

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 11814
Datum vergadering: 29 mei 2018
Datum voorstel: 3 april 2018
Nummer: 13 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Weerselosestraat ong. en Kooidijk 1"

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, Weerselosestraat ong. en Kooidijk 1" met de identificatiecode NL.IMRO.1774BUIBPWEERSELOSESTR-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWEERSELOSESTR-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro;
4. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Weerselosestraat ong. en Kooidijk 1" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning aan de Weerselosestraat ong. te Agelo op basis van het gemeentelijk Rood voor Rood beleid mogelijk. De slooplocatie in het kader van de Rood voor Rood regeling bevindt zich aan de Kooidijk 1 te Saasveld. Op deze locatie wordt in totaal 1.043 m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend voor het toepassen van de Rood voor Rood regeling voor de percelen Weerselosestraat ong. te Agelo en de Kooidijk 1 te Saasveld zodat op basis van deze regeling de bouw van een woning aan de Weerselosestraat ong. te Agelo mogelijk kan worden gemaakt.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan de aanvraag tot het toepassen van de Rood voor Rood regeling voor de percelen Weerselosestraat ong. te Agelo en de Kooidijk 1 te Saasveld en op basis van deze regeling de bouw van een woning aan de Weerselosestraat ong. te Agelo mogelijk te maken.

Argumentatie

Aan de Kooidijk 1 was een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf is al gestaakt maar de voormalige agrarische bebouwing is nog aanwezig op het perceel. Initiatiefnemer is voornemens deze bebouwing met een oppervlakte van 1.043 m² te slopen. Omdat de mestopslagkelder en -silo niet mogen worden meegeteld in de sloopoppervlakte, maar wel moeten worden gesloopt, kan 893 m² worden ingebracht in het kader van de Rood voor Rood regeling. De minimale sloopoppervlakte die in het kader van de Rood voor Rood regeling moet worden ingebracht om een recht op een compensatiewoning te verkrijgen bedraagt 850 m², de te slopen oppervlakte aan de Kooidijk 1 voldoet aan deze norm. Op de locatie Kooidijk 1 blijven de woonboerderij met aangebouwde schuur/berging en de vrijstaande garage/machineberging met een oppervlakte van circa 445 m² behouden. Het wordt aanvaardbaar geacht dit gebouw te behouden omdat dit gebouw noodzakelijk is voor de opslag/stalling van landbouwmachines in verband met het onderhoud van de

circa 5 hectare grond die nog in het bezit is bij de eigenaar. De bestemming op deze locatie wijzigt naar 'Wonen' en 'Agrarisch - 1' (zonder bouwvlak).

De compensatiewoning wordt in dit geval gebouwd aan de Weerselosestraat ong. te Agelo. Op deze locatie wordt niet gesloopt. Het Rood voor Rood beleid heeft het uitgangspunt dat wanneer de slooplocatie niet benut wordt als herbouwlocatie, gebouwd kan worden op een andere ruimtelijk verantwoorde locatie. Voorwaarde hierbij is dat de compensatiewoning dient aan te sluiten op bestaande bebouwing. Daarbij kan het gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Om te bepalen of sprake is van het bouwen in aansluiting op bestaande bebouwing is o.m. gebruik gemaakt van een ruimtelijke verkenning naar de woningbouwmogelijkheden in Agelo. Deze ruimtelijke verkenning is op ambtelijk niveau in opdracht van de buurtschapsraad in het kader van Mijn Dinkelland 2030 uitgevoerd. De ruimtelijke verkenning (opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) gaat uit van het gegeven dat de bestaande karakteristiek van de buurtschap bepalend is bij het onderzoek naar mogelijkheden voor woonbebouwing in of aan de randen van de buurtschap. Uit de ruimtelijke verkenning blijkt dat een unieke kwaliteit van de buurtschap het binnendringen van het landschap in het buurtschap is. Deze doorlopende relaties dienen open te blijven ter behoud van de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit van de buurtschap en zijn kenmerkend voor de stedenbouwkundige opbouw van de buurtschap. Het bebouwen van deze open plekken doet afbreuk aan het stedenbouwkundig karakter van de buurtschap Agelo. Het bestaand bebouwd gebied van de buurtschap Agelo kenmerkt zich dus niet als een dicht op elkaar gebouwde buurtschap maar juist door ruimte tussen bebouwing onderling waardoor het landschap de buurtschap binnen kan dringen. Uit de verkenning zijn een tweetal locaties naar voren gekomen als geschikte bouwlocaties. Eén van deze locaties is de locatie waar initiatiefnemer de compensatiewoning in het kader van de Rood voor Rood regeling wil bouwen. Hoewel sprake is van een fysieke afstand tussen de locatie voor de compensatiewoning en de bestaande bebouwing van de buurtschap wordt, gelet op hoe het bebouwd gebied van Agelo zich laat karakteriseren, gebouwd in aansluiting op de bestaande bebouwing van de buurtschap Agelo en wordt dus voldaan aan de herbouwvoorwaarde uit het Rood voor Rood beleid. Ook aan de andere voorwaarden uit het Rood voor Rood beleid voldoet het plan.

Het toepassen van de Rood voor Rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende gebouwen en het investeren in de ruimtelijke kwaliteit op zowel de slooplocatie als de compensatielocatie. Met initiatiefnemer is een Rood voor Rood en planschadeovereenkomst gesloten.

De landschappelijke inpassing van beide locaties, de locatie van de woning en de locatie van het bijgebouw bij de woning zijn afgestemd in nauw overleg met het Kwaliteitsteam. Uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd via het bestemmingsplan.

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.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van rood voor rood plannen is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld door Het Oversticht. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij alle rood voor rood plannen vastgesteld. 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 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingekomen op het beeldkwaliteitsplan

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingekomen.

Externe communicatie

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. De provincie heeft hierop gereageerd en aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Het vastgestelde plan zal eveneens op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen.

Financiële paragraaf

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. Met initiatiefnemer is wel een Rood voor Rood en planschadeovereenkomst 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: 29 mei 2018

Nummer: 13 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Weerselosestraat ong. en Kooidijk 1"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 april 2018, nr. 13A;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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, Weerselosestraat ong. en Kooidijk 1" met de identificatiecode NL.IMRO.1774BUIBPWEERSELOSESTR-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.BUIBPWEERSELOSESTR-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro;
4. om het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan 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