

## raadsvoorstel

Raadsvergadering: 1 juli 2014  
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.16257  
Documentnummer: I14.022686

Aan de raad

Afdeling: ME  
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Het Spikkert,  
tweede fase

Denekamp, 27 mei 2014

### Voorstel

1. op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de digitale versie van het bestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase", met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0401, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, tweede fase" van 12 mei 2014 met de bijbehorende bestanden;
2. het bestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase" analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, tweede fase" van 12 mei 2014;
3. vaststelling van de digitale ondergrond met identificatiecode: o\_NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0401.dxf;
4. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, tweede fase" van 12 mei 2014;
6. de Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan;
7. het beeldkwaliteitsplan Het Spikkert, tweede fase van mei 2014 vast te stellen.

### Overwegingen

#### Inleiding

Weerselo is een van de drie verzorgingskernen van onze gemeente. Om de functie van verzorgingskern te kunnen verwezenlijken is het noodzakelijk dat er voldoende draagvlak bestaat. Ter vergroting van het huidige draagvlak is het beleid erop gericht extra in te zetten op uitbreiding van de woningbouw en bedrijvigheid. In de structuurvisie Dinkelland zijn deze doelstellingen vastgelegd en locaties voor woningbouw en bedrijvigheid aangewezen. Voor de woningbouw is gekozen voor het uitbreidingsplan Het Spikkert met als ambitie 'Riant wonen in het groen'. Daarbij wil het gemeentebestuur tevens extra inzetten op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Voor de uitbreiding van de woningbouw is voor "Het Spikkert, tweede fase" gekozen voor het mogelijk maken van de bouw van 93 woningen, om zo te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte. Onderdeel van het plangebied zijn de woningen op de percelen Eertmansweg 1 en 3 en Legtenbergerstraat 26, deze bestaande woningen zullen worden gehandhaafd.

#### Stedenbouwkundig plan het Spikkert

De tweede fase zal langs de Eertmansweg tot ontwikkeling worden gebracht. Binnen de verschillende woonbuurtjes kunnen in totaal circa 93 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit rijtjes-, tweenaaneengebouwde en vrijstaande woningen.

Aan het bureau De Zwarte Hond te Rotterdam is opdracht gegeven om vanuit genoemde ambitie een stedenbouwkundig plan uit te werken en daarop gebaseerd een bestemmingplan.

Het bureau heeft een aantal modelstudies gedaan, waaruit het zg. essenmodel is gekozen. In dit essenmodel komt het 'riant wonen in het groen' tot uitdrukking door de volgende middelen:

1. centralisatie van het openbaar groen in het hoger gelegen middengebied (es), dat een forse omvang kent;
2. het overgrote deel van de woningen is ofwel gesitueerd aan deze groene binnenruimte en ziet daar op uit of ziet uit op de rand van het bestemmingsplan en dus deels op het buitengebied;
3. er worden hagen geplant om tot een uniforme afscheiding te komen tussen privé en openbaar;
4. de hoofdstructuur zo groen mogelijk houden door in het straatprofiel de verharding te beperken en waar nodig te werken met halfverharding of gras;

Een opvallend element van de stedenbouwkundige visie is dat de nieuwe woonwijk een eigen "pit" krijgt. Een hart dat het buurtje bindt. Daarbij kan gedacht worden aan een speelplek of een klein brinkje, of een bestaand element. Deze "pit" geeft samenhang en identiteit aan het buurtje. Voor het Spikkert is het centraal gelegen groene gebied zo'n bindend element geworden.

Groene uitlopers, vanuit het middengebied, waar soms de doorgaande ontsluiting doorheen loopt, zorgen voor zichtlijnen naar het omringende landschap. Dat betekent dat de specifieke ligging in het Twentse landschap overal in het gebied merkbaar is.

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn in de bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan te vinden. De onderzoeken weerhouden de voorgenomen ontwikkeling niet.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Voor het hele plangebied van het Spikkert is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is op 8 februari 2011 aan de raadscommissie gepresenteerd. Daarna zijn de fracties in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op dit plan. Van de fracties Lokaal Dinkelland en CDA is een inhoudelijke reactie ontvangen; de fractie PvdA heeft per mail laten weten op dat moment geen opmerkingen te hebben, maar t.z.t. een eigen afweging te willen maken; van de VVD is geen reactie ontvangen.

