

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 169794
Datum vergadering: 30 maart 2021
Datum voorstel: 23 februari 2021
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumsedijk 9 en Hilbertweg 14 Weerselo'

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, Ootmarsumsedijk 9 en Hilbertweg 14 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOOTMW9HILBW14-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.BUIBPOOTMW9HILBW14-VG01 vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumsedijk 9 en Hilbertweg 14 Weerselo' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om door middel van de rood voor rood regeling één compensatiewoning aan de Ootmarsumsedijk 9 te Weerselo te realiseren. Ook wordt er voor de nieuw te bouwen woning een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De slooplocaties bevinden zich aan de Hilbertweg 14 te Weerselo en de Oldenzaalseweg 84 te Fleringen.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de Rood voor Rood regeling toe passen op de percelen Ootmarsumsedijk 9, Hilbertweg 14 Weerselo en Oldenzaalseweg 84 Fleringen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om door middel van de rood voor rood regeling één compensatiewoning aan de Ootmarsumsedijk 9 te Weerselo te realiseren. De slooplocaties bevinden zich aan de Hilbertweg 14 te Weerselo en de Oldenzaalseweg 84 te Fleringen. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend 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. Op basis van (lucht)foto's wordt geconcludeerd dat alle te slopen gebouwen op de percelen landschap ontsierend zijn. Met een totale slooppoppervlakte van 916 m² wordt aan de sloopnorm voor 1 compensatiewoning voldaan.

De slooplocaties worden niet benut als herbouwlocatie. Conform het beleid is het mogelijk een andere ruimtelijk verantwoorde herbouwlocatie in te dienen. Deze is gevonden aan de Ootmarsumsedijk 9. Deze locatie sluit aan op een bestaand erfstructuur. 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.

Van de 916 m² in te zetten sloopmeters voor Rood voor Rood komt 611 m² uit Dinkelland en 305 m² uit de gemeente Tubbergen. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat minimaal 600 m² afkomstig moet zijn uit de gemeente Dinkelland en dat de andere slooplocatie in de provincie Overijssel moet liggen.

Voor het perceel Oldenzaalseweg 84 wordt separaat een bestemmingsplanprocedure in de gemeente

Tubbergen gevolgd. Hiermee wordt juridisch-planologisch verzekerd dat de sloopmeters aan de Oldenzaalseweg 84 ook daadwerkelijk worden ingebracht in het kader van Rood voor Rood.

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. In dit plan wijzigt de woonbestemming van de Ootmarsumsedijk 9 zodanig dat er twee woningen worden toegestaan. Een voor de bestaande woning met een bijgebouw van 100 m² en één voor de compensatiewoning met een bijbehorend bouwwerk van 200 m². Deze 200 m² is mogelijk vanwege 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.

Aan de Hilbertweg 14 wordt een voormalige ligboxenstal van 711 m² gesloopt. Hiervan zet men 611 m² in voor de Rood voor rood regeling en behoudt men 100 m² om zelf een schuur van te bouwen. De totale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen voor dit perceel komt daarmee op maximaal 200 m².

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.

Zienswijzen:

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

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 wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

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 heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

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 plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 30 maart 2021

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumsedijk 9 en Hilbertweg 14 Weerselo'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 februari 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 9 maart 2021;

gelet op

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

- 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, Ootmarsumsedijk 9 en Hilbertweg 14 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOOTMW9HILBW14-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.BUIBPOOTMW9HILBW14-VG01 vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 maart 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,