

RAADSVOORSTEL

Datum: 20 december 2016

Nummer:

Onderwerp: Vaststelling Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen

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 'Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGAMMELKERESWG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de reactienota zienswijzen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGAMMELKERESWG-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 geen verhaalbare kosten.
4. het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen, in die zin dat de nokhoogte voor kavel 3 wordt verlaagd naar 9 meter;
5. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Gammelkerstraat 6-8 te Deurningen vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van twee Rood voor Rood-woningen.

Aanleiding voor dit voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt mogelijk de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Argumentatie

Ter uitvoering/bekostiging van het Landinrichtingsplan Saasveld-Gammelke heeft de provincie Overijssel gronden aangekocht in de omgeving van de Gammelkerbeek met de bijbehorende agrarische bebouwing. Het perceel Gammelkeresweg 6-8 is één van de aangekochte voormalige agrarische bedrijven.

Het onderhavige bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van twee Rood voor Rood-woningen mogelijk te maken, naast de twee reeds aanwezige boerderijwoningen. Omdat de twee Rood voor Rood-woningen niet in overeenstemming zijn met het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2010", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Na de sloop van 2535 m² aan landschap ontsierende bebouwing op het voormalige agrarische perceel kunnen twee Rood voor Rood-woningen gerealiseerd worden in het kader van de Rood voor Rood-regeling.



De landschapsontsierende bebouwing 2 t/m 9 wordt gesloopt

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2010", 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

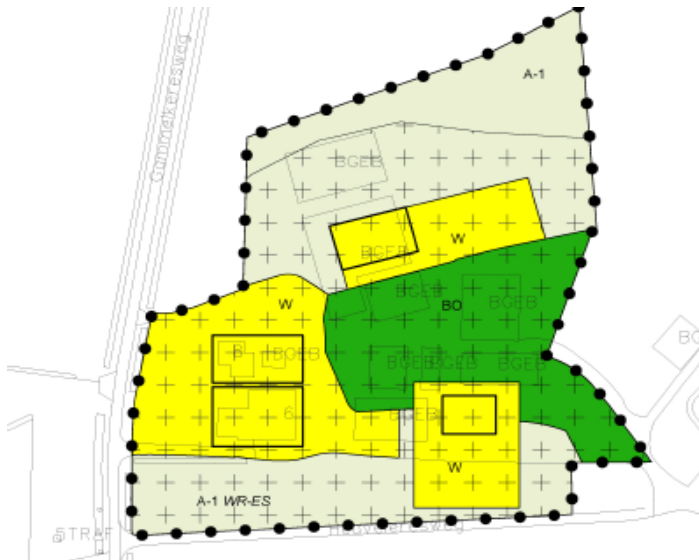
Er zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen of onderwerpen t.a.v. meer woningbouw in het buitengebied betekent een negatieve beïnvloeding/aantasting van het landelijk gebied, aantasting privacy en de vrees voor de belemmering van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.

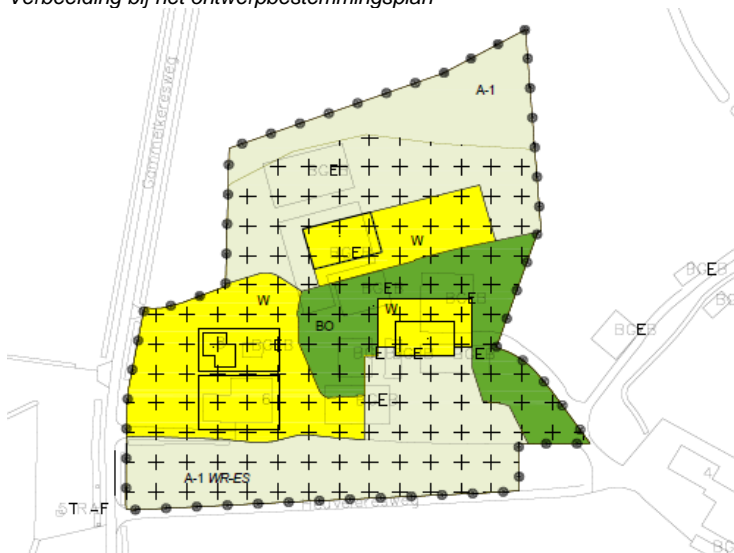
Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Kort samengevat zien de wijzigingen op de verschuiving van kavel 3 naar de Noordzijde en het schrappen van de planregels welke voorzien in mogelijkheden voor bedrijven/beroepen aan huis en verblijfsrecreatie.



Verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigde verbeelding

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. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Wel heeft het overleg tussen initiatiefnemer en de indieners van een zienswijze geleid tot een aanpassing van de nokhoogte voor kavel 3 naar 9 meter (i.p.v. 10 meter), conform de planregels van het bestemmingsplan

Externe communicatie

Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Na de indiening van de zienswijzen heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de indieners van de zienswijze. Daarna zijn er nog gesprekken geweest tussen de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijze. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Zo is onder meer overeengekomen om kavel 3 naar de Noordzijde te verschuiven en zijn de planregels, welke voorzien in mogelijkheden voor bedrijven/beroepen aan huis en verblijfsrecreatie, geschrapt.

Bijlagen

Reactienota zienswijzen (I16.043213)
Planregels bestemmingsplan (I16.072799)
Bijlagen planregels bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsplan (I16.072797)
Verbeelding bestemmingsplan (I16.072803)
Toelichting bestemmingsplan (I16.072802)
Bijlagen toelichting bestemmingsplan (I16.072798)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

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

{ERIKG}
E.M. Grobben

{INEKEB}
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: 20 december 2016

Nummer:

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 november 2016, nr. ;

gelet op het advies van de commissie 13 december 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

BESLUIT:

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 'Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGAMMELKERESWG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de reactienota zienswijzen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGAMMELKERESWG-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 geen verhaalbare kosten.
4. het beeldkwaliteitsplan "Erf Gammelkeresweg 6-8" als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen, in die zin dat de nokhoogte voor kavel 3 wordt verlaagd naar 9 meter;
5. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2016,

De raadsgriffier,

De voorzitter

{ROBH}

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

{INEKEB}

I.A. Bakker