

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 2 juli 2013
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.02609
Documentnummer: I13.015653

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke Effecten
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
en beeldkwaliteitsplan Tilligte,
woningbouwlocatie Ten Dam

Denekamp, 28 mei 2013

Voorstel

- 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 "Tilligte, woningbouwlocatie Ten Dam" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPTENDAM-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd te laten vaststellen in die zin dat, het bouwvlak ten behoeve van de (enige) vrijstaande woning in het plangebied 7 meter naar achteren wordt verschoven;
- Op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPTENDAM-0401 te laten vaststellen;
- In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
- Het beeldkwaliteitsplan te laten vaststellen.

Overwegingen

Aanleiding

Naar aanleiding van het verzoek van Bouwbedrijf van der Aa B.V. is een ontwerpbestemmingsplan voorbereid voor de herontwikkeling van het voormalige sportveld tussen het Kerkepad en Langepad in Tilligte tot een woningbouwlocatie. Vanaf 15 maart 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, maar tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan is wel de positionering van de vrijstaande woning binnen het plangebied ter discussie komen te staan. Dit heeft geleid tot een wijziging op de verbeelding in zoverre dat het betreffende bouwvlak 7 meter naar achteren is verschoven. Zie nadere toelichting in dit raadsvoorstel.

Onderbouwing

Het plan voorziet in één vrijstaande woning, 10 twee-onder-één kap woningen en een rij van 5 aaneengebouwde woningen. De stedenbouwkundige invulling van dit plan heeft plaatsgevonden onder begeleiding van de Kwaliteitsgroep. In deze nota wordt ingegaan op de beleidsmatige onderbouwing en ruimtelijke en milieukundige aspecten.

Beleid

Op bovengemeentelijk niveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Rijk) en de Omgevingsvisie Overijssel (Provincie) van kracht. Gelet op de voor het Rijk en Provincie relatief beperkte omvang van de ontwikkelingslocatie 'Ten Dam' heeft het plan geen invloed op nationale of provinciale belangen. Op gemeentelijk niveau is getoetst aan de Ontwerpstructuurvisie Dinkelland en Woonvisie 2011+. In de structuurvisie worden de hoofdambities voor de kern Tilligte geformuleerd. In de woonvisie zijn de dragers voor het gemeentelijke woningbouwbeleid en programma neergelegd.

Ontwerpstructuurvisie Dinkelland

De hoofdambitie voor de gemeente Dinkelland is het 'duurzaam borgen en ontwikkelen van vitale gemeenschappen, landschappen en een weerbare economie'. Voor de kern Tilligte in het bijzonder betekent dit primair dat de woonfunctie als basisfunctie moet worden geborgd voor eigen gemeenschap. De woningbouwlocatie 'Ten Dam' sluit hier naadloos op aan en voorziet in combinatie met het uitbreidingsplan Tilligte West in voldoende woonvoorzieningen voor de gemeenschap Tilligte.

Woonvisie 2011+

In de woonvisie wordt aangegeven dat de locatie ruimte biedt aan de ontwikkeling van 15 woningen. In het plangebied worden echter maximaal 17 woningen mogelijk gemaakt. (Het huidige plan voorziet in 16 woningen, maar via een flexibiliteitsbepaling in het bestemmingsplan is het mogelijk om een 2/1 kapper als een rijtje van 3 woningen uit te voeren). De rij van 5 aan-één te bouwen woningen hebben een verkoopprijs van maximaal € 200.000,-. Dit type woningen komt in Tilligte verder niet voor en draagt bij aan de differentiatie van het woningaanbod. Om dit te kunnen realiseren worden kleinere kavels gecreëerd. Daardoor kunnen er in het plan 17 woningen worden gerealiseerd, in plaats van de in de visie genoemde 15 woningen. Dit grotere aantal woningen is wenselijk om lager geprijsde woningen te kunnen realiseren (minder woningen zorgen immers voor grotere kavels en daardoor hogere prijzen). De bereikbaarheid van woningen voor bijvoorbeeld starters wordt hiermee vergroot. Met de twee-aan-één te bouwen woningen wordt aangesloten bij de woonwens van de mensen uit Tilligte. Er wordt slechts één vrijstaande woning mogelijk gemaakt, omdat van dit type woningen er reeds bouwmogelijkheden zijn gecreëerd in het plan Tilligte-West.

Onderzoeken

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het bestemmingsplan zijn alle deelaspecten op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening en omgevingseffecten onderzocht. Op basis van deze onderzoeken zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor de realisatie van het voorgenomen plan. Alleen ten behoeve van het deelaspect archeologie is nader onderzoek verricht omdat middels het karterend bodemonderzoek niet uitgesloten kon worden dat eventuele archeologische waarden zouden worden verstoord. Daaropvolgend heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de archeologische lagen in de bodem vrijwel volledig verstoord zijn en niet behoudenswaardig worden geacht.

Beeldkwaliteitsplan

Het toetsingskader van de welstandsnota is niet toereikend voor de geplande woningbouw op deze locatie. Op basis van de welstandsnota worden vrijstaande woningen voorgeschreven op basis van individuele ontwerpen. Het bouwplan van Bouwbedrijf van der Aa voldoet hier niet aan. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin een nieuw kader is gesteld voor de te hanteren welstandeisen.

Herpositionering bouwvlak vrijstaande woning Ten Dam

In het plangebied is één bouwvlak voor een vrijstaande woning opgenomen. Dit perceel is in eigendom gebleven van de heer Ten Dam. Het perceel is gelegen schuin achter de bestaande woning aan het Langepad 11. De bewoners van Langepad 11 realiseerden zich tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dat het bouwvlak van de vrijstaande woning van Ten Dam vrij dicht bij hun perceel (achtertuin) gelegen is. In overleg met Ten Dam en Van der Aa is gebleken dat voor alle partijen de wens bestaat om dit bouwvlak naar achteren te verschuiven. In overleg met de Kwaliteitsgroep is bepaald dat een verschuiving stedenbouwkundig mogelijk is, zolang de woning zichtbaar blijft vanuit de straat. Dit heeft er in geresulteerd dat het bouwvlak in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan 7 meter naar achteren is verschoven. Alle belanghebbenden kunnen zich vinden in deze oplossing. Deze gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in planologisch-juridische zin ondergeschikt van aard.

Financiën

Met de initiatiefnemers is door de gemeente een exploitatie/planschadeovereenkomst aangegaan en is het de gemeente aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

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: 13.02609
Documentnummer: I13.015653

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2013;

gelet op de Gemeentewet;

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 "Tilligte, woningbouwlocatie Ten Dam" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPTENDAM-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat, het bouwvlak ten behoeve van de (enige) vrijstaande woning in het plangebied 7 meter naar achteren wordt verschoven;;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPTENDAM-0401 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. om het beeldkwaliteitsplan "Tilligte, woningbouwlocatie Ten Dam" vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 2 juli 2013.

De griffier, De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier