

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 509471
Datum vergadering: 29 november 2022
Datum voorstel: 1 november 2022
Nummer: A
Onderwerp: De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Weerselo, Bisschopstraat 2' vast te stellen.

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, Bisschopstraat 2' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPWEEBISSCHOPSTR2-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.BPWEEBISSCHOPSTR2-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, Bisschopstraat 2; vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het realiseren van twee nieuwe woningen en het verplaatsen van de huidige woning. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om twee woningen te realiseren middels het inbreidingsbeleid en om de huidige woning te verplaatsen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het realiseren van de twee levensloopbestendige woningen kan worden gefaciliteerd middels de nota inbreidingslocaties 2020, zodat een bijdrage wordt geleverd aan woonopgave. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor het verplaatsen van de bestaande woning is een herziening van het bestemmingsplan nodig zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en aan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee levensloopbestendige woning mogelijk en het verplaatsen van de bestaande woning. 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 is één zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als **bijlage** bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen of onderwerpen afstand tot de nieuwe woningen en zicht op de tuin van de nieuwe woningen. De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Nota inbreidingslocaties 2020

Voor het bouwen van twee levensloopbestendige woningen wordt getoetst aan de nota inbreidingslocaties 2020. De nota is van toepassing op aanvragen voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie waar initiatiefnemer twee woningen wil bouwen heeft gedeeltelijk reeds de woonbestemming maar er ontbreekt een bouwvlak. Omdat het aantal woningen wat de gemeente kan toevoegen beperkt is, moet het toevoegen gebeuren op plekken waar meerwaarde het grootst is. Onder structuurversterkende plekken

wordt verstaan:

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:
 - o het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
 - o het oplossen van leegstand; of;
 - o het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
 - o het slopen of wegbestemmen van incurante woningen of bouwkavels; of
 - o sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
 - o 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.

Toets:

1. De locatie ligt binnen de kern Weerselo en heeft gedeeltelijk de woonbestemming.
2. De locatie ligt aan de Bisschopstraat, een provinciale weg, zodat het goed bereikbaar is voor verkeer.
3. De locatie betreft een onbebouwde ruimte welke voldoet aan de omschrijving 'stedelijke functie', de locatie heeft reeds gedeeltelijk een woonbestemming, het wordt aan drie zijden omsloten door woonbestemmingen en ligt aan een toegangsweg voor het dorp Weerselo

Woonvisie 2021+

In de woonvisie 2021+ is onder andere neergelegd dat nieuwe woningen gebouwd moeten worden voor de doelgroepen starters en senioren. De twee woningen worden levensloopbestendig voor senioren gerealiseerd. Twee woningen passen nog binnen de kwantitatieve behoefte van Weerselo. Het plan past binnen de 'Woonvisie 2021+'.

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.

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

Aanvrager heeft omwonenden geïnformeerd over voorliggende plannen.

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 vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

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

Concept

Raadsbesluit

Datum: 29 november 2022

Nummer: B

Onderwerp: De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Weerselo, Bisschopstraat 2' vast te stellen.

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 15 november 2022;

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, Bisschopstraat 2' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPWEEBISSCHOPSTR2-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.BPWEEBISSCHOPSTR2-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 29 november 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,