

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 20 september 2016

Datum voorstel: 23 augustus 2016

Nummer: 10A

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Deurningen, Hoofdstraat 38'

Voorgesteld raadsbesluit:

Wij stellen uw raad voor 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 'Deurningen, Hoofdstraat 38' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPHOOFDSTRAAT38-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPHOOFDSTRAAT38-0401 vast te stellen;
3. 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.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Deurningen, Hoofdstraat 38' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het voormalige café De Eik voor woondoeleinden mogelijk. Het gaat in totaal om 6 woningen, waarbij twee blokken met twee-onder-één-kap woningen en één blok met twee appartementen gebouwd kunnen worden.

Aanleiding voor dit voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Deurningen, Hoofdstraat 38' vast te stellen. Het ontwerpbesluit heeft van 27 mei tot en met 14 juli 2016 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt u nu ter vaststelling aangeboden.

Beogd resultaat van het te nemen besluit

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Deurningen, Hoofdstraat 38'.

Argumentatie

Aan de Hoofdstraat 38 te Deurningen is het voormalige café De Eik gelegen. Het pand is niet meer in gebruik als café en staat al enige tijd leeg. De huidige eigenaar is voornemens de vervallen locatie te herontwikkelen ten behoeve van woondoeleinden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt die ontwikkeling mogelijk. Met de realisatie van het initiatief zullen in totaal 6 woningen op het perceel aanwezig zijn, waarbij twee blokken met twee-onder-één-kap woningen (qua maatvoering gelijk aan rij-woningen) en één blok met twee appartementen zullen worden gerealiseerd. Het realiseren van woningen past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Deurningen', waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie van voormalig café De Eik opgenomen als woningbouwlocatie. De beoogde aantallen passen binnen de Woonvisie 2011+ en de recentelijke regionale woningbouwafspraken (Woonvisie 2016+). Tot slot is er sprake van woningbouw ter vervanging van een bedrijf (café) waarmee het plan behoort tot een prioriteitslocatie in het kader van de beleidsnota inbreidingslocaties. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Omgevingsaspecten

Vanuit de omgevingsaspecten verdienen vooral de thema's bodem en geluid de aandacht. Vanuit bodem is er in 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat er ter plaatse sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie. Dit moet voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning middels aanvullend onderzoek nader worden onderzocht en gesaneerd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit bleek dat er voor de te realiseren woningen extra eisen zijn m.b.t. de isolatie van de voorgevels van de beoogde woningen. Daarnaast zal er met een maatwerkvoorschrift voor café Pelle's een verhoogde norm worden opgenomen zodat het bedrijf niet wordt belemmerd. Daarmee is er ook voor het aspect geluid sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met de aanvrager een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Externe communicatie

Een kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke pagina van de Dinkellandvisie. Daarnaast wordt de ter inzage legging ook bekend gemaakt via de gemeentelijke website. De digitale versie van het bestemmingsplan wordt geplaatst op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Zie kostenverhaal.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Deurningen, Hoofdstraat 38' (documentnummer: I16.059190)

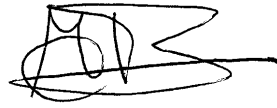
Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

de loco-secretaris

de burgemeester

{ERIKG}



E.M. Grobben

I.A. Bakker

Vergadering presidium op

Besluit presidium:.....

om advies naar cie.....

rechtstreeks naar raad ter besluitvorming.....

naar raad ter kennisname

anders, namelijk:

Vergadering cie. op

Advies aan de raad

advies akkoord te gaan met het voorstel.....

advies het voorstel af te wijzen.....

anders, namelijk:

Paraaf van de commissiegriffier:

Opmerkingen:

Raadsbesluit

Datum vergadering: 20 september 2016

Nummer: 10B

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Deurningen, Hoofdstraat 38'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2016, nr.

I16.054517;

gelet op het advies van de commissie van 6 september 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

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 'Deurningen, Hoofdstraat 38' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPHOOFDSTRAAT38-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPHOOFDSTRAAT38-0401 vast te stellen;

3. 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.

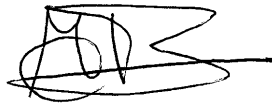
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 september 2016,

De gemeenteraad van Dinkelland,
de raadsgriffier



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

de voorzitter



I.A. Bakker