

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 23612
Datum vergadering: 16 oktober 2018
Datum voorstel: 18 september 2018
Nummer: A
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Saasveld, Diezelkamp 2 afronding'

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen uw raad voor 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 'Saasveld, Diezelkamp 2 afronding' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.SAABPDIEZELKAMP-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.SAABPDIEZELKAMP-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 jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro, er is sprake van een gemeentelijke exploitatie.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Saasveld, Diezelkamp 2 afronding' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de afronding van de wijk Diezelkamp mogelijk door het uitgeven van 11 bouw kavels aan de noordwestelijke rand. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Door middel van dit bestemmingsplan kan worden voldaan aan de actuele vraag naar huisvesting voor starters en doorstromers in bestaand woongebied.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Om medewerking te verlenen aan de realisatie van de gemeentelijke woningbouwontwikkeling in Saasveld.

Argumentatie

De wijk Diezelkamp in Saasveld is reeds begin 2000 tot stand gekomen. Het oorspronkelijke plan kon echter niet worden afgerond wegens geurhinder van een agrarisch bedrijf aan de Koninksweg. Het gebied waar sprake was van norm overschrijdende geurhinder bleef onbebouwd, waarop de grond werd ingericht als speelterrein. Door vaststelling van de verordening Geurhinder en veehouderij op 19 april 2016 heeft de gemeente eigen geurnormen en afstanden vast kunnen stellen, zonder een goede balans uit het oog te verliezen tussen ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven en een acceptabel woon- en leefklimaat voor geurgevoelige objecten. De laatste melding van het bedrijf is van 12 juni 2017 waaruit is gebleken dat de geurhinder ter plaatse van de rand van het plangebied binnen de gestelde norm zal blijven. Onder deze gunstige omstandigheid kan de wijk Diezelkamp tot een afronding komen en kan zo goed als mogelijk worden voldaan aan de actuele vraag naar huisvesting voor starters en doorstromers. De toestellen van het speelterrein zullen worden verplaatst naar een nader te bepalen plaats.

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 11 woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Saasveld', 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.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de voorziene ontwikkeling is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. De planontwikkeling richt zich op de regels van het bestemmingsplan 'Saasveld' en de gemeentelijke welstandsnota.

Kwalitatieve behoefte

Het plan is in samenwerking met de "werkgroep wonen" van Saasveld tot stand gekomen. Op basis van de

gesprekken met de woon-werkgroep is gebleken dat binnen Saasveld een grote concrete behoefte aan starterswoningen bestaat. Dit wordt ondersteund door het Stec onderzoek over de kwalitatieve behoefte om een urgent probleem om te lossen. In Saasveld zijn geruime tijd geen woningbouwplannen aan de markt toegevoegd. In verschillende schetssessies zijn verkavelingsplannen opgesteld, waarna uiteindelijk gezamenlijk gekozen is voor een variant waarin een aanzienlijk aantal rijenwoningen voor starters zijn opgenomen. Het plan bestaat uit 7 rijenwoningen (een blok van 3 en een blok van 4) en 4 vrijstaande kavels. De werkgroep ziet voor een beperkt aantal vrijstaande kavels behoefte om enige doorstroming de bewerkstelligen. De vrijstaande kavels zijn gelegen aan de noordzijde en zijn stedenbouwkundig gewenst om de wijk af te ronden.

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

Er is in een vroeg stadium overleg gepleegd met de dorpsraad. De suggestie van de woon-werkgroep heeft geresulteerd in de inpassing van de zeven rijenwoningen. Verder zijn de omwonenden van het plangebied per brief op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Hun enige punt van zorg was de verkeersafwikkeling van de ontsluitingsweg Diezelkamp. Daarop heeft een extern verkeersonderzoek plaats gevonden. Het rapport, met de conclusie dat de huidige verkeersinfrastructuur voldoende is om de toevoeging van 11 woningen op te vangen, is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Het wettelijk vooroverleg met provincie en waterschap heeft niet geleid tot enig beletsel voor het verdere vervolg van deze procedure.

Financiële paragraaf

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. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, omdat de gemeente zelf initiatiefnemer is van deze ontwikkeling. Voor het plan is reeds een financieel sluitende grondexploitatie vastgesteld.

Uitvoering

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Slechts diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan kunnen een beroepsschrift indienen bij de Raad van State. In dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend. Verder staat beroepsmogelijkheid open voor diegenen die kunnen beargumenteren niet in de gelegenheid te zijn geweest een zienswijze in te dienen.

Evaluatie

Het vast te stellen bestemmingsplan biedt grondslag voor de beoordeling van de aanvragen omgevingsvergunning door de afdeling Fysieke leefomgeving, voorheen afdeling Wabo. Slechts aanvragen die voldoen aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan en aan de welstandsnota worden ter ondertekening voorgelegd aan de teamcoach, voorheen afdelingshoofd, die het mandaat heeft tot afgifte van de vergunning.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

De grondslag voor het bestemmingsplan ligt voor beide gemeenten juridisch vast en zijn in opzet gelijkwaardig.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 16 oktober 2018
Nummer: B
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Saasveld, Diezelkamp 2 afronding'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 september 2018, nr. 23612;

artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan.

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 'Saasveld, Diezelkamp 2' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.SAABPDIEZELKAMP-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.SAABPDIEZELKAMP-VG01 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 b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro, er is sprake van een gemeentelijke exploitatie.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 oktober 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,