

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 71482
Datum vergadering: 26 mei 2020
Datum voorstel: 21 april 2020
Nummer: 9 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Noord Deurningen, herverkaveling Zuudplas"

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 "Noord Deurningen, herverkaveling Zuudplas" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.NDEBPHERVZUUDPLAS-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.NDEBPHERVZUUDPLAS-VG01 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 namelijk geen verhaalbare kosten;
4. het beeldkwaliteitsplan "Noord Deurningen, 3e fase" voor het plangebied niet meer van toepassing te verklaren en de Nota omgevingskwaliteit, niveau 'Basis omgeving' van de kernen, voor het plangebied als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet van toepassing te verklaren.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Noord Deurningen, herverkaveling Zuudplas" vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in een herverkaveling van een perceel aan de Zuudplas in Noord Deurningen zodat ook rijwoningen gebouwd kunnen worden. Met de herverkaveling kunnen belangrijke doelgroepen als starters en senioren binnen de kern Noord Deurningen beter worden bediend.

Aanleiding voor het voorstel

De kernraad Noord Deurningen heeft de gemeente verzocht om een perceel bouwgrond te herverkavelen zodat woningen gebouwd kunnen worden voor starters en senioren.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan het verzoek van de kernraad van Noord Deurningen kunnen woningen gebouwd worden voor starters en senioren, twee belangrijke doelgroepen uit het gemeentelijk woonbeleid.

Argumentatie

Op 20 maart 2012 is het bestemmingsplan "Noord Deurningen, derde fase" vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland. Op basis van het geldend bestemmingsplan kunnen uitsluitend vrijstaande en 2/1 kapwoningen gebouwd worden. Vanuit de kernraad Noord Deurningen is verzocht om een deel van een perceel aan de Zuudplas, onderdeel uitmakend van de 3e fase van de woonwijk, te herverkavelen zodat hier twee rijen van drie-aaneengebouwde woningen gebouwd kunnen worden. Dit type woning is beter geschikt voor starters en senioren, de belangrijkste doelgroepen op basis van het gemeentelijk woonbeleid.

Gemeentelijk woonbeleid

Gelet op het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden op het perceel op basis van het geldend bestemmingsplan, is sprake van de netto-toevoeging van maximaal twee woningen. In kwantitatieve zin (woningbouw aantallen) past de netto-toevoeging van twee woningen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Ook in kwalitatieve zin (doelgroepen) past de herverkaveling uitstekend binnen het gemeentelijk woonbeleid, door deze herverkaveling kunnen immers woningen gerealiseerd worden die bij uitstek geschikt zijn voor starters en senioren. Ook uit het kerngesprek met de kernraad van Noord Deurningen volgt dat op deze locatie hoge prioriteit wordt gegeven aan de doelgroep starters waarbij enkele woningen ook geschikt moeten zijn voor senioren.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van de 3e fase van de woonwijk is op 20 maart 2012 het beeldkwaliteitsplan "Noord Deurningen, 3e fase" vastgesteld. Dit plan bevat de welstandscriteria voor het betreffende gebied als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan is echter gericht op de destijds bedachte woningtypen met de daarbij behorende beeldkwaliteit en verkaveling. Met de herverkaveling wordt gekozen voor een ander type woningen met daarbij behorende beeldkwaliteit, de kwaliteitscriteria uit het beeldkwaliteitsplan "Noord Deurningen, 3e fase" sluiten hier niet op aan. Om deze reden wordt dit beeldkwaliteitsplan specifiek voor het plangebied buiten toepassing verklaard en worden de kwaliteitscriteria uit de Nota omgevingskwaliteit zoals die gelden voor het niveau 'Basis omgeving' van de kernen van toepassing verklaard. Dit niveau van welstand biedt voldoende waarborg voor het realiseren van een goede beeldkwaliteit in het gebied.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Externe communicatie

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Van het ontwerp bestemmingsplan zijn het waterschap en de provincie op de gebruikelijke wijze in kennis gesteld. In reactie hierop heeft de provincie aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien tot het geven van een reactie. Beide overlegpartners zullen op de gebruikelijke wijze in kennis gesteld worden van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan. Van de ter inzage legging van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk bekendheid gegeven worden in de lokale krant, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen als sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt.

In dit geval wordt er echter geen exploitatieplan vastgesteld omdat er geen te verhalen kosten zijn. De gemeente is eigenaar van de gronden. De kosten die voortkomen uit het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten worden gedekt door de verkoop van de gronden. De planwijziging heeft ook nauwelijks invloed op de hoogte van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. De grondexploitatie blijft winstgevend.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 26 mei 2020

Nummer: 9 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Noord Deurningen, herverkaveling Zuudplas"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 april 2020, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 19 mei 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel.

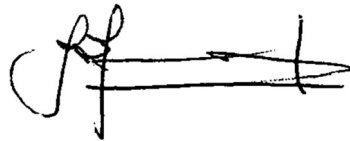
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 mei 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a horizontal line and a small flourish.

mr. O.J.R.J. Huitema MPM

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

J.G.J. Joosten