



27 maart 2023

Besluit van de gemeenteraad

nummer 243145

Onderwerp: bestemmingsplan Duistervoordseweg 54, Twello

openbaar

De gemeenteraad, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 februari 2023,

besluit

1. Het bestemmingsplan Duistervoordseweg 54, Twello ongewijzigd vast te stellen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen

Dini Vriezolk-Groenewold
griffier

Paula Jorritsma-Verkade
burgemeester

Onderwerp: bestemmingsplan Duistervoordseweg 54, Twello

Nummer: 243145

Programma: 1. Bouwend Voorst

Openbaar



Voorstel van het college

1. Het bestemmingsplan Duistervoordseweg 54, Twello ongewijzigd vaststellen.
2. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 25 mei 2022 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Duistervoordseweg 54 in Twello. Met het plan wordt de bestaande woonwinkel van Pijnappel gesloopt en worden er vijftien appartementen gerealiseerd. Het gaat om koopappartementen van verschillende omvang en prijsklassen, waarbij twee derde gerealiseerd wordt in het bereikbare segment (onder de Nationale Hypotheekgarantiegrens).

Argumenten

1.1 Tijdens de inzage termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 december 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1.2 Er bestaat geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Omdat er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht en er geen aanleiding is om het plan ambtshalve te wijzigen, is het voorstel om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Wel is de toelichting van het plan geactualiseerd voor wat betreft de stikstofberekeningen (bijlage 6). Aanleiding hiervoor is de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022. Daarbij is geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De geactualiseerde stikstofberekening heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassingen in de regels of verbeelding van het bestemmingsplan of de haalbaarheid van het plan. Om die reden kunt u het plan ongewijzigd vaststellen.

1.3 Het plan draagt bij aan de woningbouwdoelstellingen van de gemeente

De woningbehoefte is groot. De laatste prognoses onderschrijven dit. Hoewel traditioneel vooral vraag is naar grondgebonden woningen, neemt ook de vraag naar appartementen verder toe. De locatie aan de rand van het centrum van Twello is zeer geschikt voor appartementen. Ook omdat voorzieningen en het station op loopafstand liggen. Met het toevoegen van vijftien appartementen dragen wij bij aan de uitbreiding van onze woningvoorraad. Het plan past binnen de Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025 en sluit aan bij de vier pijlers: aantrekkelijke woongemeente, betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit woningvoorraad (inclusief duurzaamheid) en vergrijzing/wonen met zorg (zie hoofdstuk 3 Toelichting bestemmingsplan).

1.4 Tegen het plan bestaan geen ruimtelijke bezwaren

Op dit moment is al sprake van bebouwing op de locatie. Bij het geldende bestemmingsplan Twello-Centrum is de Uitgangspuntenkaart vastgesteld. Hierin is voor onder andere deze locatie als uitgangspunt opgenomen om, daar waar mogelijk, detailhandelslocaties buiten het centrum (waaronder de uitlopers) af te waarderen en te laten vervallen. Met het voorliggende plan wordt daar invulling aan gegeven. Daarbij is in het ontwerp goed rekening gehouden met de omgeving. Daarmee is uit stedenbouwkundig oogpunt een passend plan ontwikkeld dat in bouwhoogte goed aansluit bij de aangrenzende panden.

2.1 De kosten voor de grondexploitatie zijn op een andere manier verzekerd

U kunt besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd. Voor het voorliggende bouwplan is dit het geval.



Op 29 november 2022 zijn wij een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is vastgelegd. In de overeenkomst hebben wij ook eisen en regels voor (de fasering van) de uitvoering vastgelegd.

2.2 Tijdens de inzage termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht

Het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anders zijn verzekerd, heeft tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer het kostenverhaal vastgelegd en de kosten voor de ambtelijke uren.

Communicatie

Wij brengen de initiatiefnemer op de hoogte van uw besluit en het vervolg van de procedure.

Het contact met de direct omwonenden loopt via de initiatiefnemer, die bij aanvang van de planvorming een participatietraject is gestart.

De overige inwoners van de gemeente Voorst krijgen deze informatie door bekendmaking in ons eigen Gemeenteblad op overheid.nl en het Voorsternieuws.

Vervolgactie college

Wij leggen het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken na vaststelling voor een periode van zes weken ter inzage. Ook stellen wij het plan beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen de beroepstermijn van zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en (eventueel) vragen om een voorlopige voorziening. Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in principe in werking.

Het college van burgemeester en wethouders,

Paula Jorritsma-Verkade, burgemeester
Lisette Wolbers-Cents, secretaris

Bijlagen:

- besluit vaststellen bestemmingsplan
- besluit geen exploitatieplan vaststellen
- bestemmingsplan | toelichting - regels - bijlagen
- bestemmingsplan | verbeelding

Informatie over dit voorstel:

portefeuillehouder:
Bert Visser

medewerker:
Jessica Steenbergen,
beleidsadviseur ruimtelijke
ordening
0571-27 98 80
j.steenbergen@voorst.nl

rv-243145-bp_Duistervoordseweg_54_Twello