

RAADSVOORSTEL

Datum: 2 juni 2015
Nummer: 12
Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Weerselo, nabij Bisschopstraat 3'

Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld om:

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, nabij Bisschopstraat 3' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPBISSCHONABIJ3-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen, conform de nota van wijzigingen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPBISSCHONABIJ3-0401 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder c, van het Bro. De verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.
4. Aanvullende beeldkwaliteitsbepalingen vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Weerselo, nabij Bisschopstraat 3' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft tot doel de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken

Aanleiding voor dit voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Weerselo, nabij Bisschopstraat 3' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken planologisch mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn in eerste instantie een viertal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn uiteindelijk ingetrokken.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Weerselo', 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.

Planopzet

Aan de Bisschopstraat te Weerselo ligt ter hoogte van huisnummer 3 een onbebouwde agrarische kavel met een oppervlakte van ca. 3.990 m². Agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse niet meer mogelijk. Met de invulling van deze inbreidingslocatie met 1 woning wordt het bestaande bebouwde lint versterkt en wordt een lege plek opgevuld.

Omgevingsaspecten

Ten behoeve van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan zijn verschillende omgevingsaspecten onderzocht, zoals bodem, archeologie, ecologie, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water. Deze omgevingsaspecten worden niet negatief beïnvloed door de voorgestelde ontwikkeling. Voor wat de externe veiligheid betreft wordt opgemerkt dat schuin tegenover het plangebied tankstation Hoogendijk is gevestigd. Deze vormt geen belemmering omdat de nieuwe woning ruim buiten de risicocontouren van het tankstation is gelegen. Met betrekking tot het aspect 'geluid' is uit het akoestisch onderzoek gebleken dat voor de woning een hogere grenswaarde (56 db(A)) moet worden vastgesteld. Deze vaststelling vindt separaat plaats. Het ontwerp hiervan heeft tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp besluit vaststellen hogere grenswaarden ingediend.

Beeldkwaliteit, aanvullende criteria

Het plangebied is binnen de welstandsnota opgenomen, zodat er geen afzonderlijk beeldkwaliteitsplan gemaakt hoeft te worden. Op advies van de kwaliteitsgroep moeten wel aanvullende beeldkwaliteitscriteria worden vastgesteld. Aan de raad wordt voorgesteld om de volgende aanvullende criteria te hanteren. Ten aanzien van de stedenbouwkundige beeldkwaliteit wordt opgemerkt dat de hoofdvorm van de te bouwen woning eenvoudig van aard dient te zijn: een zadelpak en een lage goothoogte. Bij voorkeur geen toevoegingen in de vorm van aanbouwen, erkers, dakkapellen. Deze mogen in ieder geval niet ten koste gaan van de helderheid van de hoofdvorm. Natuurlijk kleur- en materiaalgebruik (donkere aardtinten, geen glanzende pan) wordt gewenst. De architectuurstijl moet passen bij de bestaande woning.

Zienswijzen

Er zijn in eerste instantie een viertal zienswijzen ingediend. Na aanleiding van deze zienswijzen heeft er nader overleg tussen de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer plaatsgevonden. Dit overleg heeft tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

Gewijzigde regels

In eerste instantie is aan het gehele perceel de woonbestemming gegeven. Na overleg met de indieners van de zienswijzen is er voor gekozen een deel van de woonbestemming te wijzigen in een tuinbestemming. De bestemming tuin wordt in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerd voor dat gedeelte dat voor de woning Bisschopstraat 3 ligt. Hiervoor is gekozen om deze gronden te vrijwaren van (erf)bebouwing. Om het onbebouwde karakter van tuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Door de toevoeging van de tuinbestemming is het artikel waarin de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ook aangepast zodat deze ook geldt binnen de tuinbestemming.

Verder is in de regels een artikel opgenomen dat waarborgt dat de ontsluiting van het perceel aan de linkerzijde van het perceel plaatsvindt.

Gewijzigde toelichting

In de toelichting is de verantwoording van de bestemming 'tuin' toegevoegd. Daarnaast is het resultaat van de ter inzagelegging toegevoegd.

Gewijzigde verbeelding

Om te waarborgen dat de bebouwing zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande bebouwing is de bouw- en goothoogte gewijzigd van de maatvoering die voor hoogbouw geldt (respectievelijk maximaal 10 en 6 meter), gewijzigd naar de maatvoering die voor laagbouw geldt (respectievelijk maximaal 9 en 3,5 meter). Daarnaast is de aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen en is een deel van de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Tuin'.

Gewijzigde bijlage 2 bij regels, beplantingsplan

Om te voorkomen dat de naastgelegen woningen hun zicht verliezen door het plaatsen van de haag is op het beplantingsplan de opmerking 'maximale hoogte beukenhaag 1.00 meter' is toegevoegd.

Deze aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geleid tot intrekking van de zienswijzen. 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.

Lopende de procedure heeft aanvrager verzocht de exploitatieovereenkomst over te dragen aan een nieuwe exploitant. De overeenkomst tot overdracht is vervolgens met zowel voormalige als de nieuwe

exploitant gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de verkoop en levering van het exploitatiegebied door de voormalige exploitant aan de nieuwe exploitant heeft plaatsgevonden.

Externe communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In eerste instantie zijn er een viertal zienswijzen ingediend. Er zijn een viertal zienswijzen naar voren gebracht. Aanvrager heeft vervolgens in overleg met de indieners van de zienswijzen het plan enigszins aangepast. Dit heeft geleid tot intrekking van alle zienswijzen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisgeving naar het Waterschap Vechtstromen en de Provincie Overijssel verzonden. Het Waterschap heeft niet gereageerd en de Provincie heeft laten weten dat het ontwerpplan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer is door de gemeente een exploitatie- en planschadeovereenkomst aangegaan en is het de gemeente aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is de planologische procedure afgerond en kan initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van een woning met bijbehorende bouwwerken.

Bijlagen

- Nota van wijzigingen (I15.024209)
- Bestemmingsplan 'Weerselo, nabij Bisschopstraat 3' (I15.023867).

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DINKELLAND,
de loco-secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

mr. R.S. Cazemier

Vergadering presidium op		
Besluit presidium:	☐	om advies naar Commissie
	☐	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	☐	naar raad ter kennisname
	☐	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op		
Advies aan de raad	☐	advies hamerstuk
	☐	advies bespreekstuk
	☐	anders, namelijk:
Opmerkingen:		

RAADSBESLUIT

Datum: 30 juni 2015
Nummer: 12

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 juni 2015, nr. I14.045305

gelet op het advies van de voorbereidingscommissie van 22 juni 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T:

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, nabij Bisschopstraat 3' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPBISSCHONABIJ3-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen, conform de nota van wijzigingen;
2. Om op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPBISSCHONABIJ3-0401 vast te stellen;
3. Om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder c, van het Bro. De verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.
4. Om aanvullende beeldkwaliteitsbepalingen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 juni 2015

de griffier,

mr. O.J.R.J. Huitema

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier