

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 29 november 2016
Datum voorstel: 2 november 2016
Nummer: A
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Rossum-Noord'

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 'Rossum-Noord' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPROSSUMNOORD-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat, de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de inrit aan de Thijstraat vier meter in westelijke richting wordt uitgebreid;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode Rossum_Noord2015.dxf 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, eerste lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten. Er is sprake van een gemeentelijke exploitatie;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Deeluitwerking Rossum-Noord' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. in te stemmen met de reactienota zienswijzen en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Rossum-Noord' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt een uitbreidingswijk met 24 woningbouwkavels ten noorden van de Thijstraat in Rossum mogelijk. Op het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Samenhangend wordt de raad voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan 'Deeluitwerking Rossum-Noord' vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op het bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend welke zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de reactienota zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de raad aangeboden. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan 'Deeluitwerking Rossum-Noord'.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Rossum-Noord' en beeldkwaliteitsplan 'Deeluitwerking Rossum-Noord'.

Argumentatie

Korte terugblik

Eerder is op 1 juli 2014 door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Rossum-Noord' vastgesteld. Dat bestemmingsplan maakte de bouw mogelijk van 40 woningen aan de noordelijke dorpsrand van Rossum. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het besluit tot vaststelling op 8 april 2015 vernietigd, omdat de Afdeling van oordeel was dat de onderliggende raming van de woningbehoefte niet kon dienen voor het inzichtelijk maken van de actuele regionale behoefte van Rossum-Noord (de ladder voor duurzame verstedelijking). Daarnaast was de Afdeling van oordeel dat onvoldoende gemotiveerd was dat door de ligging van woningen op minder dan 100 meter van een agrarisch bouwvlak er, ondanks de belemmering van de bedrijfsvoering, wel sprake was van een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de genoemde uitspraak is in voorliggend bestemmingsplan de regionaal afgestemde woningbehoefte als uitgangspunt genomen (conform Woonvisie 2016+) en is er voldoende afstand aangehouden tot omliggende agrarische bedrijven.

Stedenbouwkundig schetsontwerp

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is enerzijds aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Thijstraat en anderzijds bij de ligging van het gebied in het beekdal van de Rossumerbeek. Naar aanleiding van een binnengekomen zienswijze is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast, in die zin dat de ontsluitingsweg bij de Thijstraat vier meter in westelijke richting is opgeschoven. Het stedenbouwkundig ontwerp is op te delen in twee gebieden. Het eerste gebied is gesitueerd rondom een groene open ruimte aan de zijde van de Thijstraat. Hier wordt in het ontwerp uitgegaan van 14 woningen van het type tweekappers en rij-woningen. Daarbij geldt dat de rij-woningen enkel op de aangegeven locatie aan de noordzijde van het plein mogelijk worden gemaakt. Mocht blijken dat er geen behoefte is aan rij-woningen dan is de realisatie van tweekappers en/of vrijstaande woningen hier ook mogelijk. Het tweede gebied bestaat uit de woningen die zijn georiënteerd op het beekdal van de Rossumerbeek. Het gaat hier om 10 woningen van het type vrijstaande- en twee-onder-een-kap. Voor deze woningen geldt dat de voorgevels zijn georiënteerd op het landelijk gebied met het beekdal van de Rossumerbeek. Qua maatvoering worden in het hele plangebied woningen van twee bouwlagen met kap mogelijk gemaakt. Dit betekent concreet dat er een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter gaat gelden. Voor de uitbreidingswijk is een beplantingsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Daarin staat aangegeven op welke wijze de groene ruimten binnen het stedenbouwkundig ontwerp worden ingericht. Bij het opstellen van het beplantingsplan is rekening gehouden met de bestaande groenstructuur in de Thijstraat en de directe omgeving. Het beplantingsplan is ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

De gronden waarop het plan is gesitueerd zijn momenteel nog in gebruik als weiland en hebben een agrarische bestemming. De realisatie van nieuwe woningen past dan ook niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om Rossum-Noord te kunnen realiseren. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het gebied voorzien van een nieuw planologisch kader, zodat de beoogde woningbouw kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp.

Onderzoeken

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen. Na eerste toetsing bleek dat voor de volgende onderwerpen een (verkennend) onderzoek wenselijk was: bodem, geluid, water, ecologie, archeologie en verkeer. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Zienswijzen

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen of onderwerpen water (grondwaterstand- en stroming, hemelwaterafvoer), lichthinder, enkele eikenbomen, de afstand tot een naastgelegen agrarisch bedrijf en de woningbehoefte. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Kort samengevat zien de wijzigingen op een verbreding van de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de ontsluiting aan de Thijstraat. Zie de reactienota zienswijzen voor de volledige beantwoording van de binnengekomen zienswijzen.

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.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is conform de Inspraakverordening voor

een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan was één inspraakreactie ingediend, maar deze is inmiddels ingetrokken.

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 voor Rossum-Noord. Voor het plan is reeds een financieel sluitende grondexploitatie vastgesteld.

Externe communicatie

Een kennisgeving van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Dinkellandvisie en de Staatscourant. De indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd over het raadsbesluit en de gemeentelijke reactie op de zienswijze. Te zijner tijd zal, na het in werking treden van het bestemmingsplan, in het kader van de kavelsverkoop een informatieavond worden belegd.

Financiële paragraaf

Zie kostenverhaal.

Bijlagen

- Bestemmingsplan (documentnummer: I16.070967)
- Bijlagenboek (documentnummer: I16.070964)
- Reactienota zienswijzen (documentnummer: I16.060773)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,
de loco-secretaris de burgemeester

{ERIKG}
E.M. Grobben

{INEKEB}
I.A. Bakker

Vergadering presidium op

0 Besluit presidium:
0 om advies naar cie.
0 rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
0 naar raad ter kennisname.....
0 anders, namelijk:

Vergadering cie. op

0 Advies aan de raad
0 advies akkoord te gaan met het voorstel.....
0 advies het voorstel af te wijzen
0 anders, namelijk:

0 Paraaf van de commissiegriffier:

0 Opmerkingen:

Raadsbesluit

Datum vergadering: 29 november 2016.
Nummer: B
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Rossum-Noord'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 november 2016, nr. I16.069477

gelet op het advies van de commissie van 15 november 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet.

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 'Rossum-Noord' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPROSSUMNOORD-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat, de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de inrit aan de Thijstraat vier meter in westelijke richting wordt uitgebreid;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode Rossum_Noord2015.dxf 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, eerste lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten. Er is sprake van een gemeentelijke exploitatie;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Deeluitwerking Rossum-Noord' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. in te stemmen met de reactienota zienswijzen en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 november 2016

De raadsgriffier, De voorzitter

{ROBH}
mr. O.J.R.J. Huitema MPM,

{INEKEB}
I.A. Bakker