

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 173532
Datum vergadering: 2 maart 2021
Datum voorstel: 19 januari 2021
Nummer: 9 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiemselweg 19, Langedijk 8 en Alofssteeg 2'

Voorgesteld raadsbesluit

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, Wiemselweg 19, Langedijk 8 en Alofssteeg 2' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWIEMSELWEG19-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.BUIBPWIEMSELWEG19-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiemselweg 19, Langedijk 8 en Alofssteeg 2', ten behoeve van een Rood voor Rood-plan, vast te stellen. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de Rood voor Rood regeling toe te passen op de percelen Wiemselweg 19 te Oud Ootmarsum, Langedijk 8 te Saasveld en de Alofssteeg 2 te Weerselo.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het Rood voor Rood-beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit op de slooplocaties door het verwijderen van landschap ontsierende schuren.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de Rood voor Rood-regeling toe te passen op de percelen Wiemseweg 19 te Oud Ootmarsum, Langedijk 8 te Saasveld en de Alofssteeg 2 te Weerselo. Aan de Langedijk 8 wordt 670m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt en aan de Alofssteeg 2 wordt 325m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt. De Rood voor Rood woning wordt aan de Wiemselweg 19 gerealiseerd, in een reeds bestaand pand met functieaanduiding kantoor. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Oud Ootmarsum', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. 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.

Rood voor Rood-beleid:

Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m² aan landschap ontsierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag een woning met bijgebouw(en) worden gerealiseerd met een inhoud/ oppervlakte conform een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan. Met een sloopoppervlakte van 995m² wordt voldaan aan de sloopnorm.

In het Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015 staat ruimtelijke kwaliteitsverbetering centraal. Aan de Wiemselweg 19 staat momenteel al een gebouw, waar met behulp van de Rood voor Rood-regeling een woonfunctie aan wordt toegekend. Vanwege de uitstraling en de staat waarin het pand verkeerd, leent het pand zich uitstekend om als woning in gebruik te worden genomen. Er zal dus wel gesloopt worden, maar er vindt geen herbouw van een nieuwe woning plaats. Dit sluit optimaal aan op het centrale uitgangspunt van het Rood voor Rood beleid. Gericht op de slooplocaties is op beide locaties sprake van substantiële sloop. Aan de Langedijk 8 wordt 670m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt en blijft nog 370m²

behouden. Aan de Alofssteeg 2 wordt 325 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt en blijft nog 100m² behouden.

Uitgangspunt is dat de compensatiekavel op de slooplocatie wordt gerealiseerd. Echter, wanneer de slooplocatie niet benut wordt als herbouwlocatie, kan de aanvrager een andere ruimtelijk verantwoorde locatie indienen. Hierbij dient aangesloten te worden bij bestaande bebouwing, zoals dorpsranden, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Het realiseren van een woning in een bestaand pand op een bestaand erf voldoet hier perfect aan. Daarbij leent het pand zich uitstekend om als woning in gebruik te worden genomen vanwege de uitstraling en de staat waarin het pand verkeerd. Hierdoor kan medewerking worden verleend aan dit verzoek.

Bestemmingsplan:

Om het Rood voor Rood plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiemselweg 19, Langedijk 8 en Alofssteeg 2' aangeleverd. De bestemming aan de Langedijk 8 wijzigt van een agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos en Natuur'. Het plangebied aan de Langedijk 8 kent meer grondeigenaren. Een deel wordt als 'Bos en Natuur' bestemd, omdat dit een voorwaarde is van de grondeigenaar (Staatsbosbeheer) om medewerking te willen verlenen aan dit plan. De bestemming aan de Alofssteeg 2 wijzigt van een agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen'. Op beide slooplocaties wordt het bouwvlak verkleind. Aan de Wiemselweg 19 wordt de bestemming 'Wonen', met functieaanduiding 'kantoor', omgezet naar een reguliere woonbestemming. Hierdoor kan het bestaande pand gebruikt worden als woning en kan daarnaast, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 100m².

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 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 de aanvrager gesloten.

Beeldkwaliteitsplan:

Er is ten behoeve van dit bestemmingsplan geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, omdat het om een reeds bestaand pand gaat.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 2 maart 2021

Nummer: 9 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiemselweg 19, Langedijk 8 en Alofssteeg 2'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 januari 2021, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 februari 2021;

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, Wiemselweg 19, Langedijk 8 en Alofssteeg 2' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWIEMSELWEG19-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.BUIBPWIEMSELWEG19-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

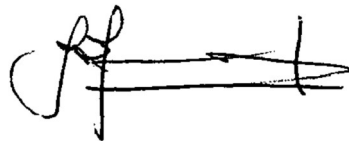
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 2 maart 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten