

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 22 februari 2023

nr.

Onderwerp: bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, partiële herziening Lansinkstraat"

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, partiële herziening Lansinkstraat' bestaande uit toelichting op het bestemmingsplan, de planregels en een verbeelding, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0158.Lansinkstr63Haaks-VG01, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het plan heeft betrekking op de realisatie van één vrijstaande woning met de bijbehorende bijgebouwen en voorzieningen.
 2. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vaststellen, gelet op het feit dat het kostenverhaal anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, is verzekerd.
-

Inleiding/ aanleiding

Aan de Lansinkstraat 63 te Haaksbergen bezit initiatiefnemer een perceel, (kadastraal bekend gemeente Haaksbergen, sectie K, nummer 5418), groot 674 m², met daarop een twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande schuur. De wens is het bestaande perceel te splitsen en op het vrijkomende perceel, tussen Lansinkstraat 61 en 63 een schuur te slopen en een vrijstaande woning te realiseren die aansluit bij de woningen in de omgeving. De bestaande bebouwing in het plangebied blijft gehandhaafd.

Op d.d. 20 juli 2021 heeft het college een positief besluit genomen op het startvoorstel "Ontwikkeling woningbouwlocatie Lansinkstraat naast nummer 63.

Op het ontwerpbestemmingsplan konden gedurende de inzageperiode zienswijzen worden ingediend. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Daarom kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Hogere grenswaarden

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Lansinkstraat voor de woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is daarom gelijktijdig een procedure voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder gevoerd.

Bestuurlijk/ wettelijk kader

Rijk

- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Provincie Overijssel

- Omgevingsvisie Overijssel

Provincie Overijssel

- *Omgevingsvisie Overijssel*
- *Omgevingsverordening Overijssel*

Gemeente Haaksbergen

- *Bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune;*
- *Notitie Inbreidingslocaties 2025*
- *Structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente;*
- *Woonvisie "Keuzes voor de toekomst, wonen van nu naar 2020".*

Argumenten

- 1.1 *De plannen van initiatiefnemer passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune, waardoor een partiële herziening van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.*

De ontwikkellocatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune" en heeft daarin de bestemming

"Wonen-Woonhuizen" en de dubbelbestemming "Waarde-Hoge Archeologische verwachting".

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk buiten het bouwvlak een extra woning te realiseren.

In het voorliggende bestemmingsplan is aan de hand van een goede ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken aangetoond dat bij deze ontwikkeling sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat deze ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Haaksbergen. Het plan voldoet aan de planologische randvoorwaarden. Voor dit plan zijn dat de (omgevings-) aspecten milieuzonering, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit en kabels en leidingen. Er zijn op voorhand vanuit deze aspecten geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het plan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het splitsen van het perceel Lansinkstraat 63 in twee kavels voor de bestaande en de nieuwe woning een logische ontwikkeling. Het perceel ligt nabij het centrum van Haaksbergen met een ruim perceeloppervlak en een geschikte frontbreedte. De totale breedte van het huidige perceel is circa 27 meter. De nieuw te vormen kavel krijgt een breedte van circa 14,5 meter. Rekening houdend met een (standaard) afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter, blijft er voor de woning een breedte over van 8,5 meter. Met een diepte van de kavel van circa 25 meter is er voldoende ruimte voor de bouw van een woning met bijbehorende voorzieningen. Het resterende perceel van de bestaande woning aan de Lansinkstraat 61 behoudt na splitsing ook voldoende ruimte voor onder meer parkeervoorzieningen e.d. Ruimtelijk gezien is een vrijstaande woning passend op deze plek. Het perceel heeft reeds een woonbestemming (zonder bouwvlak) en kan direct ontsloten worden op de Lansinkstraat. Het betreft een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het principe dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Tenslotte is het plan economisch uitvoerbaar.

- 1.2 *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

1.3 *Er is een ontheffing verleend voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaai voor de te realiseren woning.*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Lansinkstraat voor de woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is daarom gelijktijdig een procedure voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder gevolgd. Inmiddels zijn de hogere grenswaarden voor deze woningen vastgesteld.

2.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

De gemeente is verplicht voor bepaalde plannen de kosten te verhalen. Deze plannen worden opgesomd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor deze plannen moet een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is geregeld. In voorliggend geval is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. In de reeds afgesloten anterieure overeenkomst is bepaald dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade en de exploitatiebijdrage. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden en het herstel van schade aan het openbaar gebied.

Vervolgproces en uitvoeringsaspecten

Bij een positief besluit wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor de duur zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

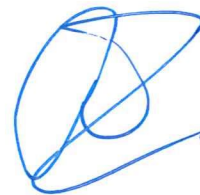
Bijlagen:

Vast te stellen bestemmingsplan 'Haaksbergen Dorp, Partiele herziening Lansinkstraat'

Burgemeester en wethouders

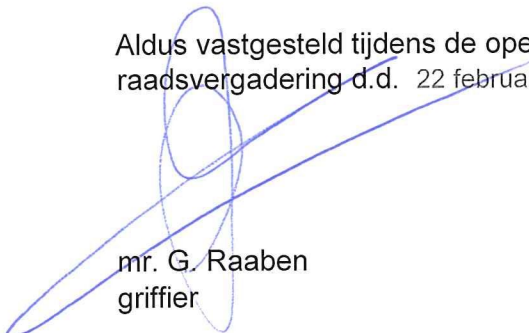


dr. R. Toet
Secretaris



mr. drs. R. Welten
burgemeester

Aldus vastgesteld tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 22 februari 2023.



mr. G. Raaben
griffier



mr. drs. R. Welten
burgemeester