

B&W-advies Dinkelland				Manager:			
				Directeur:			
Datum advies: 27 maart 2014				Akkoord		Bespreken	
Zaaknr: 13.13322		Burgemeester Cazemier					
Documentnr: 114.013958		Wethouder Steggink					
Team: Maatschappelijke effecten		Wethouder Koegler					
Auteur: J. Koerselman		Wethouder Zwiep					
Portefeuille: P. Koegler		Wethouder Stokkelaar					
Afgestemd met:		Secretaris					
Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan "Denekamp, Diekmanweg 3" voor het realiseren van twee vrijstaande woningen ter vervanging van voormalige tuinderskassen.							
Samenvattende toelichting voor de besluitenlijst: 1. Het wijzigingsplan "Denekamp, Diekmanweg 3", met identificatiecode "NL.IMRO.1774.DENWPDIEKMANWEG3-0401" zowel analoog als digitaal met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen; 2. De bijbehorende digitale ondergrond met identificatiecode "o_NL.IMRO.1774.DENWPDIEKMANWEG3-0401.dwg" vast te stellen; 3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat er geen verhaalbare kosten zijn zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening.				Bijlagen: doc.nr(s)			
				114.004241		114.013568	
Advies Wij adviseren u om te besluiten: 1. Het wijzigingsplan "Denekamp, Diekmanweg 3", met identificatiecode "NL.IMRO.1774.DENWPDIEKMANWEG3-0401" zowel analoog als digitaal met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen; 2. De bijbehorende digitale ondergrond met identificatiecode "o_NL.IMRO.1774.DENWPDIEKMANWEG3-0401.dwg" vast te stellen; 3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat er geen verhaalbare kosten zijn zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening.							
☒	Openbaar	☐	Raadsvoorstel	☐	Embargo tot		
☐	Niet openbaar	☐	Raad T.K.N.	☐	Actief openbaar		
Datum besluit: 8.4.2014				☒	Conform advies	☐	Graag nader advies m.b.t.:
				☐	Aanhouden tot:	☐	Afwijkend/ Aanvullend, namelijk:

Onderbouwing van het advies

Inleiding

Ad Fontem juridisch bouwadvies verzoekt namens de heer J.E. Schiphorst, Diekmanweg 3, Denekamp, uw college om gebruik te maken van uw bevoegdheid om het bestemmingsplan "Denekamp-Kern" te wijzigen om de bouw van twee vrijstaande woningen op zijn perceel mogelijk te maken.

De heer J.E. Schiphorst is eigenaar van het (voormalige) Tuindersbedrijf Schiphorst B.V., gelegen aan de Diekmansweg 3. Op het perceel staan nog de tuinderskassen van genoemd bedrijf die echter niet meer als zodanig worden gebruikt. Deze kassen worden gesloopt (hiermee is al een aanvang gemaakt) en op een deel van de vrijkomende grond zullen de twee woningen worden gebouwd. Op 4 februari 2014 heeft u besloten in te stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan en het heeft plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumentatie

Ligging van het gebied

Het perceel ontsluit op de Diekmanweg die aan de noordzijde uitkomt op de Sombeekweg en aan de zuidzijde op de Brandlichterweg. Het wijzigingsgebied ligt ten westen van de wijk het Remerman en ten noorden van de wijk 't Pierik. Dit gebied heeft wonen als belangrijkste functie.

Bestemmingsplan

De Diekmanweg 3 valt binnen het bestemmingsplan "Denekamp-Kern". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 oktober 2012. Binnen dit bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "Agrarisch-Cultuurgrond" met de gebiedsaanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied 2". Het perceel is een ontwikkelingslocatie. Het bevoegd gezag (B&W) mag onder voorwaarden de bestemming "Agrarisch-Cultuurgrond" wijzigen in de bestemming "Wonen". Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan die wijzigingsbevoegdheid.

Toetsing aan voorwaarden

Medewerking aan het plan is in principe toegezegd mits:

- *er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*
De nieuwe woningen worden gerealiseerd in de nabijheid van de woonwijken het Remerman en 't Pierik. Twee nieuwe woningen passen binnen dit gebied waar overwegend wordt gewoond. Ten zuiden van dit perceel ligt een locatie waar ooit plannen waren voor een brede school. Op dit moment zijn er geen plannen voor dit perceel bekend. Daarom kan woningbouw geen onevenredig afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- *de gebouwen op een verantwoorde wijze worden ingepast in de omgeving, hiervoor dient de ervenconsultant (nu kwaliteitsgroep) te worden ingeschakeld;*
Om de woningen op verantwoorde wijze in te passen is het plan in de Kwaliteitsgroep van 20 november 2013 besproken en de situering wordt uitgevoerd conform hun advies. Met name de verschillende nokrichtingen is een vereiste.
- *de kassen worden afgebroken;*
De sloop van alle kassen kan worden afgedwongen via de regels in het bestemmingsplan. Aanvrager heeft al een aanvang gemaakt met de sloop.
- *parkeren op eigen terrein plaatsvindt en de verkeersdruk niet toeneemt.*
Het gaat bij dit plan over twee vrijstaande woningen waarbij de auto's op eigen terrein zullen parkeren. De verkeersdruk zal hierdoor niet of nauwelijks toenemen zeker niet in vergelijking met een tuindersbedrijf in bedrijf.

Gesteld kan worden dat aanvrager voldoet aan de gestelde voorwaarden. Een uitgebreidere onderbouwing is vermeld in de toelichting van het bijgevoegde wijzigingsplan.

Onderzoeken

Ten behoeve van dit ontwerp-wijzigingsplan is tevens onderzoek uitgevoerd of is onderbouwd waarom nader onderzoek niet noodzakelijk is met betrekking tot milieu-aspecten, flora- en fauna, archeologie en water.

Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die medewerking aan het plan verhinderen. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen in het plan opgenomen.

Planschade

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten gedateerd 01-03-2014.

Zienswijzen

Het ontwerpplan heeft van 13 februari t/m 27 maart 2014 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Embargo/openbaarheid

Het advies is openbaar.

Openbare voorbereidingsprocedure

Conform de openbare voorbereidingsprocedure wordt het vastgestelde wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Extern overleg/wettelijke adviseurs

Zowel de provincie als het waterschap zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpplan. Zij hebben geen opmerkingen.

Bijzondere aandachtspunten

Er zijn geen bijzondere aandachtspunten van financiële, juridische, personele, organisatorische, politiek-bestuurlijke of publicitaire aard of op het gebied van informatie of communicatie.

Financieel

Alle kosten met betrekking tot dit plan zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Subsidiemogelijkheden

N.v.t.

Juridisch

Vastlegging van juridisch-planologische mogelijkheden is onder andere een wettelijke verplichting.

Personele en/of organisatorische consequenties

Behandeling binnen bestaande formatie.

Politiek-bestuurlijk

Nee.

Publicitair

N.v.t.

Communicatie

Publicatie van het vastgestelde plan in de Staatscourant, Dinkelland Visie, op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

CONCLUSIE

Het ontwerp-wijzigingsplan "Denekamp, Diekmanweg 3" kan ongewijzigd vastgesteld worden.