

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 61392
Datum vergadering: 21 april 2020
Datum voorstel: 28 januari 2020
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase herziening"

Voorgesteld raadsbesluit 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 "Het Spikkert, eerste fase herziening" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPSPKERT1HER-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPSPKERT1HER-VG01 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. Er zijn geen verhaalbare kosten.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase herziening" vast te stellen. Het plan voorziet in de realisatie van twee extra woningen in het uitbreidingsplan "Het Spikkert". Deze zijn voorzien aan de Legtenbergerweg door de toevoeging van één twee onder 1 kapper (was één vrijstaande) en het toevoegen van een vrijstaande woning. Als laatste wordt in dit plan een per abuis weg bestemde woning op Erve Reestman (Legtenbergerstraat 35 te Weerselo) gerepareerd door het opnemen van een bouwvlak binnen de bestemming. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Uit gesprekken met potentiële kopers is gebleken dat er behoefte is aan herverkaveling aan de Legtenbergerstraat. Voorliggend plan voorziet in deze herverkaveling door een vrijstaande woning te wijzigen in een twee onder een kap woning aan de Legtenbergerstraat.

Daarnaast wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het moederplan "Spikkert, fase 1". Toevoeging van 1 extra woning.

Met het actualisatieplan voor de kern van "Weerselo" is aan de overzijde naast Legtenbergerstraat 35 te Weerselo per abuis een bouwvlak voor een vrijstaande woning wegbestemd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het opnemen van dit bouwvlak.

Beoogd resultaat van het voorstel

Medewerking verlenen aan de ontwikkeling van twee extra woningen op het plan "Het Spikkert fase 1". Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de lokale behoefte van de kern Weerselo.

Herbestemmen van het bouwvlak naast Legtenbergerstraat 35 te Weerselo.

Aan de overzijde van het plan (aan de Legtenbergweg) is met een gemeentelijk actualisatieplan voor de kern "Weerselo" een bouwvlak voor een vrijstaande woning wegbestemd. Met dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak weer opgenomen.

Argumentatie

Het Spikkert, eerste fase

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase" mogen binnen het plandeel in totaal 17 woningen worden gerealiseerd. Op basis van een wijzigingsbevoegdheid kan daarnaast een extra woning ter plaatse van een deel van een groenbestemming worden gerealiseerd. Dit deel van de groenbestemming betreft een tijdelijke locatie voor waterberging, aangezien de definitieve retentie inmiddels is gerealiseerd is de tijdelijke locatie voor waterberging niet langer noodzakelijk. Tevens is er de wens vanuit het dorp Weerselo om meer woningen voor starters te realiseren.

Aan de Legtenbergerweg zal tevens één vrijstaande kavel worden gewijzigd naar één twee onder een

kapper. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de lokale behoefte welke passend is in de huidige woningbouwprogrammering voor de kern Weerselo.

Als gevolg van de toevoeging kunnen hier twee vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd (in totaal 4 woningen), in plaats van de beoogde 3 vrijstaande woningen (waarvan reeds 2 woningen zijn toegestaan).

In zijn totaliteit worden er twee extra woningen mogelijk gemaakt binnen het plan 't Spikkert.

Plandeel Erve Reestman

Dit plandeel is onderdeel van Erve Reestman, hier is in 2012 de realisatie van 3 woningen mogelijk gemaakt. Twee van deze woningen, te weten een twee-onder-een-kapwoning, zijn inmiddels gerealiseerd. Bij het actualisatieplan voor de kern Weerselo is het bouwvlak voor deze laatste vrijstaande woning per abuis wegbestemd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in herbestemming van dit bouwvlak.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Externe communicatie

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel.

Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven.

Zowel de provincie als het waterschap zijn in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook van de ter inzage legging van het vastgestelde plan zullen de provincie en het waterschap in kennis worden gesteld.

Financiële paragraaf

De voorgestelde wijziging levert een extra kavelopbrengst op van ongeveer € 80.000,=. Hierdoor zal het resultaat van de grondexploitatie eveneens met € 80.000,= verbeteren.

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. De gemeente is zelf ontwikkelaar van het plan "Het Spikkert" zodat er geen verhaalbare kosten zijn omdat de gemeente zelf eigenaar is van de gronden. De kosten zijn niet anderszins verzekerd.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 21 april 2020

Nummer: 10 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase herziening"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 10 maart 2020;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

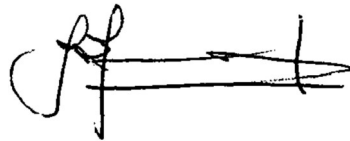
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 april 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. O.J.R.J. Huitema MPM



J.G.J. Joosten