de nieuwe woning. Het akoestisch onderzoek is als Bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en berekeningsresultaten kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de toekomstige woning naast de slagerij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zal de toekomstige woning geen nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van Slagerij Linderman.

Geur

Uit de resultaten van het onderzoek (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat voor de 98 percentielwaardes kan worden voldaan aan de streefwaardes.

- Voor de 99,5 en 99,9 percentielwaardes wordt voldaan aan de grenswaardes.
- Voor het grootste deel van het jaar is sprake van een goed woon en leefklimaat ten aanzien van geur afkomstig van de slagerij.
- Voor een beperkt aantal uren is sprake van een matig klimaat.
- De slachterij wordt niet in zijn rechten beperkt aangezien er een woning op kortere afstand van het bedrijf is gelegen. Uit de berekeningen blijkt dat hier al sprake is van een hogere geurbelasting dan ter plaatse van het plangebied.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar hinderniveau. Mede omdat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied en de overgangszone naar het buitengebied waar onder meer veehouderijen gevestigd zijn. De geurwaarden worden derhalve als acceptabel aangemerkt waarmee voor de nieuwe woning in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voorzien.

Het onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Twente en akkoord bevonden. Het advies van de omgevingsdienst is ook opgenomen in bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, 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.

Participatie samenleving

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het was voor eenieder mogelijk hiertegen een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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

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: 26 maart 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Abdijweg 46'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 maart 2024;

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, Abdijweg 46' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPABDIJWEG46-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.WEEBPABDIJWEG46-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 26 maart 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,