

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 146689
Datum vergadering: 24 november 2020
Datum voorstel: 13 oktober 2020
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Jonkershoesweg 11-13, Lattrop-Breklenkamp

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 "Jonkershoesweg 11-13, Lattrop-Breklenkamp" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPJONKHOESWEG11-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.BUIBPJONKHOESWEG11-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen
4. om het beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Jonkershoesweg 11-13, Lattrop-Breklenkamp' 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

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Jonkershoesweg 11-13 te Lattrop-Breklenkamp.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het toepassen van de rood voor rood regeling wordt middels het rood voor rood beleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Jonkershoesweg 11-13 te Lattrop-Breklenkamp. Op het perceel wordt in totaal 1.061 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt. In ruil hiervoor wil initiatiefnemer één compensatiewoning realiseren. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

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. Met een totale sloopoppervlakte van 1061 m² wordt aan de sloopnorm voor een compensatiewoning voldaan. Op basis van (lucht)foto's wordt geconcludeerd dat alle te slopen gebouwen op het perceel landschap ontsierend zijn.

Herbouwlocatie:

De compensatiewoning wordt op dezelfde locatie gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft 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 bestemmingsplan aangeleverd. 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.

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

Zienswijzen:

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het is echter vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid inzake het toestaan van de bouw van meer dan één woning in een hoofdgebouw, zoals in het moederplan bestemmingsplan Buitengebied 2010 ook is toegestaan, en het iets vergoten van de aanduiding bijgebouwen (waarbij de toegestane oppervlakte van de bijgebouwen gelijk blijft).

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

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 24 november 2020

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Jonkershoesweg 11-13, Lattrop-Breklenkamp

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2020, nr. A;

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

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 "Jonkershoesweg 11-13, Lattrop-Breklenkamp" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPJONKHOESWEG11-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.BUIBPJONKHOESWEG11-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen
4. om het beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 november 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,