

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 18 april 2017
Datum voorstel: 21 maart 2017
Nummer: 10A
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Denekamp Hoogklimmer 33

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 'Denekamp Hoogklimmer 33' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOOGKLIMMER33-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat, voor de twee vrijstaande woningen de goot- en nokhoogte worden gewijzigd van 6 m resp. 10 m in 4,5 m resp. 8,5 m.
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOOGKLIMMER33-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. Het kostenverhaal is via een exploitatieovereenkomst verzekerd.
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Denekamp Hoogklimmer 33 gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de realisering van vijf woningen.

Aanleiding voor dit voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Denekamp Hoogklimmer 33 gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om vijf woningen te realiseren. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Doelstelling van het bestemmingsplan is om een milieuhinderlijk bedrijf te vervangen door woondoeleinden: het aannemingsbedrijf Ottenhof maakt plaats voor vijf levensloopbestendige woningen. Hiermee komt de gemeente tegemoet aan de vraag van met name mensen van middelbare leeftijd die tot op hoge leeftijd in of nabij het centrum van Denekamp willen wonen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van vijf woningen mogelijk te maken; drie rijenwoningen en twee vrijstaande woningen. Omdat deze ontwikkeling vanwege de huidige bedrijfsbestemming niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Denekamp, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen goothoogte en nokhoogte van de twee vrijstaande woningen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

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 initiatiefnemer 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.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld omdat de woningen zich volledig voegen naar de welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

Externe communicatie

Tegen het bestemmingsplan zijn twee gelijkkluidende zienswijzen ingediend. Hierop hebben de ontwikkelaar en behandelend ambtenaar een gesprek met beide bezwaarden gehad, welke hebben geleid tot aanpassing van de goot- en nokhoogte op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het gesprek heeft in goede harmonie plaats gevonden en beiden hebben aangegeven geen gebruik te maken van hun spreekrecht bij de raadscommissie.

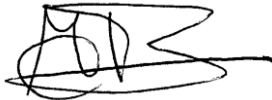
Bijlagen

Bestemmingsplan nr. I17.013894
Verbeelding nr. I17.013896

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Denekamp,
de loco-secretaris de burgemeester



{ERIKG}
E.M. Grobben

I.A. Bakker

Vergadering presidium op

- Besluit presidium:
- om advies naar cie. S. en B. / cie. R. en E.
- rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
- naar raad ter kennisname
- anders, namelijk:

Vergadering cie. S. en B. / cie. R. en E. 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: 18 april 2017
Nummer: 10B
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Denekamp Hoogklimmer 33

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 maart 2017

gelet op het advies van de commissie van 4 april 2017

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 'Denekamp Hoogklimmer 33' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOOGKLIMMER33-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat voor de twee vrijstaande woningen de goot- en nokhoogte worden gewijzigd van 6 m resp. 10 m in 4,5 m resp. 8,5 m;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHOOGKLIMMER33-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. Het kostenverhaal is via een exploitatieovereenkomst verzekerd;
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

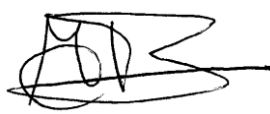
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 april 2017,

De gemeenteraad van Dinkelland,
de raadsgriffier



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

de voorzitter



I.A. Bakker