

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 900551
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 19 maart 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp'

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, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPPUNT30WEST10-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.BUIBPPUNT30WEST10-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 beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om de zienswijze niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het verplaatsen van een compensatiekavel welke is verkregen in 2020 middels de Rood voor Rood regeling. Initiatiefnemer heeft zijn plannen gewijzigd en er bestaat niet langer behoefte aan een extra woning op het perceel aan de Westerhoekweg 10. De compensatiekavel wordt verplaatst van de Westerhoekweg 10 in Denekamp naar de Punthuizerweg 30 in Denekamp.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een woning te bouwen aan de Punthuizerweg 30 door middel van het verplaatsen van een compensatiekavel, die is verkregen middels de Rood voor Rood regeling.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd door maatwerk toe te passen waarbij gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid onder artikel 9.2 in het beleid buitengebied met kwaliteit. Het leveren van maatwerk zorgt ervoor dat het woningcontingent dat in 2020 is vergeven op een andere locatie kan worden benut.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de bouw van een woning mogelijk te maken. Hiervoor wordt er een compensatiekavel verplaatst van de Westerhoekweg 10 in Denekamp naar de Punthuizerweg 30 in Denekamp. Deze compensatiekavel is in 2020 verkregen middels de Rood voor Rood regeling.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' en 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp En Vlierweg 4-6 Tilligte', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wijzigen herbouwlocatie compensatiewoning

Er is in 2020 een rood voor rood procedure doorlopen. De compensatiekavel die destijds is toegekend aan het perceel aan de Westerhoekweg 10 is nog niet benut. De plannen van de initiatiefnemer zijn gewijzigd en er bestaat niet langer behoefte aan een extra woning op het perceel aan de Westerhoekweg 10. De vraag is daarmee ontstaan om de compensatiekavel te verplaatsen naar de locatie Punthuizerweg 30 in Denekamp.

De richtlijn in het buitengebied is dat woningen niet verplaatst worden, tenzij er sprake is van een algemeen

belang. In voorliggende ontwikkeling is hier geen sprake van. Er is echter ook nog geen sprake van een gerealiseerde woning. Middels hoofdstuk 9.2 Afwijkingsbevoegdheid van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' bestaat er de mogelijkheid meer maatwerk te leveren. Er kan worden afgeweken van de beleidsregels indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven. Dit zal gemotiveerd moeten worden.

De compensatiekavel is verkregen door het inzetten van landschap ontsierende bebouwing afkomstig van meerdere locaties. Het oorspronkelijke Rood voor Rood plan betrof een combinatie van een drietal erven. Een deel van de sloopmeters is gelegen aan de Westerhoekweg 10 zelf. Door het slopen van landschap ontsierende bebouwing wordt er een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Dinkelland.

Destijds werd voldaan aan alle voorwaarden van het toen geldende Rood voor Rood beleid en is daarmee de mogelijkheid ontstaan om de compensatiewoning aan de Westerhoekweg 10 te realiseren. Mocht men destijds niet voor de locatie Westershoekweg 10 hebben gekozen, maar direct voor de locatie Punthuiserweg 30 dan was dat toen binnen de regels van het Rood voor Rood beleid ook mogelijk geweest.

Ook is er in het vigerende bestemmingsplan aan de Punthuiserweg 30 momenteel een 'twee-aaneen' aanduiding aanwezig terwijl er slechts één woning aanwezig is. Dit betekent dat er planologisch al een mogelijkheid is op twee woningen indien deze aaneen gebouwd worden. Dit betreft niet de wens van de initiatiefnemers waarna ze op zoek zijn gegaan naar een Rood voor Rood compensatiekavel welke verplaatst zou kunnen worden. Met het verplaatsen van de compensatiekavel van de Westerhoekweg 10 naar de Punthuiserweg 30 vervalt het planologische recht om aan de Punthuiserweg 30 ook nog een extra woning (twee-aaneen gebouwd) te bouwen.

Bij de Rood voor Rood regeling waaronder de compensatiekavel is verkregen was het mogelijk om de kavel rechtstreeks aan de Punthuiserweg 30 toe te kennen. Daarnaast is er al de mogelijkheid om twee woningen te bouwen aan de Punthuiserweg 30. Hierdoor zijn we voornemens om aan het verplaatsen van de compensatiekavel van de Westerhoekweg 10 naar de Punthuiserweg 30 mee te werken.

Woonvisie 2021+

De compensatiekavel is reeds toegekend. Met de verplaatsing wordt geen extra woonrecht vergeven. Aan de woonvisie of het woonbeleid hoeft dan ook niet opnieuw te worden getoetst. De ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2021+.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland heeft het landschappelijke inpassingsplan beoordeeld. De Punthuiserweg 30 betreft een woonbestemming en is geschikt als herbouwlocatie voor een Rood voor Rood compensatiekavel. Het bouwen van de compensatiewoning achter de bestaande woning (gekeken vanaf de Brandlichterweg) is kenmerkend voor de bebouwingstructuur van deze omgeving.

De te bouwen woning sluit aan bij de reeds aanwezige bebouwing op het erf en er wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden ter plaatse. Het bouwen van de compensatiewoning aan de Punthuiserweg 30 in Denekamp wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

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

Zienswijzen

· Er is één zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op:

- De afstand van het plangebied tot aan het Natura 2000 gebied Punthuisen Stroothuisen en het Natuurnetwerk Nederland;
- De terugbouwlocatie van de compensatiekavel;
- Het ontbreken van de investering in de ruimtelijke kwaliteit;
- Het bouwvlak van de compensatiekavel;
- De Dubbelbestemming 'Leiding-Water';
- De oppervlakte landschap ontsierende bebouwing;
- Precedentwerking;

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Aanpassingen bestemmingsplan

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Door de aanpassingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

De wijziging betreft het uitsluiten van de mogelijkheden voor boom- en sierteelt in de agrarische gebiedsbestemming binnen een zone van 50 meter ten zuidoosten (gezien de uitbreidingsrichting) van de compensatiewoning aan de Punthuizerweg. Dit vanwege de spuitzones bij dergelijke teelt waarmee rekening gehouden moet worden bij het toevoegen of uitbreiden van gevoelige bestemmingen. Deze mogelijkheid wordt nu uitgesloten door middel van het opnemen van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt" op de verbeelding i.c.m. de regels. Het betreft hier gronden in eigendom bij de provincie Overijssel. Voor de overige agrarische gronden, kan voldoende gemotiveerd worden dat hier reeds dusdanige beperkingen op liggen voor het spuiten (vanwege bijvoorbeeld bestaande rechten van gevoelige bestemmingen en de terreininrichting) waardoor boom- en sierteelt hier niet in dit bestemmingsplan uitgesloten hoeft te worden.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een wenselijk planologische situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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 de initiatiefnemer gesloten.

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 een ieder ter inzage gelegen.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer is de buurt rond geweest om de ontwikkeling voor te leggen en te bespreken. Er waren geen bezwaren uit de buurt tegen de plannen.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

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

niet van toepassing

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

drs. C.H.A.A. Lutikhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 23 april 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 2024;

gelet op artikel

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, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPPUNT30WEST10-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.BUIBPPUNT30WEST10-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 beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om de zienswijze niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,