

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 902079
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 19 maart 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, RVR Schiphorstdijk 22 – 22a 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, RVR Schiphorstdijk 22 – 22a Denekamp” met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVRSCHIPHOR22-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPRVRSCHIPHOR22-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 Rood voor Rood als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan “Buitengebied, RVR Schiphorstdijk 22 – 22a Denekamp” vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt een extra woning mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een verplaatsbaar Rood voor Rood recht aan de Schiphorstdijk 22 -22a in Denekamp in te kunnen zetten.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid “Buitengebied met kwaliteit”, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een extra woning mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het verleden is door het college een brief met een toezegging gestuurd om een woningbouwplan vooruit te helpen. Echter past deze toezegging niet in het beleid “Buitengebied met kwaliteit” van onze gemeente, maar ook niet binnen de kaders die de Provincie Overijssel hanteert.

De gemeente en provincie stellen nadere eisen zodat de oppervlakte daadwerkelijk gesloopt wordt, de bestemming wordt aangepast en de omgeving landschappelijk wordt ingepast. De initiatiefnemer voldoet met opgesteld plan in combinatie met het bestemmingsplan aan de voorwaarden van de gemeente Dinkelland en de provincie Overijssel.

In deze casus wordt gebruik gemaakt van artikel 9.2 “afwijkingsbevoegdheid” van het beleid “Buitengebied met kwaliteit” van de gemeente Dinkelland. Deze bevoegdheid ziet toe op bijzondere gevallen. In dit geval wordt er namelijk gebruik gemaakt van een te verplaatsen woonrecht, zodat elders een woningbouwplan door kan. Aan de verplaatsing zijn door het college voorwaarden verbonden zoals het moeten voldoen aan het huidige rood voor rood beleid. De familie voldoet aan de gestelde voorwaarden en ontving daarom een positief besluit principeverzoek van de gemeente Dinkelland. De gestelde voorwaarden kunnen als volgt opgesomd worden:

1. Het rood voor rood is van toepassing waarbij maximaal 50% van de sloopnorm van 850 m2 gesloopt hoeft te worden of indien geen locatie voorhanden is te storten in het groenfonds.

Ad 1 Er wordt gestort in het groenfonds waarbij expliciet het bedrag gebruikt moet worden voor de sloop van gebouwen. Met de gemeente en provincie is er een totaal bedrag afgestemd á € 54.000,-. Dit bedrag is tot stand gekomen door de huidige sloopnorm uit het “Buitengebied met kwaliteit” (1.200 m2) te

vermenigvuldigen met een gangbare sloopprijs van € 45,-. Omdat het bedrag alleen gebruikt mag worden voor de sloop van schuren is gekozen om het label sloop af te storten in het landschapsfonds van de gemeente Dinkelland. De aanvrager heeft zelf geen mogelijkheden om te slopen.

2. Er zelf gezocht moet worden naar een bouwlocatie die voldoet.

Ad 2 Deze is gevonden aan de Schiphorstdijk 22.

3. Als binnen de kern een geschikte locatie zou zijn gevonden zijn er geen additionele kosten.

Ad 3 Deze regel is niet van toepassing.

4. Het opstellen van een bestemmingsplan en de kosten daarvan liggen bij de aanvrager.

Ad 4 Aan deze regel is voldaan.

5. Indien er gebruik wordt gemaakt van de Rood voor Rood variant moet hiervoor op dat moment ruimte zijn.

Ad 5 Er is op dit moment ruimte.

6. De afspraken genoemd onder de punten 1 tot en met 5 gelden alleen als de gemeenteraad het benodigde bestemmingsplan vaststelt.

Ad 6 Het plan wordt na de ontwerpfasen voorgelegd aan de gemeenteraad.

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

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 onaantoonbare 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 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. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

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

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 23 april 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, RVR Schiphorstdijk 22 – 22a 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 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

gelet op 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, RVR Schiphorstdijk 22 – 22a Denekamp" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVRSCHIPHOR22-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPRVRSCHIPHOR22-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 Rood voor Rood als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,