

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 9287
Datum vergadering: 29 mei 2018
Datum voorstel: 20 maart 2018
Nummer: 10 A
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven'

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

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 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVGSINGRAVEN-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. voor deze relatief kleinschalige ontwikkeling af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3. (beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland) van de Omgevingsverordening Overijssel 2017;
3. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1774.BUIBPRVGSINGRAVEN-VG01.dxf vast te stellen;
4. 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.
5. het beeldkwaliteitsplan 'Singraven rood voor groen' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van zeven woningen op drie voormalige erven, te weten 'Erve Schiphorst', 'Erve Grobbe' en 'Het Olde Sonderhuis' in het kader van de rood voor groen regeling. De woningen (rood) dienen daarbij als financiële grondslag voor landgoedversterkende maatregelen (groen).

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend om en herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het Rood voor Groen plan bij landgoed Singraven.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

De realisatie van zeven woningbouw kavels waarvan de opbrengsten worden ingezet ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en instandhouding van het landgoed Singraven.

Argumentatie

Het Rood voor Groen plan

Het plan bestaat uit het duurzaam versterken en ontwikkelen van landgoed Singraven door investeringen in bestaand en nieuw 'groen' (natuur, landschap, water en recreatief medegebruik). Dit wordt bekostigd door de realisatie van nieuw 'rood' (zeven woningen) op voormalige erven. Op 20 december 2016 is hiertoe de overeenkomst 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving (Rood voor Groen)' met de stichting die het landgoed beheert afgesloten.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van zeven woningen op drie voormalige erven, te weten 'Erve Schiphorst', 'Erve Grobbe' en 'Het Olde Sonderhuis' mogelijk. 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. 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.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Als enige van de drie nieuwe erven omvat Erve Schiphorst een (smalle) strook grond, gelegen aan de noordzijde van de planlocatie, die zich binnen het NNN bevindt. In totaal gaat het om een oppervlakte van 364 m². Conform de provinciale omgevingsverordening kan de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen het NNN besluiten af te wijken van het beschermingsregime, mits is aangetoond en verzekerd dat deze wijziging:

1. de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,
2. per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, of een vergroting van de oppervlakte van het NNN,
3. plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties

In paragraaf 3.2.2. van de plantoelichting is aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Samenvattend wordt uit het ecologische onderzoek geconcludeerd dat er sprake is van een beperkte ecologische kwaliteit van het NNN-deel van Erve Schiphorst, zodat er geen wezenlijke kenmerken en waarden worden aangetast. Ter compensatie zal een direct aangrenzend perceel met gelijke oppervlakte als nieuw NNN-areaal worden gecompenseerd. Deze compensatie is voorzien van de bestemming 'Bos - natuur' en in het bestemmingsplan opgenomen. Qua alternatieve locaties geldt dat voor zowel de westelijke als de oostelijke zijde van de bestaande boerderij geldt dat een eventuele verplaatsing van de parkeerschuur in zuidelijke richting, om daarmee buiten het NNN te komen, met zich meebrengt dat een bestaande karakteristieke boom gerooid zal moeten worden. Bovendien zal een situering van het bijgebouw voor de schuurwoning afbreuk doen aan de erfstructuur.

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 aanvrager 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.

Externe communicatie

Een kennisgeving van de ter inzage legging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Dinkellandvisie en de Staatscourant. Daarnaast ontvangen de provincie Overijssel, het Waterschap Vechtstromen en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een kennisgeving.

Financiële paragraaf

Legeskosten worden conform de legesverordening in rekening gebracht.

Uitvoering

Evaluatie

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 29 mei 2018
Nummer: 10 B
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 maart 2018, nr. 10A;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordeningen 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 'Buitengebied, Rood voor Groen Singraven' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVGSINGRAVEN-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. voor deze relatief kleinschalige ontwikkeling af te wijken van het beschermingsregime zoals vastgelegd in artikel 2.7.3. (beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland) van de Omgevingsverordening Overijssel 2017;
3. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1774.BUIBPRVGSINGRAVEN-VG01.dxf vast te stellen;
4. 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.
5. het beeldkwaliteitsplan 'Singraven rood voor groen' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 mei 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



mr. J.G.J. Joosten