

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 234249
Datum vergadering: 25 mei 2021
Datum voorstel: 20 april 2021
Nummer: 9 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6"

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, Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPTWELW11OOT60-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode 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 ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om door middel van de rood voor rood regeling één compensatiewoning aan de Twelweg 11 te Rossum te realiseren en een investering in de ruimtelijke kwaliteit uit te voeren op beide locaties. Ook wordt er voor de nieuw te bouwen woning een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om middels de rood voor rood regeling een extra woning te realiseren aan de Twelweg 11 te Rossum. Hiervoor wordt aan de Twelweg 11 en aan de Ekelhofsveldweg 6 te Rossum landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en het investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Voorgeschiedenis:

Verzocht is in eerste instantie om middels de rood voor rood regeling twee compensatiewoningen te bouwen. Eén aan de Twelweg 11 te Rossum (sloop- en bouwlocatie) en één aan de Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp (uitsluitend bouwlocatie). Hiervoor wordt aan de Twelweg 11 te Rossum 540m² en de Ekelhofsveldweg 6 te Rossum (uitsluitend slooplocatie) 1245m² aan landschap ontsierende gebouwen gesloopt. Dit maakt in totaal 1.785m² op beide slooplocaties samen.

Het bestemmingsplan voor deze drie locaties heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend tegen de beoogde bouwlocatie aan de Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp. Naar aanleiding hiervan is in goed overleg met de hierbij betrokken partijen besloten om eerst een bemiddelingstraject op te starten alvorens eventueel tot de behandeling van de zienswijze over te gaan. Om er voor te zorgen dat de plannen van de overige in het plan betrokken locaties (waar geen zienswijzen tegen ingekomen zijn) hierdoor geen vertraging oplopen, is besloten om de bouwlocatie Ootmarsumsestraat 60 uit het bestemmingsplan te laten. Dit is mogelijk op basis van punt 9 B uit het rood voor rood beleid 2015. Hierin wordt het mogelijk gemaakt om in situaties waarbij op basis van de sloopnorm meerdere compensatiewoningen kunnen worden gebouwd, terwijl nog niet voor iedere compensatiewoning een locatie beschikbaar is, af te spreken dat (één van) de compensatiewoning(en) later gebouwd wordt. Deze dient dan binnen 5 jaar na het sluiten van de rood voor rood overeenkomst in een bestemmingsplan bestemd te zijn (ontwerp bestemmingsplan ter inzage). Als de compensatiewoning niet binnen 5 jaar bestemd is, dan vervalt het recht hierop. Op basis hiervan kan de bouwlocatie Ootmarsumsestraat 60 uit het plan gehaald worden. Binnen 5 jaar dient deze woning dan alsnog in een bestemmingsplan opgenomen te worden. Dit kan alsnog zijn op deze locatie, of eventueel een geschikte locatie elders passend binnen het beleid indien hiertoe besloten wordt. Hiervoor dient op dat moment dus alsnog een bestemmingsplan voor de terugbouwlocatie

vastgesteld/ter inzage gelegd te worden.

Rood voor rood beleid:

Het rood voor rood beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 850 m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. Op basis van (lucht)foto's wordt geconcludeerd dat alle te slopen gebouwen op de percelen landschap ontsierend zijn. Met een totale slooppoppervlakte van 1.785 m² wordt aan de sloopnorm voor twee compensatiewoningen voldaan. Hiervan wordt op dit moment dus één woning in een bestemmingsplan vastgelegd. Voor de andere woning dient dit te zijner tijd dus nog geregeld te worden.

De eigenaar van de slooplocatie Ekelhofsveldweg 6 wil twee landschapsontsierende schuren met een oppervlakte van circa 540 m² behouden en er een vervolgfunctie aan geven. De twee schuren worden dan uitgezonderd van de sloopverplichting. Wel zijn er eisen gesteld aan verbetering van beide schuren. De schuren worden met houten planken aangekleed. Dit is mogelijk binnen het huidige beleid.

Deze schuren zijn nodig als onderkomen voor een (kunst)atelier voor workshops aan huis en de stalling en restauratie van auto's, specifiek de Renault r4 fourgonnette. De eigenaar beschikt op dit moment over 8 exemplaren. De opstallen zijn ook nodig voor opslag van voer en voor een klein aantal stuks vee.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemer heeft het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de erfopzet en het landschapsontwerp. Aan de Twelweg 11 worden een bomengroep en solitaire bomen aangeplant. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de huidige ontsluiting van het bestaande erf. Op de slooplocatie Ekelhofsveldweg 6 wordt een grote pool aangelegd, enkele solitaire bomen aangeplant en een haag aangelegd om het erf verder te versterken. Het rood voor rood plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Woonvisie:

Voor het plan zijn op basis van een eerder akkoord bevonden principeverzoek twee woningen gereserveerd binnen het op dat moment nog beschikbare woningbouwcontingent. Het plan past zodoende binnen de voor rood voor rood gereserveerde woningbouwaantallen in het woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wat nu voorligt is het bestemmingsplan, "Buitengebied Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6". Het bestemmingsplan is bedoeld om de uitvoering van het rood voor rood project mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het bestemmingsplan "Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6" wordt de bouw van één extra woning aan de Twelweg 11 mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsbestemming wijzigt in twee woonbestemmingen. Eén voor de bestaande woning (Twelweg 11) en één voor de nieuwe woning. De omliggende gronden krijgen een agrarische gebiedsbestemming. Op de slooplocatie Ekelhofsveldweg 6 wordt aan de huidige woonbestemming alleen de oppervlakte van de overblijvende bijgebouwen na sloop toegevoegd.

Het bestemmingsplan heeft zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend (tegen deze twee locaties). Doordat de locatie Ootmarsumsestraat 60 uit dit bestemmingsplan is gehaald moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Deze wijziging is van ondergeschikte aard, omdat de wijzigingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een ander plan wordt vastgesteld. Voorts is van belang dat de ingediende zienswijze mede heeft geleid tot de aanpassing van het plan.

In de regels van het bestemmingsplan wordt de sloop van de gebouwen, de verfraaiing van de schuren en de landschappelijke inpassing met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geregeld.

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 wordt uw raad voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd 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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een rood voor rood overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen 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.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ingediend en er is geen aanmelding om het plan aan te passen. Uw raad wordt daarom voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Externe communicatie

Van de vaststelling van de plannen wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

n.v.t.

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: 25 mei 2021

Nummer: 9 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 april 2021, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 11 mei 2021;

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 'Buitengebied, Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPTWELW11OOT60-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode 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 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten