

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 7687
Datum vergadering: 13 maart 2018
Datum voorstel: 13 februari 2018
Nummer: 7 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Brandlichterweg ongenummerd Denekamp en Laagsestraat 72 Oud Ootmarsum"

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 "Brandlichterweg ongenummerd Denekamp en Laagsestraat 72 Oud Ootmarsum" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBRANDLWEGONG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. 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.
3. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Brandlichterweg ongenummerd Denekamp en Laagsestraat 72 Oud Ootmarsum" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van een rood voor rood project mogelijk. Aan de Laagsestraat 72 te Oud Ootmarsum wordt 950m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt waarvoor aan de Brandlichterweg ongenummerd te Denekamp een compensatiewoning gerealiseerd wordt. Voor de nieuw te bouwen woning wordt het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om middels de rood voor rood regeling een woning te bouwen aan de Brandlichterweg ongenummerd te Denekamp. Hiervoor wordt aan de Laagsestraat 72 te Oud Ootmarsum 950m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Het plan past binnen het rood voor rood beleid. Ons college heeft daarom ingestemd met het verzoek en een bestemmingsplanprocedure gestart.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan een aanvraag en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door toepassing van de rood voor rood regeling.

Argumentatie

Rood voor rood beleid:

Het plan past binnen de gemeentelijke rood voor rood regeling. Dit beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 850m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. Het beleid biedt hierbij ook de mogelijkheid om op een andere locatie dan de slooplocatie terug te bouwen, zoals in dit geval. De terugbouwlocatie dient dan wel aan te sluiten op bestaande bebouwing (zoals dorpsranden, lintbebouwing, etc.). Onderhavige locatie is hieraan getoetst en akkoord bevonden. In het plan wordt ook gebruik gemaakt van de zogenoemde ontmengingsregeling uit het rood voor rood beleid. Hierbij worden bij een gemengd agrarisch bedrijf de landschap ontsierende schuren ten behoeve van de intensieve veehouderij tak (bv. varkens) gestaakt, en mogen de overblijvende gebouwen ten behoeve van de grondgebonden tak (bv. melkvee) blijven staan en mogen deze agrarische activiteiten worden voortgezet. In het bestemmingsplan wordt wel geregeld dat het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft voor de

toekomst, zodat de gesloopte meters niet zomaar weer teruggebouwd kunnen worden. Het rood voor rood plan met daarin een (landschaps)ontwerp voor zowel de bouwlocatie als de slooplocatie heeft een positief advies gekregen van het Kwaliteitsteam.

Bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan "Brandlichterweg ongenummerd Denekamp en Laagsestraat 72 Oud Ootmarsum" wijzigt de huidige agrarische gebiedsbestemming aan de Brandlichterweg in een woonbestemming. De huidige agrarische bedrijfsbestemming van de Laagsestraat 72, voor een gemengd agrarisch bedrijf, wijzigt op basis van het toepassen van de genoemde ontmengingsregeling in een agrarische bedrijfsbestemming voor een grondgebonden bedrijf. Daarbij is de oppervlakte van de overblijvende bedrijfsgebouwen als maximale oppervlaktemaat opgenomen. De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

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

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van rood voor rood woningen is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld door Het Oversticht. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij alle rood voor rood plannen vastgesteld. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Externe communicatie

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële paragraaf

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.

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.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 13 maart 2018

Nummer: 7 B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Brandlichterweg ongenummerd Denekamp en Laagsestraat 72 Oud Ootmarsum"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 februari 2018, nr. 7A;

gelet op het advies van de algemene raadscommissie van 6 maart 2018;

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

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 "Brandlichterweg ongenummerd Denekamp en Laagsestraat 72 Oud Ootmarsum" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBRANDLWEGONG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. 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.
3. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen.

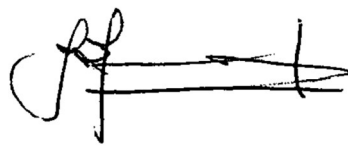
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 maart 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



mr. J.G.J. Joosten