

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 601175
Datum vergadering: 28 mei 2024
Datum voorstel: 16 april 2024
Nummer: 11 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Legtenbergerstraat 29, Weerselo'

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 'Legtenbergerstraat 29, Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPLEGTENBESTR29-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.WEEBPLEGTENBESTR29-VG01 vast te stellen;
3. om 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 'Legtenbergerstraat 29, Weerselo' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het wijzigen van de maatschappelijke bestemming met bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming, en de toevoeging van één extra woning op de percelen aan de Legtenbergerstraat 29/29a te Weerselo. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de maatschappelijke bestemming met bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming en om één extra woning te realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een reguliere bestemming en het toevoegen van één extra woning wordt middels het inbreidingsbeleid een bijdrage geleverd aan het woningaanbod in de kern Weerselo.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het wijzigen van de bestemming maatschappelijk met bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming en het realiseren van één extra woning mogelijk op de percelen aan de Legtenbergerstraat 29/29a te Weerselo. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Weerselo Kern', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In de huidige situatie ligt er een maatschappelijke bestemming op de percelen aan de Legtenbergerstraat 29/29a. Dit terwijl de dokterspraktijk al jaren bij de bijbehorende bedrijfswoning is aangetrokken en ook zo wordt gebruikt. De huidige bestemming komt niet overeen met het feitelijke gebruik. Eén van de percelen aan de Legtenbergerstraat 29/29a is in de huidige situatie onbebouwd en is een geschikte inbreidingslocatie voor één woning.

Nota Inbreidingslocaties

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken verstaan we:

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

De percelen aan de Legtenbergerstraat 29/29a betreffen een voormalige dokterspraktijk met een bedrijfswoning. De dokterspraktijk is al enkele jaren niet meer in gebruik, zodat het in aanmerking komt als inbreidingslocatie.

De extra woning wordt gerealiseerd op een lege plek die in lijn ligt met de bestaande bebouwing langs de Legtenbergerstraat. De onbebouwde plek heeft in de huidige situatie al een stedelijke functie, een maatschappelijke bestemming, zodat ook deze plek in aanmerking komt als inbreidingslocatie. De nieuwe woning zal aansluiten op de bestaande bebouwingslijn en ontsluiten op de Legtenbergerstraat. De woning wordt levensloopgeschikt gebouwd. De ontwikkeling past binnen de Nota Inbreidingslocaties.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

- Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Besluit hogere grenswaarde

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de extra woning een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de geluidbelasting van de Legtenbergerstraat.

Participatie samenleving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Met betrekking tot de ontwikkeling heeft de initiatiefnemer de plannen met de overburen besproken.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven 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

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 mei 2024
Nummer: 11 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Legtenbergerstraat 29, Weerselo'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 april 2024, nr. 11 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 mei 2024;

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 'Legtenbergerstraat 29, Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPLEGTENBESTR29-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.WEEBPLEGTENBESTR29-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2024

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