

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1254247
Datum vergadering: 25 maart 2025
Datum voorstel: 25 februari 2025
Nummer: 11 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat'

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, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPABDIJWEG-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.WEEBPABDIJWEG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze voor een deel over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Weerselo, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 22 woningen mogelijk voor de kern Weerselo. Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op de hoek Abdijweg – Voortmorsstraat te Weerselo 22 woningen te realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot de realisatie van 22 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de kern Weerselo.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 22 woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerend bestemmingsplannen 'Weerselo Kern' en 'Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen', 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.

Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijze, welke is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richt de zienswijze zich op de onderwerpen privacy, lichthinder, verkeerssituatie, (geluid)overlast en waardevermindering woning. Naar aanleiding van de zienswijze is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De wijziging ziet op het verkleinen van de bouwvlakken van de nieuwe woningen aan de Voortmorsstraat. De bouwvlakken worden aan de voorzijde met 1,5 meter verkleind naar 12 meter diep in plaats van 13,5 meter diep. De nieuwe woningen hebben hierdoor een tuin van 5 meter diep, wat een doorgaans gebruikelijke maat is voor woningen langs een ontsluitingsweg. In het kader van privacy wordt de onderliggende afstand tussen de woningen aan weerszijden van de Voortmorsstraat vergroot en eventuele inkijk verminderd. Voor de overige onderwerpen is onderbouwd en/of middels onderzoeken aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals opgenomen in een groenplan, welke is opgesteld naar aanleiding van de conclusie uit de uitgevoerde boomeffect-analyse. Ook is het stikstofonderzoek geactualiseerd naar de actuele rekenmethode. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de reactienota zienswijze, welke is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting

van het bestemmingsplan.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met de 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 was voor een ieder mogelijk om tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indiener van de zienswijze wordt op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op de 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

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 25 maart 2025
Nummer: 11 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 februari 2025, nr. 11 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 11 maart 2025;

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, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPABDIJWEG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat:
 - a. de ontsluiting wordt gesitueerd, zoals is opgenomen in bijlage 1 bij dit amendement;
 - b. het aantal woningen wordt gewijzigd naar 21, bestaande uit vijf vrijstaande woningen, acht twee-onder-een-kap woningen en twee woonblokken met elk vier boven/benedenwoningen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPABDIJWEG-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze voor een deel over te nemen;
5. het college van burgemeester en wethouders de opdracht te geven om de ondergeschikte wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

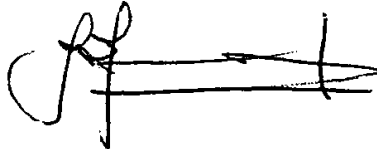
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 maart 2025

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L.J.H. Engelbertink".

mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J.G.J. Joosten".

J.G.J. Joosten