zaaknummer: 331308

GemeenteWesterveld

Gemeenteraad

Voorstel

25 oktober 2022

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ’t Olde Schoelplein Diever - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Voor de locatie van het voormalige Dingspilhuus in Diever is in samenspraak met deskundigen en de omgeving een nieuwe invulling bedacht: een park in de sfeer van Shakespeare en zes levensloopbestendige huurwoningen. Voor deze nieuwe functies is een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ontwerpversies van beide plannen hebben ter inzage gelegen. Over het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen' die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wel zal het bouwblok voor de woningen iets worden aangepast. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Besluit

Besluitpunt 1

De raad voor te stellen:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en over de zienswijzen te besluiten conform het bepaalde in de Nota zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in art 6.12 lid 2 van de Wro vast te stellen;
3. De analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan ’t Olde Schoelplein Diever met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000586-0002 gewijzigd
vast te stellen;
4. Aan het vastgestelde bestemmingsplan de planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000586-0003 toe te kennen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen;
5. Het beeldkwaliteitsplan “Diever ’t Olde Schoelplein 6 woningen” gewijzigd vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota.

Motivering

Aanleiding en context

In het centrum van Diever was tot voor kort het dorpshuis Dingspilhuus gevestigd. Inmiddels is dit dorpshuis met bijbehorende gymzaal gesloopt. In samenspraak met de omgeving wordt op deze plek ruimte gemaakt voor een groene invulling en woningbouw. In de voorbereiding, die al een aantal jaren loopt, hebben de huidige plannen vorm gekregen in een brede projectgroep met zowel interne als externe projectleden. Er is nu een passend plan voor de openbare ruimte opgesteld, waarbij op een unieke wijze een relatie wordt gelegd met Shakespeare. Dit plan biedt naast ruimte voor groen, parkeren en de weekmarkt ook plaats aan zes levensloopbestendige en ‘biobased’ huurwoningen. Voor deze woningen is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee - via de welstandstoets -

voorwaarden kunnen worden gesteld aan de vorm, uitstraling en materiaalgebruik van de nieuwe woningen.
De grond voor de zes woningen zal na vaststelling van het bestemmingsplan aan woningcorporatie Actium worden verkocht. De werknaam van het gebied is gewijzigd van Dingspilhuus naar 't Olde Schoelplein.
De voorgestelde ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Diever 2006. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan "'t Olde Schoelplein Diever" opgesteld. Dit ontwerpplan heeft samen het bijbehorend ontwerp beeldkwaliteitsplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Ook is voor dit plan een inloopmiddag georganiseerd. Hiervoor zijn de direct omwonenden van het plangebied apart uitgenodigd.

Beoogd resultaat
Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vaststellen om daarmee de bouw van zes huurwoningen en de aanleg van een park in het centrum van Diever planologisch mogelijk te maken.

Argumentatie
1.
Er zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom wordt voorgesteld deze zienswijzen ontvankelijk te verklaren. De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van zowel het bestemmingsplan als het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de reactie op de zienswijzen conform de bijgevoegde "Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 't Olde Schoelplein Diever".
2.
Er is een koop-en realisatieovereenkomst gesloten met woningcorporatie Actium over de verkoop van de gronden voor de bouw van zes woningen. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.
3.
Na overleg met Actium is gebleken dat de zes woningen een iets grotere vloeroppervlakte nodig hebben, omdat er een inpandige berging in de woningen wordt gerealiseerd.
Om deze reden wordt de diepte van de woningen 1,5 meter groter. Door deze wijziging passen de woningen niet meer in beide bouwvlakken uit het ontwerp bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de beide bouwvlakken met 1,5 meter te vergroten in oostelijke richting conform bijgevoegde situatieschets. De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan
zal na instemming hierop worden aangepast. Deze aanpassing is een geringe wijziging en heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen voor de omliggende woonbestemmingen.
5.
In het beeldkwaliteitsplan staat vermeld dat de Kopgevel richting het park bekleed zal worden met (Shakespeare) klimrozen. Omdat deze gevel naar het noorden is gericht zullen klimrozen hier minder goed gedijen. Ambtelijk wordt daarom voorgesteld om het woord klimroos/rozenstruik in het ontwerp beeldkwaliteitsplan te wijzigen naar "een bloeiende klimmer, indien mogelijk een Shakespeare plant / roos."

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken
Woningcorporatie Actium gaat hier zes 'zogenaamde biobased' woningen bouwen waarmee tegemoet wordt gekomen aan de eigen duurzame doelstellingen van de corporatie.
Bij de herinrichting van de openbare ruimte worden klimaat -adaptieve maatregelen uitgevoerd in de vorm van infiltratiekratten.

Effect op het Minimabeleid
n.v.t.

Kanttekening en risico's
Er is geen planschadeovereenkomst gesloten. Dit risico is voor rekening van de gemeente.

Aanpak/uitvoering en communicatie
De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijze en de verdere behandeling van het bestemmingsplan. Men kan gebruik maken van het spreekrecht tijdens de politieke avond. Een belanghebbende kan beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Integrale advisering
Intern_en_extern

Duiding integrale advisering
Intern: beleidsmedewerkers grondzaken, openbare werken, erfgoed/ archeologie.
Extern: Actium, het Waterschap en de Provincie.

Evaluatie
n.v.t.

Kosten, baten, dekking
De grond voor de zes woningen wordt na vaststelling van het bestemmingsplan verkocht aan woningcorporatie Actium. Hiervoor is een koop-en realisatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geen planschadeverhaal opgenomen. Uit een eigen risico inventarisatie is gebleken dat de kans op mogelijke planschade vrij klein is. Eventuele vergoeding van planschade is voor rekening van de gemeente.
De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte worden betaald uit het projectkrediet herontwikkeling locatie Dingspilhuus. Dit krediet is reeds beschikbaar.
De provincie wil graag dat de Drentse sociale huurwoningen aangepakt worden. Ze steunt alle Drentse gemeenten bij het verbeteren van de kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid van de woningen. Dat gebeurt via de subsidieregeling Impuls Volkshuisvesting. Woningcorporatie Actium ontvangt van de provincie een subsidiebedrag om deze woningen te kunnen realiseren.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan t Olde Schoelplein Diever_ontwerp_2.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namen de gemeenteraad van Westerveld

Griffier	Voorzitter
Reiny Weernekers	Rikus Jager