

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 882569
Datum vergadering: 27 februari 2024
Datum voorstel: 16 januari 2024
Nummer: 11 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Vicarieweg 2'

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 'Weerselo, Vicarieweg 2' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPVICARIEWEG2-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.WEEBPVICARIEWEG2-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 'Weerselo, Vicarieweg 2' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt mogelijk de realisatie van 3 extra wooneenheden. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om mee te werken aan de realisatie van 3 extra wooneenheden binnen bestaande bebouwing aan de Vicarieweg 2 in 't Stift, Weerselo.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het inbreidings- en woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de realisatie van woningen voor de juiste doelgroep.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 3 extra wooneenheden mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Het Stift", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Woonvisie 2021+

Het huidige beleid zet in op het bouwen naar behoefte waarbij met name wordt ingezet op starters en senioren. In de Woonvisie 2021+ staat beschreven dat er veel behoefte is aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Dat geldt voor vrijwel alle kernen. In de drie grotere kernen kan het zowel om grondgebonden woningen als appartementen gaan, in de overige kernen is er een sterke nadruk op grondgebonden woningen. Veel woonwensen van senioren (qua oppervlakte, prijs) komen overeen met die van starters. Een flexibel woonproduct dat voor beide doelgroepen aantrekkelijk is, kan van toegevoegde waarde voor de woningvoorraad van gemeente Dinkelland zijn. Bovendien wordt de komende jaren ingezet op verduurzaming van de woningvoorraad.

Met de voorgenomen plannen worden er in totaal zes wooneenheden gecreëerd. Op dit moment is er de mogelijkheid om er drie te hebben, er worden dus nog eens 3 toegevoegd. Deze aantallen passen binnen de programmering voor Weerselo. De woningen zullen bestaan uit twee woonlagen en zullen variëren in woonoppervlak tussen 70m² en ruim 100m². De beoogde wooneenheden aan Vicarieweg 2a en 2b 't Stift zijn qua grootte geschikt voor één a twee persoonshuishoudens (starters of senioren) die doorgaans minder ruimte nodig hebben dan gezinnen. Er vindt aan de buitenzijde van het pand geen verandering plaats; één wooneenheid wordt opgesplitst in meerdere wooneenheden en één wordt in het vrijstaande bouwwerk gerealiseerd. De wooneenheden worden verhuurd met een huurprijs die valt binnen de categorie middenhuur. In de woonvisie is aangegeven dat er behoefte is aan uitbreiding van de middenhuur.

Nota inbreidingslocaties Dinkelland

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende

plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

Het perceel ligt conform het provinciale beleid binnen het historische centrum van Weerselo en heeft de bestemming 'Wonen', waarmee de grond kan worden benut voor stedelijke functies op basis van het bestemmingsplan. De ontwikkeling ziet toe op de transformatie van bestaande panden waarbij alleen intern zal worden verbouwd. Aan het straatbeeld worden geen forse wijzigingen aangebracht (evt. een raampartij, extra deur of verharding t.b.v. buitenterras) anders dan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit dat is geregeld in het aangeleverde erfinrichtingsplan met landschappelijke inpassing, rekening houdende met de natuurlijke gebiedskenmerken. De Nota Inbreidingslocaties is zodoende van toepassing op deze locatie. Het gaat om een transformatie van bestaande bebouwing en door een invulling met meer woningen kan het pand worden behouden. Hoewel de locatie officieel geen gemeentelijk monument is, heeft het wel diezelfde waarden doordat het een karakteristiek gebouw is met een beschermd dorpsgezicht. Het restaureren en behouden van deze wooneenheid is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van deze locatie.

Beschermd dorpsgezicht

Het perceel ligt in een beschermd dorpsgezicht. Hier ziet de gemeenteraad graag de cultuurhistorie als inspiratiebron, leren en beleven van deze cultuurhistorische waarden. Maar ook een aantrekkelijke groene omgeving. De cultuurhistorische waarden komen tot uiting in het bebouwingspatroon, de karakteristieke bebouwing en inrichting en de groenstructuren. De belevingswaarde kan bestaan uit het vertellen over de geschiedenis. De gemeente zet in op instandhouding en beleving van deze waarden. Ook moedigen ze toegankelijkheid, kenbaarheid en versterken van cultuurhistorische waarden aan.

In de aangeleverde stukken wordt aangegeven van welke cultuurhistorische waarden sprake is in het plangebied. Het gaat om cultuurhistorische waarden als het bebouwingspatroon, de karakteristieke bebouwing en inrichting en de groenstructuren. Door toepassing te geven aan voorliggend verzoek, wordt er ingezet op de instandhouding van (de beleving van) de cultuurhistorische waarden van 't Stiff.

Parkeren

De parkeerplaatsen op het erf zijn geclusterd op verschillende locaties, ten behoeve van een optimale bereikbaarheid van/naar de verschillende woningen. De clustering voorkomt tevens onnodige en ongewenste verspreiding van losse parkeerplaatsen op het terrein. Hoewel het huidige verharde erf hier voldoende ruimte biedt voor meerdere parkeerplaatsen is dit niet wenselijk, omdat dit teveel beeldvervalsing zou geven in belangrijke zichtlijnen op de oude gevels. Parkeren aan de oostzijde van de vrijstaande schuur wordt dan als een betere oplossing gezien.

Aangezien dit grotendeels buiten de erfgrens valt, zijn de gebruiks-/eigendomsrechten nader besproken met de Gemeente en hiervoor is een overeenkomst opgesteld. Er worden 2 parkeerplaatsen verantwoord, landschappelijk ingepast. Voor de zes wooneenheden zijn er in totaal 8 parkeerplaatsen, conform de aangegeven parkeernorm.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. 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 wenselijke 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.

Participatie samenleving

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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: 27 februari 2024
Nummer: 11 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Vicarieweg 2'

De raad van de gemeente Dinkelland,

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

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 februari 2024;

gelet op 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 'Weerselo, Vicarieweg 2' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPVICARIEWEG2-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.WEEBPVICARIEWEG2-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 27 februari 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