

Datum: 16 februari 2016
Nummer: 9
Onderwerp: bestemmingsplan Denekamp, Kafmolen

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, Kafmolen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.1509752-0401 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 DEN_Kafmolen_verbeelding_ond_0401.dwg 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.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Denekamp, Kafmolen' vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft tot doel om het bouwvlak aan te passen ter plaatse van een zestal braakliggende woningbouw kavels aan de straat Kafmolen in Denekamp. Met de aanpassing kunnen 4 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen worden gebouwd.

Aanleiding voor dit voorstel

Aan de straat Kafmolen in Denekamp liggen nog zes woningbouw kavels braak. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Denekamp' in 2012 is het meest noordelijke bouwvlak onbedoeld verwijderd. Daarnaast is er een concreet plan ontwikkeld om vier twee-onder-een-kapwoningen te bouwen welke georiënteerd zijn op het zuiden. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het verwijderde bouwvlak te herstellen en de realisatie van de tweekappers mogelijk te maken.

Argumentatie

Het actualisatieplan 'Denekamp' dat in 2012 is vastgesteld heeft een conserverend karakter. In het plan worden de feitelijke situatie c.q. de bestaande bouw mogelijkheden vastgelegd. Derhalve was het ook niet de insteek om het braakliggende noordelijke bouw kavel weg te bestemmen, omdat daarmee een gat in het bebouwingslint zal ontstaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze fout hersteld.

Voor het zuidelijke deel van de braakliggende woningbouw kavels is inmiddels een plan opgesteld om vier woningen (2 tweekappers) te bouwen. Deze tweekappers zijn op het zuiden georiënteerd. Door deze oriëntatie neemt de breedte van de bebouwing langs deze zuidzijde toe, waardoor de buitenste twee bijgebouwen (garages) het oorspronkelijke bouwvlak deels overschrijden. Vanuit stedenbouwkundig opzicht gaat het om een beperkte overschrijding (2 meter), waardoor de voorgevelrooilijn aan de westkant terug wordt gebracht van 5 naar 3 meter. Dit heeft geen onevenredige nadelige consequenties voor het stedenbouwkundig beeld en de verkeerssituatie ter plaatse. Met voorliggend bestemmingsplan vindt op dit onderdeel een aanpassing van het bouwvlak plaats, zodat de tweekappers gebouwd kunnen worden.

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.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. Bij voorliggend plan is echter sprake van gronden waarvan de gemeente eigenaar is. Het kostenverhaal vindt plaats middels gemeentelijke bouwkaveluitgifte. Voor 4 van de 6 bouwkavels heeft de gemeente een verkoopovereenkomst gesloten. De ambtelijke kosten komen ten laste van de financieel sluitende grondexploitatie De Kafmolen.

Externe communicatie

Er heeft extern overleg plaatsgevonden met het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. Beide zijn tevens in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Van beide instanties is een positieve reactie ontvangen.

Bijlagen

Bestemmingsplan 'Denekamp, Kafmolem' - Documentnummer: I16.009405

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DINKELLAND,
de loco-secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

mr. R.S. Cazemier

Vergadering presidium op		
Besluit presidium:	<input type="radio"/>	om advies naar Commissie
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies hamerstuk
	<input type="radio"/>	advies bespreekstuk
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		

RAADSBESLUIT

Datum: 22 maart 2016
Nummer: 9
Onderwerp: bestemmingsplan "Denekamp, Kafmolen"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 februari 2016, nr. 116.008185;

gelet op het advies van de commissie van 15 maart 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

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, Kafmolen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.1509752-0401 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 DEN_Kafmolen_verbeelding_ond_0401.dwg 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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 maart 2016,

De gemeenteraad van Dinkelland,
de raadsgriffier

de voorzitter



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



mr. R.S. Cazemier