

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 45169
Datum vergadering: 24 september 2019
Datum voorstel: 16 juli 2019
Nummer: 10 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Vasserweg 14A/B 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 "Vasserweg 14A/B Ootmarsum" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPVASSERWEG14AB-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 code NL.IMRO.1774.BUIBPVASSERWEG14AB-VG01 vast te stellen;
3. 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 jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen voor de nieuw te bouwen woning.

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Vasserweg 14A/B Ootmarsum" en het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De plannen maken de uitvoering van een rood voor rood project mogelijk. Tegen de plannen zijn geen zienswijzen ingediend. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Vasserweg 14A/B te Ootmarsum. Op het perceel worden alle landschap ontsierende gebouwen gesloopt waarmee recht bestaat op twee compensatiewoningen. Men wil echter één nieuwe woning realiseren en daarnaast het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning legaliseren. Nadat de huidige bedrijfswoning gebouwd werd, zou deze voormalige bedrijfswoning niet meer bewoond mogen worden. Dit is echter niet gebeurd. Dit gebruik wil men legaliseren middels toepassing van de rood voor rood regeling.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het toepassen van de rood voor rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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. Wanneer er, zoals in dit geval, een veelvoud van de slooornorm wordt gesloopt (2 x 850m² = 1.700m²) kan er een tweede compensatiewoning gebouwd worden. Men wil echter niet twee nieuwe woningen bouwen, maar één en daarnaast het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning legaliseren. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede aangezien er na sloop minder verstening terug komt.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Vasserweg 14A/B Ootmarsum" aangeleverd. De huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt in een woonbestemming waarbinnen drie woningen zijn toegestaan; de bestaande woning, de nieuw te realiseren woning en de voormalige bedrijfswoning. Bij elke woning is 100m² aan (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan.

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. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan uw raad

worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen rood voor rood woning wordt het standaard rood voor rood beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materialisering van de te bouwen gebouwen door criteria te geven voor bijvoorbeeld typologie, volume, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. 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. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is geen aanleiding om het plan aan te passen.

Geen exploitatieplan:

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 en het verhalen van eventuele planschade wordt in de rood voor rood overeenkomst met de initiatiefnemers geregeld. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Hogere grenswaarde geluid:

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de voormalige bedrijfswoning een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de geluidbelasting van de Vasserweg.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom ook een ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hierop een reactie in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zal dit besluit definitief gemaakt worden. De bevoegdheid hiervoor ligt bij het college. Dit besluit zal gelijktijdig met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gepubliceerd worden.

Externe communicatie

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

Financiële paragraaf

N.v.t.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 24 september 2019
Nummer: 10 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Vasserweg 14A/B Ootmarsum"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 juli 2019, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 3 september 2019;

gelet op 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 "Vasserweg 14A/B Ootmarsum" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPVASSERWEG14AB-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 code NL.IMRO.1774.BUIBPVASSERWEG14AB-VG01 vast te stellen;
3. 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 jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen voor de nieuw te bouwen woning.

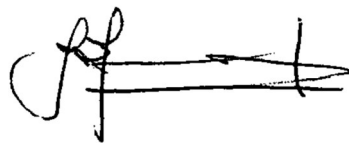
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 september 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten