

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 106239
Datum vergadering: 22 september 2020
Datum voorstel: 28 juli 2020
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte'

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 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVR3LOCATIES-VG01 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 NL.IMRO.1774.BUIBPRVR3LOCATIES-VG01 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.
4. Het rood voor rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woningen als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte' en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan 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 twee woningen te realiseren middels de rood voor rood regeling door de sloop van in totaal 1.860 m² landschap ontsierende bebouwing op de percelen Westerhoekweg 10 te Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 te Denekamp en Vlierweg 4-6 te Tilligte. Aan de Westerhoekweg 10 wordt één woning teruggebouwd en aan de Ootmarsumsestraat 43 wordt eveneens één woning teruggebouwd.

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 1.860 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt. In ruil hiervoor wil men 2 rood voor rood woningen bouwen.

De Westerhoekweg 10 te Denekamp betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd. Hier wordt een ligboxenstal van 746 m² gesloopt en wil men 1 compensatiewoning bouwen.

De Ootmarsumsestraat 43 te Denekamp betreft een woonerf. Hier wordt een voormalige kippenstal met een oppervlakte van 696 m² gesloopt en 1 compensatiewoning gebouwd.

De Vlierweg 4-6 te Tilligte betreft een gemengd agrarisch bedrijf. Op deze locatie wordt 418 m² landschapsontsierende 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.

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 1.860 m² wordt aan de sloopnorm voor 2 compensatiewoningen (1.700 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. melkvee) blijven staan en mogen deze agrarische activiteiten worden voortgezet. De Vlierweg 4-6 voldoet aan deze regeling door de sloop van de varkensschuur 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 de slooplocaties gerealiseerd. Initiatiefnemers hebben het plan uitgewerkt in een rood voor rood plan met de erf opzet en het landschapontwerp 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 wijzigt de huidige agrarische bedrijfsbestemming van de slooplocatie Westerhoekweg 10 in twee woonbestemmingen. Een voor de bestaande woning met een bijbehorend bouwwerk van 200 m² en één voor de compensatiewoning met een bijbehorend bouwwerk van 240 m². Dit door toepassing van maatwerk vanwege het ruim voldoen aan de sloopnorm en de hobbyboerregeling uit het bestemmingsplan buitengebied waarmee voor percelen met een groot grondoppervlak meer ruimte aan bijgebouwen toegestaan wordt voor het stallen van machines en het hobbymatig houden van dieren.

De huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt in twee woonbestemmingen. Eén voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. Bij de ene woning is de standaard 100 m² aan bijgebouwen toegestaan en bij de andere woning, middels maatwerk vanwege het ruim voldoen aan de sloopnorm, 200 m². Deze extra 100 m² komt tevens overeen met 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.

Aan de Ootmarsumsestraat 43 wordt aan de woonbestemming een bouwvlak toegevoegd voor het bouwen van de compensatiewoning met een bijbehorend bouwwerk van 140 m² door toepassing van maatwerk vanwege het ruim voldoen aan de sloopnorm. Voor de bestaande woning wordt de hobbyboerregeling toegepast en is 200 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk.

Voor het agrarisch bedrijf aan de Vlierweg 4-6 wordt de gemengde agrarische bestemming gewijzigd in een grond gebonden agrarische bestemming en wordt de maximaal te bouwen oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vastgesteld op 870 m². Dit betreft de oppervlakte van de te behouden bedrijfsgebouwen ten behoeve van de grondgebonden tak.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. 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 vast te stellen.

Besluit hogere grenswaarde:

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de rood voor rood woning aan de Ootmarsumsestraat 43 een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de (te verwachten) geluidbelasting van de Ootmarsumsestraat. De ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voor genoemde rood voor rood woning heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het college zal separaat besluiten over de hogere grenswaarde, waarna dit besluit gezamenlijk met het vast te stellen bestemmingsplan ter inzage zal liggen.

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 ontwerp

beeldkwaliteitsplan heeft conform de inspraakverordening ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties 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.

Tegen het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

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 een rood voor rood overeenkomst met initiatiefnemers gesloten.

Uitvoering

N.v.t.

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: 22 september 2020

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 juli 2020, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 1 september 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 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVR3LOCATIES-VG01 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 NL.IMRO.1774.BUIBPRVR3LOCATIES-VG01 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.
4. Het rood voor rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woningen als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 september 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,