

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 144835
Datum vergadering: 27 oktober 2020
Datum voorstel: 22 september 2020
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Rood Voor Rood 4 locaties Rossum En Denekamp

Voorgesteld raadsbesluit

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 'Rood Voor Rood 4 Locaties, Rossum En Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVR4LOCATIES-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVR4LOCATIES-VG01 vast te stellen;
3. om 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. om het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.
5. om de zienswijze deels over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Rood Voor Rood 4 Locaties, Rossum En Denekamp' en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project mogelijk.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen op de percelen Haarstraat 47, Loosteresweg 5 en Wiekerstraat 5 (allen te Rossum) en de Stroothuizerweg 16 te Denekamp.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op drie percelen binnen de gemeente. Op alle percelen wordt in totaal 4335 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt. In ruil hiervoor wil men vijf compensatiewoningen realiseren. De Haarstraat 47 betreft een gemengd agrarisch bedrijf. Op deze locatie wordt 2560 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De intensieve tak is beëindigd en de grondgebonden tak wordt voortgezet. Hiervoor doet men een beroep op de ontmengingsregeling in het rood voor rood beleid. Men wil 1 compensatiewoning bouwen. De Loosteresweg 5 te Rossum betreft een voormalig agrarisch erf dat inmiddels een woonbestemming heeft. Hier wordt 1110 m² gesloopt en wil men 2 compensatiewoningen bouwen. Ook de Wiekerstraat 5 te Rossum betreft een voormalig agrarisch erf dat inmiddels een woonbestemming heeft. Hier wordt 688 m² gesloopt en wil men 1 compensatiewoning bouwen. De Stroothuizerweg 16 te Denekamp betreft een woonerf met daarop een Twentse boerderij met bijgebouw. Men is voornemens het bijgebouw in gebruik te gaan nemen als woning en daarbij behorend bijgebouw te realiseren. Omdat deze ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Rood voor rood beleid:

Het rood voor rood beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 850 m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. Wanneer een veelvoud van 850 m² wordt gesloopt, kunnen naar rato van de sloopnorm extra compensatiewoningen worden gerealiseerd. Met een totale sloopoppervlakte van 4.335 m² wordt aan de sloopnorm voor 5 compensatiewoningen (4.250 m²) voldaan. Op basis van (lucht)foto's wordt geconcludeerd dat alle te slopen gebouwen op de percelen landschap ontsierend zijn.

Ontmengingsregeling:

Hierbij worden bij een gemengd agrarisch bedrijf de landschap ontsierende schuren ten behoeve van de

intensieve veehouderij tak (bv. varkens) gestaakt, en mogen de overblijvende gebouwen ten behoeve van de grondgebonden tak (bv. akkerbouw) blijven staan en mogen deze agrarische activiteiten worden voortgezet. De Haarstraat 47 voldoet aan deze regeling door de sloop van de varkensschuren en het voortzetten van de grondgebonden tak in de huidige omvang. In het bestemmingsplan wordt de huidige omvang van de grondgebonden tak vastgelegd, zodat de gesloopte meters niet zomaar weer teruggebouwd kunnen worden.

Herbouwlocatie:

De compensatiewoningen worden op 3 slooplocaties gerealiseerd, daarnaast wordt op één locatie een schuur omgezet naar een woning. Initiatiefnemers hebben het plan uitgewerkt in een rood voor rood plan met de erf opzet en het landschapsonwerp met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Woonvisie:

Het plan past binnen het actuele woningbouwprogramma voor nieuw te bouwen rood voor rood woningen.

Bestemmingsplanprocedure:

Om het rood voor rood plan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor hebben initiatiefnemers voorliggend ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. In dit plan wordt aan de Wiekerstraat 5 een extra woonbestemming toegekend. Bij de woning is 570 m² aan bijgebouwen toegestaan in plaats van de standaard 100 m². Reden hiervoor is dat het kwaliteitsteam oordeelde dat zowel de oude boerderij als de naastgelegen schuur een belangrijke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Ook aan de Loosteresweg 5 wordt aan de woonbestemming een bouwvlak toegevoegd voor het bouwen van de compensatiewoning. Bij beide woningen is 130 m² aan bijgebouwen toegestaan in plaats van de standaard 100 m². Deze extra 60 m² past binnen de hobbyboerregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010 om iets meer ruimte aan bijgebouwen te kunnen toestaan voor percelen met een groot grondoppervlak vanwege het stallen van machines en het eventueel hobbymatig houden van dieren. Verder wordt aan de Stroothuizerweg 16 een bouwvlak toegevoegd voor het bouwen van de compensatiewoning. Voor het agrarisch bedrijf aan de Haarstraat 47 wordt de gemengde agrarische bestemming gewijzigd in een grond gebonden agrarische bestemming en is een bouwvlak gelegd om de bedrijfsgebouwen te behouden ten behoeve van de grondgebonden tak.

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

Zienswijzen:

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

De zienswijze richt zich op verplaatsing van de te realiseren woningen, op het lozen van (regen)water, op de te realiseren houtsingel, op de sloopwerkzaamheden en op privacy .

De zienswijze geeft aanleiding om met betrekking tot de te realiseren houtsingel wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Verder worden er geen wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht.

Belangrijkste punten zijn de wijzigingen op het toevoegen van een bouwblok op alle verbeeldingen, en een aanpassing in de planregels door de verwijzing naar het toegevoegde bouwblok. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage.

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 gewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van rood voor rood plannen is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld door Het Oversticht. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij alle rood voor rood plannen vastgesteld. 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 is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiertegen is geen inspraakreactie ingediend.

Externe communicatie

Van de vaststelling van de plannen zal op de gebruikelijke wijze bekendheid gegeven worden in de krant en op de gemeentelijke website. Ook worden de vaste overlegpartners geïnformeerd.

Financiële paragraaf

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 de aanvragers gesloten.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 oktober 2020

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Rood Voor Rood 4 locaties Rossum En Denekamp

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 september 2020, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 oktober 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet.

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 'Rood Voor Rood 4 Locaties, Rossum En Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVR4LOCATIES-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVR4LOCATIES-VG01 vast te stellen;
3. om 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. om het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.
5. om de zienswijze deels over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 oktober 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,