

## raadsvoorstel

Raadsvergadering: 16 april 2013

Aan de raad

Agendanummer:

Afdeling: Ontwikkeling

Denekamp, 5 maart 2013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Noord-Deurningen, Johanninksweg"

### Voorstel

1. Tot vaststelling van het bestemmingsplan "Noord-Deurningen, Johanninksweg", zoals vervat in het GML- bestand NL.IMRO.1774.NDEBPJOHANNINKSWEG-0401.
2. Tot vaststelling van de ondergrond van de verbeelding d.d. 26 februari 2013 bekend als ondergrond NL.IMRO.1774.NDEBPJOHANNINKSWEG-0401 behorende bij het bestemmingsplan "Noord-Deurningen, Johanninksweg"
3. Tot vaststelling van de welstandsparagraaf "welstandscriteria H4 Jong Ontginningsdorp" voor het plangebied;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er geen verhaalbare kosten zijn.

### Overwegingen

De aanvrager de heer P. IJben heeft herhaalde malen gevraagd om medewerking voor de bouw van enkele woningen op zijn perceel grond, gelegen naast zijn woning aan de Johanninksweg. Over deze medewerking zijn meerdere positieve collegebesluiten genomen. Aan deze medewerking is met name de voorwaarde verbonden dat toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de voormalige slipbaan mogelijk moeten blijven. In verband daarmee dient ruimte gereserveerd te worden voor ontsluiting van het terrein, niet te dicht op de kruising Johanninksweg/Nordhornsestraat.

Het voorliggende plan gaat uit van het herontwikkelen van het perceel gelegen aan de Johanninksweg te Noord-Deurningen. Bestaande verharding en bomen worden verwijderd en er worden een drietal vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiermee wordt het bestaande bebouwingslint langs de Johanninksweg doorgetrokken en wordt er een passende afronding van de stedenbouwkundige opzet van omliggend gebied gerealiseerd. Om in de toekomst het terrein van de voormalige slipbaan te kunnen ontsluiten is er een strook van 14 meter breed vrij gehouden van bebouwing.

Met de aanvrager de heer P. IJben is een planschade-overeenkomst afgesloten, waardoor eventuele planschade afgewenteld kan worden op de heer P. IJben.

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan.

Voor het voorliggende plan is ook een hogere grenswaarde procedure gevolgd. Tegen het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere grenswaarde is op 26 februari 2013 vastgesteld.

### Welstandsparagraaf

De welstandsparagraaf bevat basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten worden getoetst. Omdat de huidige welstandsnota niet voorziet in juiste toetsingscriteria voor de ontwikkeling, is een welstandsparagraaf "welstandscriteria H4 Jong Ontginningsdorp" opgesteld voor het plangebied. De gemeenteraad dient daarvoor overeenkomstig artikel 12a Woningwet deze aanvullende criteria vast te stellen.

### Exploitatieplan

Wanneer een bestemmingsplan bepaalde bouwplannen mogelijk maakt, zoals de bouw van één of meer woningen, moet op basis van artikel 6.12 van de Wro tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld.

Echter met betrekking tot deze ontwikkeling zijn er conform artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1 onderdeel b Bro juncto artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f Bro geen verhaalbare kosten.

Als er geen verhaalbare kosten zijn kan de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

### Ondergrond

Vaststelling van de ondergrond voor de verbeelding is van belang voor toetsing en handhaving. Voor de ondergrond van de verbeelding moet gebruik worden gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen de kaartondergrond die gebruikt is bij de vaststelling van het bestemmingsplan en de actuele kaartondergrond. Door een digitaal bestemmingsplan te introduceren in een GIS-omgeving zal deze worden gecombineerd met de meest actuele kaartondergrond. Na verloop van tijd kan een verschil ontstaan tussen de oorspronkelijke kaartondergrond en de actuele kaartondergrond. Het kan dan wenselijk zijn om terug te vallen op de oorspronkelijke ondergrond binnen dezelfde omgeving. De oorspronkelijke kaartondergrond voor het desbetreffende plangebied is in een afzonderlijke laag oproepbaar. Juridisch gezien wordt deze kaartondergrond daarom als onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan vastgesteld.

### **Financiën**

De kosten voor de planologische procedure, noodzakelijke onderzoeken en de daaruit eventuele voortvloeiende planschade zijn gezien de gesloten overeenkomst voor rekening van de aanvrager.

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

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier