

## raadsvoorstel

Raadsvergadering: 1 juli 2014  
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.03405  
Documentnummer: I14.015794

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Deurningen,  
Hoofdstraat 36'

Denekamp, 27 mei 2014

### Voorstel

1. om 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 36' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPHOOFDSTRAAT36-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond d.d. 9 augustus 2013 (GBKN) vast te stellen;
3. om 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.

### Overwegingen

Het plan bestaat uit de realisatie van zes rijenwoningen, bestaande uit twee blokken van drie woningen. Bij de vormgeving van het plan is aansluiting gezocht bij de directe omgeving. Aan de achterzijde van de woningen worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners.

#### *Kwaliteitsgroep*

Al vroeg in de planvorming is de kwaliteitsgroep bij de planvorming betrokken. Op basis van een analyse van de kwaliteitsgroep zijn de plannen verder vorm gegeven. In de vergadering van 16 mei 2012 is de huidige stedenbouwkundige opzet akkoord bevonden. Voor het plangebied geldt al een PLUS-niveau van welstand. Definitieve toetsing aan het gemeentelijke welstandsbeleid vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

#### *Beleid*

Het plan is getoetst aan het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Dinkelland. Daaruit blijkt dat het plan past binnen de beleidskaders. Het plan draagt bij aan de het streven van de provincie naar zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, omdat er sprake is van een herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. Op gemeentelijk niveau vormen de 'Structuurvisie Dinkelland' en de 'Woonvisie 2011+' de relevante beleidskaders. In beide nota's wordt de Hoofdstraat 36 genoemd als toekomstige woningbouwlocatie. Met dit plan wordt aan deze visies uitvoering gegeven. Het plan draagt daarmee bij aan de uitvoering van het gemeentelijke beleid.

#### *Milieu*

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn alle deelaspecten op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening en omgevingseffecten onderzocht. Voor de deelaspecten geluid en bodem waren aanvullende onderzoeken noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor het aspect 'wegverkeerslawaai' sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het aspect 'industrielawaai' blijkt eveneens dat, wanneer de voorgevels

van de woningen worden geïsoleerd tot een geluidwering van 27 dB (A), er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen.

Naar aanleiding van een vermoeden van bodemverontreiniging is het 'Rapport Nader Bodemonderzoek, Hoofdstraat 36 - Deurningen' (Kruse Milieu B.V., 17-7-2013) opgesteld. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat er op een drietal deellocaties in het plangebied sprake is van een matige tot ernstige bodemverontreiniging. Op het overig terrein zijn bijmengingen als puin in de bodem aanwezig. Initiatiefnemer heeft derhalve in het najaar van 2013 een BUS-melding voor de asbestsanering en een Plan van Aanpak voor de bodemsanering van de overige verontreinigingen aangeleverd. De BUS-melding en het Plan van Aanpak is begin december geaccordeerd vanuit de provincie (asbest) en gemeente (overige verontreinigingen). Doel van de bodemsanering is het terrein geschikt te maken voor de functie 'wonen met tuin'. In januari 2014 heeft de initiatiefnemer de bodemsanering laten uitvoeren. De controlemonsters zijn in het laboratorium. Er vind nog één zeefronde plaats om het puin e.d. er uit te halen. Vervolgens worden de rapporten met de eindresultaten opgesteld. De verwachting is dat de doelstelling is gehaald en dat daarmee de bodemkwaliteit geschikt geacht wordt voor het beoogde gebruik voor woondoeleinden. Het evaluatierapport van de bodemsanering zal ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de woningen aangeleverd moeten zijn.

#### *Openbare voorbereidingsprocedure*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 28 februari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een kennisgeving hiervan is gepubliceerd in de Staatcourant en Dinkelland Visie van 27 februari 2014. Daarnaast is een kennisgeving aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen verzonden. Tijdens de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zijn na afloop van de termijn weer ingetrokken.

#### **Financiën**

Conform afdeling 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De exploitatie van het plangebied komt geheel voor rekening en risico van de aanvrager. Voor dit plan is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de aanvrager, waarin afspraken zijn gemaakt over het verhalen van eventuele tegemoetkoming in planschade. De kosten voor de ambtelijke inzet zijn op de aanvrager verhaald, op basis van de legesverordening.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,  
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier

## raadsbesluit

Agendanummer:  
Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Zaaknummer: 13.03405  
Documentnummer: I14.015794

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2014;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

### **Besluit**

1. om 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 36' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPHOOFDSTRAAT36-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond d.d. 9 augustus 2013 (GBKN) vast te stellen;
3. om 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 vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 1 juli 2014.

De griffier, De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier