

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 244087
Datum vergadering: 5 juli 2021
Datum voorstel: 1 juni 2021
Nummer: 8 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Brandlichterweg 61 en 65 Denekamp"

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 'Buitengebied, Brandlichterweg 61 en 65 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBRANDLWG6165-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBRANDLWG6165-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen voor de compensatiewoning aan de Brandlichterweg 61 Denekamp.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Brandlichterweg 61 en 65 Denekamp' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om door middel van de rood voor rood regeling één compensatiewoning aan de Brandlichterweg 61 in Denekamp te realiseren. Ook wordt voor de nieuw te bouwen woning het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen op de percelen Oosterikweg 20 te Mander en Ikinkstraat 5 te Reutum (gemeente Tubbergen) en de Brandlichterweg 61 en 65 te Denekamp (gemeente Dinkelland). Op alle percelen wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt en er worden in totaal twee compensatiewoningen gerealiseerd. Eén aan de Ikinkstraat 5 te Reutum (gemeente Tubbergen) en één aan de Brandlichterweg 61 te Denekamp (gemeente Dinkelland). Voor beide gemeenten wordt gelijktijdig een bestemmingsplanprocedure doorlopen om het totale project in beide gemeenten planologisch mogelijk te maken.

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 van het buitengebied.

Argumentatie

Op alle betrokken percelen wordt in totaal 1.859 m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt. Hiervan komt 1.174m² uit de gemeente Tubbergen en 685m² uit de gemeente Dinkelland. Met deze totale sloopoppervlakte kan men één compensatiewoning realiseren in de gemeente Tubbergen (sloopnorm 1.000m²) en één compensatiewoning in de gemeente Dinkelland (sloopnorm 850m²).

Tubbergen:

In de gemeente Tubbergen wordt aan Oosteriksweg 20 in Mander 1.148 m² gesloopt en aan de Ikinkstraat 5 in Reutum 26m². Dit maakt in totaal 1.174m². Hiervan wordt 165m² ingezet voor het rood voor rood plan in Dinkelland. Aan Oosteriksweg 20 wordt de ontmengingsregeling uit het rood voor rood beleid toegepast. De intensieve veehouderijtak wordt gestaakt, waarbij de betreffende schuren worden gesloopt, en de grondgebonden tak wordt voortgezet in de huidige omvang. In het bestemmingsplan behoudt de locatie een agrarische bestemming, maar de huidige omvang van de schuren ten behoeve van de grondgebonden tak (1.165m²) is vastgelegd als maximale bebouwingsoppervlakte. Op die manier kunnen de gesloopte meters niet meer teruggebouwd worden. Aan de Ikinkstraat 5 wilde de initiatiefnemer aanvankelijk een tweede schuur inbrengen voor sloop middels rood voor rood. Omdat deze schuur, op basis van een deskundigenadvies, niet als landschap ontsierend kon worden aangemerkt, blijft het hier bij de sloop van één schuur. De bestaande, te behouden schuur wordt ingepast in de erfinrichting. Het perceel heeft in het bestemmingsplan, net als in de huidige situatie, een woonbestemming.

Dinkelland:

In de gemeente Dinkelland wordt aan de Brandlichterweg 65 in Denekamp 640m² gesloopt en aan de Brandlichterweg 61 te Denekamp 45m². Dit maakt in totaal 685m². Tezamen met de 165m² uit de gemeente Tubbergen wordt voldaan aan de sloopnorm van 850m². Ook wordt voldaan aan de voorwaarde uit het rood voor rood beleid dat tenminste 600m² van de sloopnorm van 850m² uit de gemeente Dinkelland afkomstig moet zijn. Aan de Brandlichterweg 65 wordt alle landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Het perceel behoudt de huidige woonbestemming. Aan de Brandlichterweg 61 worden een paar overblijvende gebouwen ingezet als bijgebouw bij de bestaande woning. De huidige agrarische bestemming van het perceel wordt in het bestemmingsplan omgezet in een woonbestemming.

Bestemmingsplanprocedure:

Omdat het totale rood voor rood plan in twee gemeenten is gelegen, dient voor beide gemeenten gelijktijdig een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. In beide bestemmingsplannen is de sloop en landschappelijke inpassing van alle betrokken locaties vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels. Ook is in beide plannen aangetoond dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Tot slot hebben beide bestemmingsplannen in ontwerp ter inzage gelegen en zijn er geen zienswijzen ingekomen. Beide bestemmingsplannen worden zodoende naar de raad gestuurd voor vaststelling.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling wordt het standaard Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan toegepast. 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.

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. 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 initiatiefnemers gesloten.

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 kan 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: 5 juli 2021
Nummer: 8 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Brandlichterweg 61 en 65 Denekamp"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 juni 2021, nr. 8 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 28 juni 2021;

gelet op:

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan
- artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan

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, Brandlichterweg 61 en 65 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBRANDLWG6165-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBRANDLWG6165-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen voor de compensatiewoning aan de Brandlichterweg 61 Denekamp.


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 juli 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten