

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 595761
Datum vergadering: 7 maart 2023
Datum voorstel: 24 januari 2023
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Havezatheweg 6-8 Rossum"

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, Havezatheweg 6-8 Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHAVEZATHEW-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHAVEZATHEW-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 Havezatheweg 6-8 Rossum als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Havezatheweg 6-8 Rossum" gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van Rood voor Rood een nieuwe woning te realiseren aan de Havezatheweg 6-8 te Rossum. Hierbij wordt landschapsontsiende bebouwing gesloopt en een nieuwe woning gerealiseerd. Daarnaast wordt het gehele erf landschappelijk ingepast.

De wijziging van het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op een ambtelijke aanpassing van de verbeelding waarbij de tuin van de huidige woning binnen de woonbestemming wordt gebracht.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om Rood voor Rood toe te passen, één van de woningen uit de oude boerderij te verplaatsen naar elders op het erf en een bestaand bijgebouw te kunnen behouden. De agrarische activiteiten zijn gestaakt en de daartoe behorende bebouwing is niet meer als zodanig in gebruik. Dit heeft initiatiefnemer ertoe doen besluiten Rood voor Rood toe te passen en de bestemming om te zetten naar "Wonen".

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid "Buitengebied met kwaliteit". Door de sloop van landschapsontsiende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de gehele locatie waarbij rekening wordt gehouden met het karakteristieke essenlandschap wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestemming op het perceel te wijzigen van "Agrarisch – 2" naar "Wonen". Hierdoor kan een extra woning in het kader van Rood voor Rood worden gerealiseerd en één van de huidige woningen worden verplaatst naar elders op het erf. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2010", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Beleid "Buitengebied met kwaliteit"

Het beleid voor het buitengebied voorziet in het realiseren van een extra woning wanneer minimaal 1.200 m² landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt. Uitgangspunt is dat de nieuwe woning wordt gerealiseerd op de slooplocatie. Daarnaast voorziet het beleid in de uitbreiding van bestaande of nieuwe woningen met extra inhoud en het realiseren van grotere bijgebouwen bij woningen. Deze regelingen kunnen naast elkaar worden toegepast wanneer daar landschapsontsiende bebouwing voor wordt gesloopt. De te slopen bebouwing is niet monumentaal en/of karakteristiek waardoor deze in aanmerking komt voor het toepassen van Rood voor Rood.

In onderliggend verzoek komen voornoemde regelingen allemaal samen waarbij in totaal 2.130 m² wordt gesloopt en het volgende wordt gerealiseerd:

- Rood voor Rood woning 900 m³
- Bijgebouw bij Rood voor Rood woning 200 m²
- Te verplaatsen woning (uit de boerderij) 833 m³
- Bijgebouw bij te verplaatsen woning 236 m²

De huidige boerderij en een bestaand bijgebouw blijven behouden. Naast de sloopcompensatie wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast. Dit is ook al beschreven in de omschrijving van het verzoek.

Het verzoek past hiermee binnen het gemeentelijke beleid voor het buitengebied.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit heeft initiatiefnemer een landschapsplan aangeleverd. In dit plan zijn voorstellen gedaan voor de erfinrichting waarbij is gekeken naar het landschapstype en de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met het karakteristieke essenlandschap van de jaren 1900 van de vorige eeuw. Oorspronkelijke houtsingels en een historisch wandelpad tussen de Havezatheweg en de Goorweg worden in ere hersteld. De voorgestelde inpassing versterkt de waarden van het aanwezige landschap en daarmee de ruimtelijke kwaliteit.

Milieuaspecten

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied waarbij een agrarisch bedrijf wordt weg bestemd. De nieuwe bestemming "Wonen" leidt zelf niet tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarnaast worden bedrijven in de omgeving ook niet belemmerd doordat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een melkveebedrijf waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. De daadwerkelijke afstand tot de bestemmingsgrens van dit bedrijf is 120 meter waardoor er qua milieuzonering geen belemmeringen zijn.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen tegen dit plan 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 geen te verhalen kosten zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Wel wordt een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten ten aanzien van planschade en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee kan eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente worden verhaald op de initiatiefnemer.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. 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 eenieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen inspraakreacties tegen het beeldkwaliteitsplan ingediend.

Participatie samenleving

Aangezien het een ontwikkeling met een kleine impact betreft is er geen participatietraject opgezet. Inwoners zijn geïnformeerd middels een officiële bekendmaking in zowel het gemeenteblad als Dinkelland Visie.

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

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Concept

Raadsbesluit

Datum: 7 maart 2023
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Havezatheweg 6-8 Rossum"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 7 februari 2023;

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan
- artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan

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, Havezatheweg 6-8 Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHAVEZATHEW-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHAVEZATHEW-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 Havezatheweg 6-8 Rossum als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 maart 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,