

Raadsvoorstel gewijzigd exemplaar

Raadsvergadering: 5 november 2013
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.09676
Documentnummer: I13.035237

Aan de raad

Afdeling: ME
Onderwerp: Bestemmingsplan Het Spikkert, eerste fase

Denekamp, 17 september 2013

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, eerste fase", met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERTF1-0401, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, eerste fase" van 22 augustus 2013 met de bijbehorende bestanden;
2. het bestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase" analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, eerste fase" van 22 augustus 2013;
3. vaststelling van de digitale ondergrond met identificatiecode: o_NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERTF1-0401.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, eerste fase" van 22 augustus 2013;
6. de Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan;
7. het beeldkwaliteitsplan Het Spikkert, eerste fase van augustus 2013 vast te stellen.

Gewijzigde Overwegingen

Aanleiding

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 Weerselo 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, eerste fase gekozen voor het mogelijk maken van de bouw van 17 woningen aan de Legtenbergerstraat. Onderdeel van het plangebied is de woning op het perceel Legtenbergstraat 24, deze bestaande woning zal worden gehandhaafd.

Argumenten

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

analogie versie. Het raadsbesluit dient dus expliciet te vermelden dat beide bestemmingsplannen (analoog en digitaal) in de vaststelling begrepen zijn.

- *Stedenbouwkundig plan*

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 daarop uit of ziet uit op de rand van het bestemmingsplan en dus deels op het buitengebied;
3. m.u.v. langs de hoofdontsluitingsstructuur worden hagen geplant om tot een uniforme afscheiding te komen tussen privé en openbaar; deze hagen worden aan de boven- en buitenzijde onderhouden door de gemeente;
4. de hoofdstructuur zo groen mogelijk houden door in het straatprofiel de verharding te beperken en waar nodig te werken met halfverharding of gras;

Het totale woningbouwprogramma is gebaseerd op de Woonvisie en op het beeld, zoals dat bestaat op basis van de inschrijving van bouwgrondzoekenden. De totale plancapaciteit voor het gehele plangebied Het Spikkert bedraagt 180 à 200 woningen. Om reden dat het in dit stadium niet duidelijk is hoe de behoefte op termijn zal zijn i.v.m. huidige woningmarkt, is ervoor gekozen om het plan gefaseerd uit te werken. Voorgesteld plan omvat in totaal 18 woningen. Hiervan is één woning reeds aanwezig en één woningbouwlocatie vooralsnog ingericht als waterretentiegebied. Deze woningen vormen te samen één van de meerdere stedelijke enclaves rondom de es.

Langs de Legtenbergerstraat worden maximaal 7 woningen gerealiseerd (na toepassing van ruimtelijke procedure kan 1 woning aan de Legtenbergerstraat worden toegevoegd) waarvan de voorgevelrooilijn op circa 12 meter uit de straat is gesitueerd. De overige woningen worden daarachter rond een hof gesitueerd.

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 met uitzondering van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van de woningen langs de Legtenbergerstraat.

- *Hogere grenswaarde*

In het kader van wegverkeerslawaaai wordt een hogere grenswaarde procedure doorlopen voor toekomstige woningen langs de Legtenbergerstraat. Dit besluit zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Deze gevelbelasting is gebaseerd op de situatie zonder rondweg. Zodra de rondweg gereed is, zal volgens gemeentelijk beleid de max. snelheid op de Legtenbergerstraat worden verlaagd naar 30 km. Op dat moment is geen sprake meer van deze hogere gevelbelasting. Daar kan echter op dit moment niet op worden vooruitgelopen.

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 vast te stellen 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. Wijzigingen

Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In het bijgevoegde "Rapport zienswijzen Het Spikkert, eerste fase" zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en vervolgens wordt elke zienswijze van een gemeentelijke reactie en conclusie voorzien. Hoofdstuk vier van het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, eerste fase" bevat de voorgestelde wijzigingen in het vast te stellen bestemmingplan ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpplan. De door te voeren wijzigingen vinden ofwel plaats op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen ofwel ambtshalve.

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 beroepsschrift 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.

Familie Van Olffen

Als gevolg van de raadscommissie van 24 september jl., is het college andermaal in gesprek getreden met de familie Van Olffen om elkaar toch te kunnen vinden. In deze finale inspanning is mondeling overeenstemming bereikt. De overeenstemming houdt in dat de gemeente een strook van 4 meter uit de zijde van het perceel van Van Olffen ten behoeve van tuin, aan Van Olffen verkoopt. De verkoop heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de grondexploitatie. Gezien het bestemmingsplan geen eigendomssituaties regelt en het gebruik 'tuin' ook onder de bestemming Wonen is toegestaan, zal de verkoop van de gronden geen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan zoals u aangeboden in de raadscommissie van 24 september jl..

De familie Van Olffen geeft te kennen dat zij hun zienswijze op het bestemmingsplan zullen intrekken alsmede dat er geen aanspraak zal gemaakt worden op eventuele schade ex artikel 6.1 Wro (planschade) bij formaliseren van de overeenkomst.

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:
Documentnummer:

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2013;

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

dat het ontwerpbestemmingsplan Het Spikkert, eerste fase met de betreffende stukken vanaf 3 mei 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, eerste fase", met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERTF1-0401, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals verwoord in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, eerste fase" van 22 augustus 2013 met de bijbehorende bestanden;
2. het bestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase" analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in het "Rapport zienswijzen Het Spikkert, eerste fase" van 22 augustus 2013;
3. vaststelling van de digitale ondergrond met identificatiecode: o_NL.IMRO.1774.WEEBPHETSPIKKERTF1-0401.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, eerste fase" van 22 augustus 2013;
6. de Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan;
7. het beeldkwaliteitsplan Het Spikkert, eerste fase van augustus 2013 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 5 november 2013.

De griffier, De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier