

RAADSVOORSTEL

Datum: 24 mei 2016

Nummer:

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling "Het Spikkert, tweede fase"

Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld 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 'Het Spikkert, tweede fase' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0402 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen in de reactienota;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0402 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. Er zijn geen verhaalbare kosten omdat er sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Het Spikkert Weerselo' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Het Spikkert, tweede fase' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat 77 woningen kunnen worden gebouwd, ter uitbreiding van de kern Weerselo. Het oude bestemmingsplan, dat vorig jaar door de Raad van State is vernietigd, voorzag in 163 woningen. Het nieuwe plan voorziet in ten hoogste 77 woningen. De stedenbouwkundige en groene structuur blijft qua hoofduitgangspunten in tact.

Aanleiding voor dit voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase" heeft al in 2013 voor 6 weken ter visie gelegen en is vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juli 2014. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het besluit tot vaststelling op 4 februari 2015 echter 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 Het Spikkert (ofwel de ladder duurzame verstedelijking). Het bestemmingsplan is anno 2016 aangepast en is gebaseerd op de regionaal afgestemde woningbehoefte. Daarmee repareert de gemeente de omissie die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State werd geconstateerd.

Na de vernietiging van het plan is de gemeente ook opnieuw in overleg getreden met de omwonenden van de Eertmansweg, direct aangrenzend aan het plangebied. De intentie was om tot overeenstemming te komen over de planuitgangspunten en met name de afstand van het plangebied tot aan de Eertmansweg. In goed overleg heeft dat uiteindelijk tot een breed gedragen plan geleid. De in het plan aangebrachte wijzigingen hebben betrekking op de verkaveling en met name de afstand van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied tot aan de bestaande woningen langs de Eertmansweg.

Procedureel

Het nu voorliggende plan wijkt op hoofdlijnen niet wezenlijk af van het ontwerpplan. Daarom is besloten om door te gaan met de in 2013 ingezette procedure. Het eerder vastgestelde bestemmingsplan dat is vernietigd is aangepast en wordt nu opnieuw aan de raad voorgelegd om vast te stellen.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het Spikkert is één van de grotere woningbouwplannen van de gemeente Dinkelland. Het Spikkert (tweede fase) biedt voor de kern Weerselo en haar inwoners een meerjarig perspectief voor de bouw van woningen. Het plangebied biedt een diverse mix aan bouwkavels die aansluit bij de concrete

behoefte. Het plan biedt ruimte voor zowel starters als doorstromers als wel jongeren en ouderen en sluit aan bij de lokale marktvraag. Dit is één van de pijlers van het programma Krachtige Kernen. De vaststelling van het bestemmingsplan voor het Spikkert levert een bijdrage aan het ideaaldoel van het programma: “afstemming van het woningbouwprogramma, anticiperend op demografie”.

Het nieuwe stedenbouwkundige plan ziet er als volgt uit:



Het plangebied is opgedeeld in drie ‘scherven’. De westelijke scherv wordt het eerste uitgegeven, daarna de oostelijke scherv en als laatste de noordoostelijke scherv, waarmee het plangebied wordt afgerond. De westelijke scherv biedt op korte termijn het meest gevarieerde kavelaanbod. Dit gedeelte van het plan bevat 17 vrijstaande kavels, 8 twee-onder-een kap kavels, een blok van 5 rijenwoningen en een blok van 4 rijenwoningen. Ter plaatse van het blok van 4 rijenwoningen mag ook een blok van 6 woningen gestapeld worden gebouwd (3 op de begane grond en 3 op de verdieping). Met deze verkaveling sluit het plan aan op de lokale behoefte.

Argumentatie

Na de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente Dinkelland zich geheroriënteerd op de houdbaarheid van de met de provincie gemaakte woonaafspraken en de relatie met het plan. Daarbij zijn de volgende opgaven centraal gesteld:

- De planomvang van “Het Spikkert, tweede fase” in overeenstemming brengen met de actuele behoefte die regionaal kan worden afgestemd;
- De stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan heroverwegen zodanig dat in overleg met appellanten een aanvaardbare situatie ontstaat, zodat voorkomen kan worden dat opnieuw beroep wordt ingesteld;
- Regionale bestuursafspraken maken over woningbouw.

