

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 152051
Datum vergadering: 24 november 2020
Datum voorstel: 16 november 2020
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo en Stopelweg 3 Saasveld"

Voorgesteld raadsbesluit

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 'Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo en Stopelweg 3 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPENKTM6STOPEL3-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPENKTM6STOPEL3-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo en Stopelweg 3 Saasveld' ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van de rood voor rood regeling een extra woning te realiseren aan de Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo. Ook wordt er voor de nieuw te bouwen woning een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om middels de rood voor rood regeling een extra woning te realiseren aan de Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo. Hiervoor wordt aan de Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo en de Stopelweg 3 Saasveld landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

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 het investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Rood voor rood beleid:

Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m² aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd.

Op de slooplocatie aan de Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo wordt ca. 630m² bebouwing gesloopt. Aangezien met deze sloopoppervlakte niet voldaan wordt aan de sloopnorm, is een tweede slooplocatie bij het plan betrokken, Stopelweg 3 Saasveld. Van deze locatie wordt ca. 230m² landschap ontsierende bebouwing ingebracht. Daarbij wordt er op deze locatie eveneens een mestsilo verwijderd wat een positiever bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het rood voor rood beleid telt deze echter niet mee met de sloopoppervlakte.

Met beide slooplocaties samen komt de totale sloopoppervlakte op 860m². Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm. Ook wordt voldaan aan de voorwaarden dat gebouwen landschap ontsierend moeten zijn en tenminste 5 jaar voor deelname aan de rood voor rood regeling opgericht moeten zijn.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemer heeft het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de erfopzet en het landschapontwerp. Op de bouwlocatie worden een bomengroep en solitaire bomen aangeplant. Ook wordt een houtsingel verbreed. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de huidige ontsluiting van het bestaande erf. Op de tweede slooplocatie is geen aanleiding om het erf verder te versterken. Hier wordt alleen een meidoornhaag aangeplant. Het rood voor rood plan is getoetst en akkoord bevonden door het

Kwaliteitsteam.

Woonvisie:

Het plan past binnen de voor rood voor rood gereserveerde woningbouwaantallen in het woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is bedoeld om de uitvoering van het rood voor rood project mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het bestemmingsplan "Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo en Stopelweg 3 Saasveld" wordt de bouw van één extra woning op de slooplocatie mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt in drie woonbestemmingen. Twee voor de bestaande woningen (Enktermorsweg 4a en 6/6a) en één voor de nieuwe woning. De omliggende gronden krijgen een agrarische gebiedsbestemming. Op de slooplocatie Stopelweg 3 wordt aan de huidige woonbestemming alleen de oppervlakte van de overblijvende bijgebouwen na sloop toegevoegd.

De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is voor beide locaties vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is geen aanleiding om het plan aan te passen.

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 wordt uw raad voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd 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.

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

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen wordt het standaard rood voor rood beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materialisering van de te bouwen gebouwen door criteria te geven voor bijvoorbeeld typologie, volume, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend en er is geen aanmelding om het plan aan te passen. Uw raad wordt daarom voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Externe communicatie

Van de vaststelling van de plannen wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

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: 24 november 2020

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo en Stopelweg 3 Saasveld" vast te stellen.

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 16 november 2020;

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

besluit

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 'Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo en Stopelweg 3 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPENKTM6STOPEL3-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPENKTM6STOPEL3-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 november 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,