

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 426768
Datum vergadering: 28 maart 2023
Datum voorstel: 31 januari 2023
Nummer: A
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumsestraat 60'

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 "Buitengebied, Ootmarsumsestraat 60" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOOTMSTR60-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.BUIBPOOTMSTR60-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woning, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, gewijzigd vast te stellen.
5. de zienswijze niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Ootmarsumsestraat 60" gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van de rood voor rood regeling één extra woning te realiseren aan de Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp. Voor de nieuw te bouwen woning wordt het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er is tegen het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om Rood voor Rood toe te passen op het perceel Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp.

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 door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en het investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van een compensatiewoning mogelijk op het perceel Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp.

Rood voor rood beleid 2015:

Begin 2022 is er nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld (Buitengebied met kwaliteit) waarin ook het rood voor rood beleid uit 2015 is meegenomen. In de overgangsbepaling van het nieuwe beleid is opgenomen dat indien er voor de vaststelling van het beleid (25 januari 2022) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, deze nog onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in dit geval sprake. Het project kan zodoende nog onder het rood voor rood beleid 2015 afgehandeld worden.

Voorgeschiedenis:

Verzocht is in eerste instantie om middels de rood voor rood regeling twee compensatiewoningen te bouwen. Eén aan de Twelweg 11 te Rossum (sloop- en bouwlocatie) en één aan de Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp (uitsluitend bouwlocatie). Hiervoor wordt aan de Twelweg 11 te Rossum 540m² en de Ekelhofsveldweg 6 te Rossum (uitsluitend slooplocatie) 1245m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt. Dit maakt in totaal 1.785m² op beide slooplocaties samen.

Het bestemmingsplan voor deze drie locaties heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend tegen de beoogde bouwlocatie aan de Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp. Naar aanleiding hiervan is in goed overleg met de hierbij betrokken partijen besloten om eerst een bemiddelingstraject op te starten alvorens eventueel tot de behandeling van de zienswijze over te gaan. Om er voor te zorgen dat de plannen van de overige in het plan betrokken locaties (waar geen zienswijzen tegen ingekomen zijn) hierdoor geen vertraging oplopen, is besloten om de bouwlocatie Ootmarsumsestraat 60 uit het bestemmingsplan te laten. Dit is mogelijk op basis van punt 9 B uit het rood voor rood beleid 2015. Hierin wordt het mogelijk gemaakt om in situaties waarbij op basis van de sloopnorm meerdere compensatiewoningen kunnen worden gebouwd, terwijl nog niet voor iedere compensatiewoning een locatie beschikbaar is, af te spreken dat (één van) de compensatiewoning(en) later gebouwd wordt. Deze dient dan binnen 5 jaar na het sluiten van de rood voor rood overeenkomst in een bestemmingsplan bestemd te zijn (ontwerp bestemmingsplan ter inzage). Als de compensatiewoning niet binnen 5 jaar bestemd is, dan vervalt het recht hierop. Binnen 5 jaar dient deze woning dan alsnog in een bestemmingsplan opgenomen te worden. Het bestemmingsplan voor de Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6 beiden in Rossum is inmiddels onherroepelijk.

De aanvrager van het perceel Ootmarsumsestraat 60 wil verder met het plan om een extra woning te realiseren aan de Ootmarsumsestraat 60. Voor deze locatie dient alsnog een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden.

Het bestemmingsplan is bedoeld om de bouw van een compensatiewoning mogelijk te maken aan de Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Woonbeleid:

Voor het plan is op basis van een eerder akkoord bevonden principeverzoek één woning gereserveerd binnen de op dat moment beschikbare woningbouw aantallen. Het plan past zodoende binnen de voor rood voor rood gereserveerde woningbouw aantallen in het woningbouwprogramma.

Rood voor rood beleid 2015:

Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m² aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd. De compensatiewoning dient in principe teruggebouwd te worden op de slooplocatie.

Zoals is aangegeven in de voorgeschiedenis van dit bestemmingsplan is er al een bestemmingsplan afgerond waarin de benodigde sloopmeters zijn gevonden aan de Ekelhofsveldweg 6 om te voldoen aan de voorwaarden van het Rood voor Rood beleid. Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm. Ook wordt voldaan aan de voorwaarden dat gebouwen landschap ontsierend moeten zijn en tenminste 5 jaar voor deelname aan de rood voor rood regeling opgericht moeten zijn.

De slooplocatie Ekelhofsveldweg 6 wordt niet benut als herbouwlocatie. Wanneer de slooplocatie of één van de slooplocaties niet benut wordt als herbouwlocatie, dan kan de aanvrager een andere ruimtelijk verantwoorde locatie indienen. Deze is gevonden aan de Ootmarsumsestraat 60. Deze locatie sluit aan op een bestaande erfstructuur. Tevens blijft er sprake van één erf waar beide woningen deel van uit maken en blijft het aantal inritten (2) gelijk. Initiatiefnemer heeft 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.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Ootmarsumsestraat 60 Denekamp" aangeleverd. In het bestemmingsplan wordt de bouw van één extra woning op de bouwlocatie mogelijk gemaakt.

Zienswijze:

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijze, welke is opgenomen als bijlage bij het college- en raadsvoorstel en maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verwijzen naar de reactienota in bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan voor de inhoud van de zienswijze en de

gemeentelijke reactie hierop. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze en ambtelijke wijzigingen aangepast. Het bestemmingsplan wordt daarom ook gewijzigd vastgesteld. Globaal gezien richt de zienswijze tegen het bestemmingsplan dat het strijdig is aan de Omgevingsvisie Dinkelland, strijdig aan de woonvisie 2021+, strijdig aan het beleid "Buitengebied met kwaliteit" en dat de voorgenomen ontwikkeling niet in de provinciale verordening past. Ook zijn er andere bezwaren naar voren gebracht. De zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen, door het opnemen van een gebruiksverbod van de "oude" uitweg. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage. De raad kan worden voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Goede ruimtelijke ordening:

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 gewijzigd 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 wel een Rood voor Rood overeenkomst gesloten.

Beeldkwaliteitsplan Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning wordt een maatwerk rood voor rood beeldkwaliteitsplan toegepast specifiek voor de locatie Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan "Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp". De nieuwe woning krijgt de type "Schuurwoning" om de bestaande hiërarchie van het erf niet te verstoren. Dit is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan specifiek voor de locatie Ootmarsumsestraat 60". De inspraakreactie is tevens voorzien van een reactie en is opgenomen in de reactienota zienswijze. Deze is opgenomen in bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan en apart toegevoegd bij dit voorstel. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Participatie samenleving

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven 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

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Concept

Raadsbesluit

Datum: 28 maart 2023

Nummer: B

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumsestraat 60'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 januari 2023, nr. A;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan.

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 "Buitengebied, Ootmarsumsestraat 60" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOOTMSTR60-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.BUIBPOOTMSTR60-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woning, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, gewijzigd vast te stellen.
5. de zienswijze niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 maart 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,