

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 15614
Datum vergadering: 28 juni 2018
Datum voorstel: 22 mei 2018
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood"

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen uw raad voor:

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 "Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOOSTERVELDRVR-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. 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.
3. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood" ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van een Rood voor Rood project mogelijk op het landgoed. Er wordt 1.024m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt waarvoor een compensatiewoning gerealiseerd kan worden. Voor de nieuw te bouwen woning wordt het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om op Landgoed Het Oosterveld te Deurningen de Rood voor Rood regeling toe te passen. Er worden een stierenstal en werktuigenberging aan de Knollenveldweg gesloopt en een bouwval aan de Sniedersveldweg. In totaal wordt 1.024m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt waarvoor op het landgoed een extra woning gebouwd kan worden. De nieuwe woning wordt niet op de locatie van de te slopen gebouwen teruggebouwd, maar elders op het landgoed.

Het plan past binnen het Rood voor Rood beleid. Ons college heeft daarom ingestemd met het verzoek en een bestemmingsplanprocedure gestart.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het toepassen van de Rood voor Rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt en een nieuwe woning gebouwd.

Argumentatie

Rood voor rood beleid:

Het Rood voor Rood beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 850m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. Het beleid biedt hierbij ook de mogelijkheid om op een andere locatie dan de slooplocatie terug te bouwen, zoals in dit geval. De terugbouwlocatie dient dan aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren.

Met het terugbouwen op een landgoed is sprake van een bijzondere situatie. Er is een studie verricht naar de meest wenselijke locatie om passend binnen de structuur van het landgoed (met haar lanen etc.) een woning terug te bouwen. Deze locatie is gevonden in de vorm van een open plek aan de rand van een bestaande vijver. De terugbouwlocatie en de te treffen landschapsmaatregelen zijn getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam. Ook zijn deze plannen opgenomen als bijlage in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan:

Om het Rood voor Rood plan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het bestemmingsplan "Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood" aangeleverd. In dit plan wijzigt de huidige "Bos en Natuur" bestemming van de bouwlocatie in een woonbestemming.

Omdat de bouwlocatie onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) dient deze afname van het areaal gecompenseerd te worden. In overleg met provincie betreft de compensatie het toevoegen van een gedeelte bos aan het NNN welke hier nu nog niet toe behoort. In het bestemmingsplan betreft dit het toevoegen van de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie" aan de huidige bestemming "Bos en Natuur". Verder wordt in het bestemmingsplan de huidige aanduiding voor "veldschuur" van de te slopen stierenstal verwijderd omdat deze aanduiding na de sloop overbodig is.

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

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties ingekomen. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan uw raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd 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. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingekomen.

Hogere waarde procedure geluid:

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de Rood voor Rood woning een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de (te verwachten) geluidbelasting van het vliegveld terrein. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom ook een ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingekomen.

Externe communicatie

Het bestemmingsplan is o.a. voorbesproken met provincie. Provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Afstemming met het Waterschap heeft plaatsgevonden via de watertoets.

Verder heeft afstemming plaatsgevonden met betrekking tot de geluidszoneringen ten aanzien van de ontwikkelingen op het naastgelegen vliegveld Twente met de geluidskundigen van de gemeente Enschede/ADT.

Het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 en het verhalen van eventuele planschade wordt in de Rood voor Rood overeenkomst met de initiatiefnemer geregeld. Zodoende hoeft er in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan ter inzage gelegd te worden omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro (er zijn geen verhaalbare kosten).

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: 28 juni 2018

Nummer: B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 mei 2018, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 12 juni 2018;

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

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 "Landgoed Het Oosterveld Deurningen - Rood voor Rood" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOOSTERVELDRVR-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. 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.
3. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,