

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 20 maart 2012
Agendanummer: 11
Afdeling: Ontwikkeling
Onderwerp: Vaststelling van het bestemmingsplan
"Stiftstraat 6 Weerselo" te Weerselo

Aan de raad

Denekamp, 7 februari 2012

Voorstel

- Het bestemmingsplan "Stiftstraat 6 Weerselo" te Weerselo en het beeldkwaliteitplan vast te laten stellen.
- De digitale ondergrond d.d. 9 augustus 2012 vast te laten stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden anderszins verzekerd zijn.

Overwegingen

De Stiftstraat nr. 6 te Weerselo betreft een perceel waar de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. De voormalige bedrijfsgebouwen verkeren in een slechte bouwkundige staat en de kans bestaat dat deze locatie nog meer in verval raakt.

Namens de heer R.G.A. Berends, eigenaar van de voormalige boerderij aan de Stiftstraat 6 te Weerselo, is daarom door de NVM makelaarsgroep Euverman Temmink & Partners een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanherziening ten behoeve van de realisatie van 4 grondgebonden nultrade-woningen met een gezamenlijk bijgebouw. Daarnaast zal de bestaande woonboerderij met deel behouden blijven waarbinnen 2 wooneenheden gerealiseerd worden. Voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling van het plan wordt uitgegaan van het 'Twentse erf'. Ook voorziet het plan erin de middensloot te laten meanderen. In een eerder stadium (07-07-2009) heeft het college van B&W besloten aan de ontwikkeling van dit perceel medewerking te verlenen onder de voorwaarden dat, mede gelet op het beschermd dorpsgezicht 't Stift, zorgvuldige planvorming aantoonde dat de voorgenomen ontwikkeling van woningbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Daartoe is in eerste instantie een transformatieplan ontwikkeld waarin de voorgenomen ontwikkeling wordt belicht. Uiteindelijk heeft de planvorming in de voorfase geleid tot het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Ligging

De locatie ligt aan de Stiftstraat 6 te Weerselo. Dit is een perceel gelegen ten noordoosten van de kern Weerselo. De locatie vormt met een aantal andere woningen een bebouwingsenclave op circa 500 meter gelegen vanaf de kern en vormt de overgang van Weerselo naar het landelijk gebied.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan hebben zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Aanvaardbaarheid

Middels de vertaling van het transformatieplan (bijlage 2 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan) naar het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is gekomen tot de voorgenomen ontwikkeling van het erfensemble aan de Stiftstraat 6 te Weerselo. Hiermee wordt de compacte streekeigen erfstructuur van het 'Twentse erf' behouden. De voorgenomen ontwikkeling sluit qua schaal, maat en vormgeving goed aan bij het dorpsgezicht van Het Stift en door toepassing van de juiste materialisering en kleurstelling (vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan) wordt dit karakteristieke beeld versterkt. Het plan past binnen de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente en de onderzochte omgevingsaspecten (o.a. bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, water) leveren geen belemmeringen op.

De omliggende woningen worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd door de nieuwe voorgenomen ontwikkeling. Eventuele waardevermindering van de omliggende woningen kan door

raadsbesluit

Agendanummer: 11
Afdeling: Ontwikkeling

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

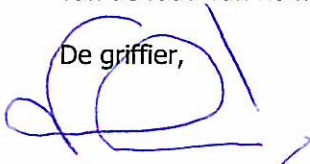
het bestemmingsplan "Stiftstraat 6 Weerselo" en het beeldkwaliteitplan vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte ontwerpplan;

de digitale ondergrond d.d. 9 augustus 2011 vast te stellen;

geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 20 maart 2012.

De griffier,



Mr. O.J.R.J. Huitema

De voorzitter,



Mr. R.S. Cazemier