In 2015 is binnen de regio Twente gezamenlijk gewerkt aan nieuwe woonaafspraken. De 14 Twentse gemeenten en de provincie Overijssel hebben met elkaar afspraken gemaakt over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De woonaafspraken zijn op 29 januari 2016 vastgelegd in het document Regionale Woon Programmering (RWP). Met het document:

- weten de gemeenten welk kader er is voor hun woonprogrammering;
- is het duidelijk wanneer de provincie het eens is met een woonplan van de gemeenten;
- kunnen gemeenten hun onderbouwingen voor de ladder hierop baseren.

Op basis van de nieuwe woonafspraken is het totaal aantal woningen in het plangebied teruggebracht naar 77 woningen. De wijzigingsbevoegdheden om op termijn meer woningen toe te staan zijn komen te vervallen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Met betrekking tot de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plangebied is gebleken dat de afstand van het plangebied tot aan de bestaande bebouwing aan de Eertmansweg voor appellanten een punt van aandacht is gebleven. Daarom is besloten om dit onderwerp met de appellanten te bespreken ten einde gezamenlijk tot een definitieve oplossing te komen. In verschillende overleggen is uiteindelijk een oplossing gevonden. In gezamenlijkheid is er voor gekozen om de eerste rij woningen aan de zijde van de Eertmansweg te laten vervallen. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt ingericht als groenstrook. Het gaat om een doelmatige inrichting met voornamelijk gras, wadi's en enkele bomen. Het definitieve plan is vervolgens op de inloopavond van 14 december 2015 gepresenteerd, naar tevredenheid van alle bezoekers.

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 het voorliggende bestemmingsplan vaststellen.

Zienswijzen

In 2013 zijn er twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Met de hiervoor genoemde wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de meest essentiële onderdelen van de zienswijzen. De zienswijzen zijn (opnieuw) voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Het betreft een gemeentelijk plan waarvoor een grondexploitatie is opgesteld waarin alle baten en lasten meerjarig zijn begroot.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan is ook geactualiseerd aan de hand van de gewijzigde stedenbouwkundige schets. Aan de raad wordt ook gevraagd om het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Externe communicatie

Het gewijzigde plan is afgestemd met de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonafspraken en dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de omwonenden van de Eertmansweg met wie op een constructieve manier is samengewerkt.

Bijlagen

Reactienota zienswijzen (i16.040462)
Toelichting bestemmingsplan (i16.040186)
Regels bestemmingsplan (i16.040187)
Verbeelding bestemmingsplan (i16.040188)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerppraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,
de (loco)secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

I. Bakker

Vergadering presidium op 24 mei 2016		
Besluit presidium:	☐	om advies naar Commissie
	☐	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	☐	naar raad ter kennisname
	☐	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op 2016		
Advies aan de raad	☐	advies akkoord te gaan met het voorstel
	☐	advies het voorstel af te wijzen
	☐	anders, namelijk:
Opmerkingen:		Paraaf van de Commissiegriffier:

RAADSBSLUIT

Datum: 24 mei 2016

Nummer:

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 mei 2016, nr. ;

gelet op het advies van de commissie van 14 juni 2016;

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

BESLUIT:

De raad wordt voorgesteld om:

6. 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 'Het Spikkert, tweede fase' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0402 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen, conform de wijzigingen zoals verwoord in de reactienota;
7. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERT-0402 vast te stellen;
8. 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. Er zijn geen verhaalbare kosten omdat er sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie.
9. het beeldkwaliteitsplan 'Het Spikkert Weerselo' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
10. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 28 juni 2016,

de griffier,

de voorzitter,

mr. O.J.R.J. Huitema

mevr. I. Bakker