De reacties van Lokaal Dinkelland en CDA zijn in beginsel positief. Voor een inhoudelijke reactie verwijs ik u naar de betreffende bijlage bij dit advies. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is overeenkomstig de inhoudelijke reactie aangepast en sluit aan bij het voor de eerste fase van Het Spikkert vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

De dorpsraad heeft nog aandacht gevraagd voor de flexibiliteit van het beeldkwaliteitplan ingeval er sprake is van CPO en eigenaren een eigen invulling wensen aan de gevels. Naar wij menen biedt het beeldkwaliteitplan daarvoor voldoende ruimte.

### **Toelichting op voorstel**

#### Ad 1. en 2. bevoegdheid voor bestemmingsplannen ligt bij de gemeenteraad

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad. Het bestemmingsplan moet op basis van de Wet ruimtelijke ordening langs elektronische weg worden vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt in die vorm dus ook vastgesteld. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Het besluit van de gemeenteraad bestaat dus uit verschillende onderdelen en heeft betrekking op zowel de vaststelling van het digitale plan evenals de analoge versie. Het raadsbesluit dient dus expliciet te vermelden dat beide bestemmingsplannen (analoog en digitaal) in de vaststelling begrepen zijn.

#### Ad 3. ondergrond

Er geldt een wettelijke verplichting om een ondergrond vast te stellen. In artikel 1.2.4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens de digitale ondergrond moeten worden vastgesteld.

#### Ad 4. kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro dient uw raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens

artikel 6.12 lid 2a van deze wet kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. Gelet op de op 16 april 2013 vastgestelde grondexploitatie Het Spikkert waarin het verhaal van kosten is verzekerd voor de woningbouw, stellen wij uw raad voor om geen exploitatieplan voor deze ontwikkeling vast te stellen.

#### Ad 5. Zienswijzen en wijzigingen

Bijgaand is ook een memo te vinden, "Memo zienswijzen en wijzigingen", hierin wordt nader bericht hoe is omgegaan met de ingediende zienswijzen en welke wijzigingen dit als gevolg had.

#### Ad 6. Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van deze wet. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Crisis- en herstelwet (artikel 3.1 van Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet). Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduretijd in geval van beroep bij de Raad van State. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

#### Ad 7. Beeldkwaliteitsplan

Voor het hele plangebied van Het Spikkert is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is op 8 februari 2011 aan de raadscommissie gepresenteerd. Daarna zijn de fracties in de gelegenheid gesteld schriftelijk te reageren op dit plan. Van de fracties Lokaal Dinkelland en CDA is een inhoudelijke reactie ontvangen; de fractie PvdA heeft per mail laten weten op dat moment geen opmerkingen te hebben, maar t.z.t. een eigen afweging te willen maken; van de VVD is geen reactie ontvangen. De reacties van Lokaal Dinkelland en CDA zijn in beginsel positief. Voor een inhoudelijke reactie verwijs ik u naar de betreffende bijlage bij dit advies. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is overeenkomstig de inhoudelijke reactie aangepast.

### **Financiën**

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan dient tevens de economische haalbaarheid te worden aangetoond. De financieel sluitende grondexploitatie Spikkert is reeds bij raadsbesluit van 16 april 2013 vastgesteld.

Op basis van deze grondexploitatie is er sprake van een financieel haalbaar en daarmee economisch uitvoerbaar woningbouwplan.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,  
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier

## raadsbesluit

Agendanummer:  
Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Zaaknummer: 13.16257  
Documentnummer: I14.022686

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2014;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;

dat het ontwerpbestemmingsplan Het Spikkert, tweede fase met de betreffende stukken vanaf 3 november 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

### Besluit

1. op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de digitale versie van het bestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase", met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0401, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, tweede fase" van 12 mei 2014 met de bijbehorende bestanden;
2. het bestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase" analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, tweede fase" van 12 mei 2014;
3. vaststelling van de digitale ondergrond met identificatiecode: o\_NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0401.dxf;
4. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, tweede fase" van 12 mei 2014;
6. de Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan;
7. het beeldkwaliteitsplan Het Spikkert, tweede fase van mei 2014 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 1 juli 2014.

De griffier, De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier