

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 886231
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 13 februari 2024
Nummer: 12 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Spikkert 4'

Voorgesteld raadsbesluit

1. 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 4' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPSPIKKERT4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPSPIKKERT4-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. 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, Spikkert 4' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 19 grondgebonden woningen mogelijk. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Wel wordt er één ambtelijke wijziging doorgevoerd.

Aanleiding voor dit voorstel

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Het Spikkert, tweede fase'. Dit plan voorziet in een verkaveling die met grote vrijstaande kavels, gelet op de grotere vraag naar betaalbare woningbouw en doordat er een andere opzet is gekozen is het plan herverkaveld. In een eerdere fase is dit ook gebeurd met het bestemmingsplan Spikkert 3. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden 8 woningen aan het plangebied toegevoegd. Met de herverkaveling wordt beter ingespeeld op de woonbehoefte in Weerselo en de wens om betaalbare woningen te realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen 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. In het plan zijn verschillende typen kavels opgenomen rijenwoningen, twee onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen. Tevens zijn rijenwoningen in het plan opgenomen die als sociale huurwoningen worden ontwikkeld. Het plan bevat een divers aanbod die geschikt is zowel voor starters, doorstromers als senioren. Wij hebben één inloopbijeenkomst gehouden met de omgeving in het kader van participatie. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast, een rijtje van 4 is verschoven met een 2 onder 1 kap woning.

Argumentatie

Het bestemmingsplan 'Weerselo, Spikkert 4' maakt de realisatie van 19 woningen mogelijk. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'Het Spikkert, Tweede fase' kunnen 8 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 van Spikkert 3. Tevens is er een verbinding met de Eertmansweg. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een rijtje van 6 en een rijtje van 4. Tevens kunnen er drie 2 kappers en 3 vrijstaande woningen gerealiseerd worden. De reeds in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Het Spikkert, tweede fase' opgenomen groenstrook tussen de nieuwe bebouwing en het Spikkert 3 blijft behouden.

Voor de ontwikkeling van "Spikkert 3 en 4" wordt tevens de Eertmansweg opgewaardeerd. De aansluiting met de Legtenbergerstraat wordt uitgevoerd door een zogenaamde bajonetaansluiting. Hiervoor moet de bestemming "Verkeer" iets worden uitgebreid. Dit is tevens meegenomen in dit bestemmingsplan.

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 4' 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.

Sociale huurwoningen

Met Mijande wonen zijn afspraken gemaakt om meer sociale huurwoningen te bouwen. In dit bestemmingsplan gaan zij een 6tal sociale huurwoningen in de vorm van een rij bouwen. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken om meer sociale huurwoningen te realiseren en dit past ook bij de behoefte in Dinkelland.

Gewijzigde vaststelling:

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wordt er ambtelijk een wijziging doorgevoerd in overleg met woningbouwcorporatie Mijande Wonen. In het ontwerp bestemmingsplan was er sprake van een rijtje van 5 woningen (dus in totaal een plan voor 18 woningen). De beukmaat (breedte) was van dien aard dat er een extra woning toegevoegd kan worden. Mijande is voornemens om een rijtje van 6 woningen te realiseren. Wij hebben daarom de verbeelding aangepast met het aantal van 6 woningen. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen:

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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 gemeenteraad 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.

Participatie samenleving

Wij hebben één inloopbijeenkomst gehouden met de omgeving in het kader van participatie. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast, een rijtje van 4 is verschoven met een 2 onder 1 kap woning.

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

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: 26 maart 2024
Nummer: 12 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Spikkert 4'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024, nr. 12 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. 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 4' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPSPIKKERT4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPSPIKKERT4-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

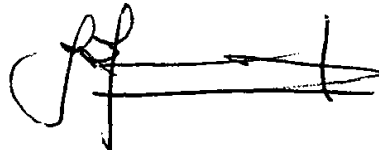
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024

de raadsgriffier,



mr. L.J.H Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten