

RAADSVOORSTEL

Datum: 17 mei 2016
Nummer: 9

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Tipweg 3/Noordijkeresweg 8

Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld 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 'Tipweg 3/Noordijkeresweg 8 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPBUITipweg3-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat de verbeelding als volgt wordt gewijzigd:
 - locatie voor het bijbehorende bouwwerk voor de bestaande woning op het bouwperceel Tipweg 3 wordt verplaatst naar de westelijke zijde;
 - de bestemming "Bos-natuur" nabij de erfscheiding van de percelen Tipweg 1 en Tipweg 3 wordt verlegd;
 - het bouwperceel Tipweg 1 aan de achterzijde wordt verruimd, ter voorkoming dat dit bouwperceel in twee plangebieden valt is dit bouwperceel in zijn geheel opgenomen;de planregels als volgt worden gewijzigd:
 - aanvulling artikel 6.3 met lid c;
 - aanpassing van artikel 6.2.3 lid a;
 - aanvulling artikel 6.4.1 met lid j;
 - aanvulling met artikel 9.2;
 - aanvulling met artikel 10
- op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BPBUITipweg3-0401 vast te stellen;
- in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.
- Het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet, behorend bij het vastgestelde Rood voor Rood beleid Gemeente Dinkelland 2015, van toepassing te verklaren op het perceel Tipweg 3 Saasveld.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Tipweg 3/Noordijkeresweg 8 Saasveld vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen mogelijk, waarvan één op het perceel Tipweg 3 en één op het perceel Noordijkeresweg 8 Saasveld. te Saasveld. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de omzetting naar een woonbestemming (i.p.v. een bedrijvenbestemming) voor het perceel Postweg 8 te Saasveld.

Aanleiding voor dit voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Tipweg 3/Noordijkeresweg 8 Saasveld vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee Rood voor Rood-woningen mogelijk op de percelen Tipweg 3 en Noordijkeresweg 8 Saasveld. Daarnaast wordt de bestemming "Wonen" toegekend aan het perceel Postweg 8 (slooplocatie in het kader van Rood voor Rood). Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, maar uiteindelijk is de zienswijze ingetrokken, omdat tegemoet kon worden gekomen aan de zienswijze.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van twee Rood voor Rood-woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" en het bestemmingsplan "Buitengebied Tipweg 3 in Saasveld", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op vier locaties in het buitengebied wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

- Postweg 8, Saasveld: 448 m²

• Postweg 18, Saasveld:	642 m ²
• Tipweg 3, Saasveld:	336 m ²
• <u>Noordijkeresweg 8, Saasveld</u>	<u>356 m²</u>
Totaal	1782 m ²

Aangezien het totaal aan sloopkosten en gecorrigeerde vervangingswaarde de prijs van één bouwperceel overstijgt is een tweede Rood voor Rood-woning gerechtvaardigd.

De Postweg 18 beschikt inmiddels over een woonbestemming en is derhalve niet meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het perceel Postweg 8 wordt in dit bestemmingsplan omgezet van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het perceel Noordijkeresweg 8 krijgt eveneens een woonbestemming en de mogelijkheid tot de realisatie van een Rood voor Rood-woning binnen de voormalige boerderij. Volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2010 heeft het perceel Noordijkeresweg 8 de bestemming "Agrarisch 1". Het perceel Tipweg 3 heeft al een woonbestemming, maar voorziet niet in de realisatie van een extra Rood voor Rood-woning. Dit wordt eveneens mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing van het perceel Tipweg 3 is bovendien met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd, zodat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk moet worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Zoals eerder is vermeld is de ingediende zienswijze uiteindelijk ingetrokken, omdat tegemoet kon worden gekomen aan de ingediende zienswijze. Als gevolg hiervan zijn de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

wijziging van de verbeelding:

- verplaatsing van de locatie van het bijbehorende bouwwerk voor de bestaande woning op het bouwperceel Tipweg 3 naar de westelijke zijde;
- verlegging van de bestemming "Bos-natuur" nabij de erfscheiding van de percelen Tipweg 1 en Tipweg 3;
- verruiming van het bouwperceel op het perceel Tipweg 1 aan de achterzijde, ter voorkoming dat dit bouwperceel in twee plangebieden valt, is dit bouwperceel in zijn geheel opgenomen;

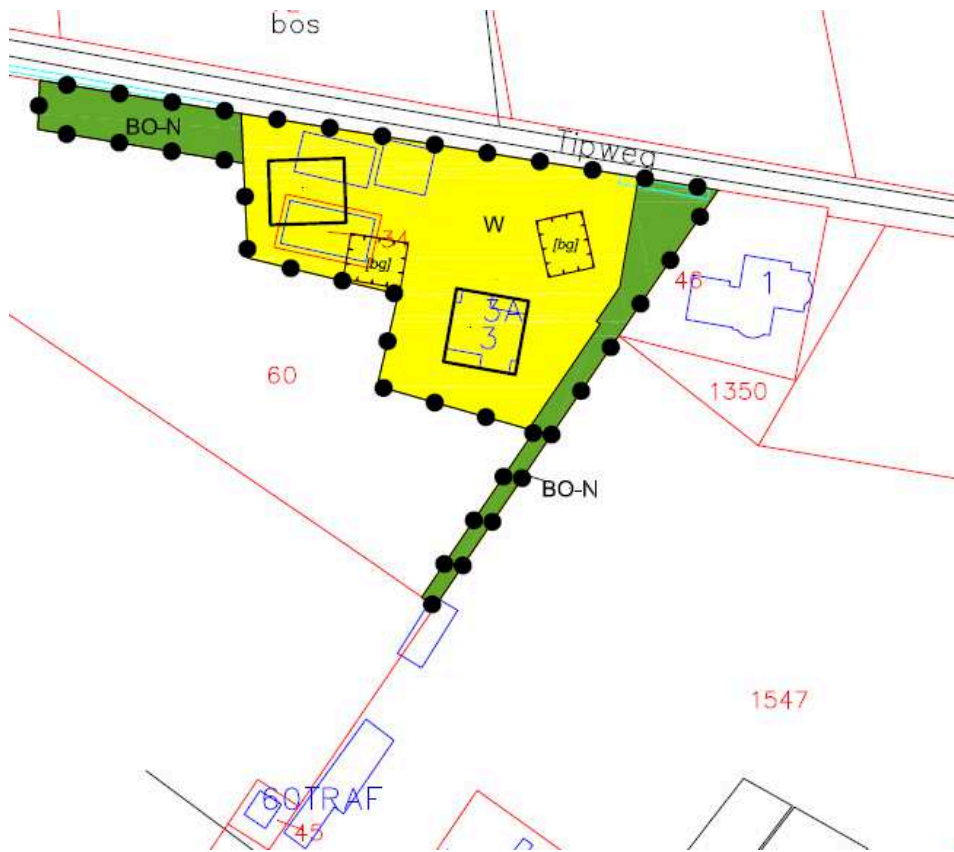
wijziging van de planregels:

- aanvulling artikel 6.3 met lid c (zogenaamde 'hobbyboerregeling');
- aanpassing lid a van artikel 6.2.3 (zodat de bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding "Bijgebouwen" worden gerealiseerd op het bouwperceel Tipweg 3);
- aanvulling artikel 6.4.1 met lid j (zodat de bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding "Bijgebouwen" worden gerealiseerd op het bouwperceel Tipweg 3);;
- aanvulling met artikel 10 (molenbiotop, omdat een kleine hoek van het bouwperceel Tipweg 1 binnen deze arcering is opgenomen)

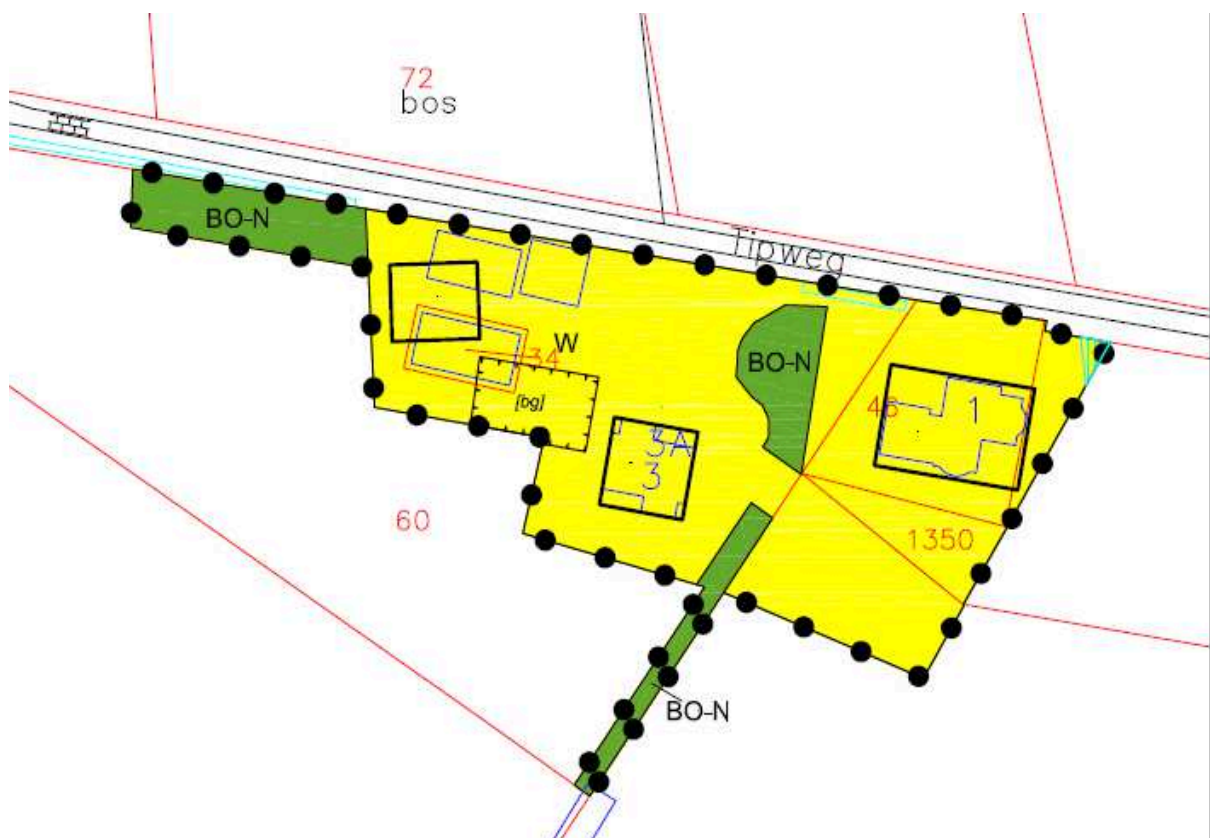
Daarnaast is het vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Wijziging van de planregels:

- aanvulling artikel 9.2 (parkeren en laden/lossen)



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan m.b.t. perceel Tipweg 3



De verbeelding met de aangebrachte wijzigingen..

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.

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

Bij de vaststelling van het Rood voor Rood-beleid gemeente Dinkelland 2015, is een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a Woningwet gevoegd. Om te voldoen aan de eisen van welstand zal dit beeldkwaliteitsplan van toepassing worden verklaard voor de Rood voor Rood-locatie aan de Tipweg 3. Aangezien de Rood voor Rood-woning op het perceel Noordijkeresweg 8 wordt gerealiseerd in een bestaand pand zal het beeldkwaliteitsplan niet van toepassing worden verklaard op dit perceel.

Externe communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er 1 zienswijze ingediend. Doordat uiteindelijk tegemoet kon worden gekomen aan de zienswijze, is de zienswijze ingetrokken.

Bijlagen

Bestemmingsplan Tipweg 3/Noordijkeresweg 8 Saasveld (I16.036247)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,
de (loco)secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

I.A. Bakker



Vergadering presidium op 2016		
Besluit presidium:	<input type="radio"/>	om advies naar Commissie
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op 2016		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies akkoord te gaan met het voorstel
	<input type="radio"/>	advies het voorstel af te wijzen
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		Paraaf van de Commissiegriffier:

RAADSBESLUIT

Datum: 28 juni 2016
Nummer: 9

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2016, nr. I16.030708;

gelet op het advies van de commissie van 21 juni 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

BESLUIT:

De raad wordt voorgesteld 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 'Tipweg 3/Noordijkeresweg 8 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPBUITipweg3-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat de verbeelding als volgt wordt gewijzigd:
 - locatie voor het bijbehorende bouwwerk voor de bestaande woning op het bouwperceel Tipweg 3 wordt verplaatst naar de westelijke zijde;
 - de bestemming "Bos-natuur" nabij de erfscheiding van de percelen Tipweg 1 en Tipweg 3 wordt verlegd;
 - het bouwperceel Tipweg 1 aan de achterzijde wordt verruimd, ter voorkoming dat dit bouwperceel in twee plangebieden valt, is dit bouwperceel in zijn geheel opgenomen; de planregels als volgt worden gewijzigd:
 - aanvulling artikel 6.3 met lid c;
 - aanpassing van artikel 6.2.3 lid a;
 - aanvulling artikel 6.4.1 met lid j;
 - aanvulling met artikel 9.2;
 - aanvulling met artikel 10
- op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BPBUITipweg3-0401 vast te stellen;
- in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.
- het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet, behorend bij het vastgestelde Rood voor Rood beleid Gemeente Dinkelland 2015, van toepassing te verklaren op het perceel Tipweg 3 Saasveld.

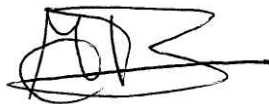
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2016,

De gemeenteraad van Dinkelland,
de raadsgriffier



mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter



I.A. Bakker