

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 319832
Datum vergadering: 8 maart 2022
Datum voorstel: 22 februari 2022
Nummer: 21 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, RvR Wittebergweg 24, Braakweg 12, Nutterseweg 9 en Koninksweg ong"

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, RvR Wittebergweg 24, Braakweg 12, Nutterseweg 9 en Koninksweg ong" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWITTEBWEG24EA-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.BUIBPWITTEBWEG24EA-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de Rood voor Rood ontwerpbeeldkwaliteitsplannen voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, RvR Wittebergweg 24, Braakweg 12, Nutterseweg 9 en Koninksweg ong" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van de rood voor rood regeling drie woningen te realiseren op drie afzonderlijke locaties: Braakweg 12 Lattrop-Breklenkamp, Nutterseweg 9 Oud Ootmarsum en Koninksweg ongenummerd Saasveld. Op het perceel Wittebergweg 24 te Nutter wordt hiervoor 2.585m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt en aan de Braakweg 12 te Lattrop-Breklenkamp 91m². Voor de nieuw te bouwen woningen wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemers hebben gezamenlijk een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen op vier verschillende locaties. Dit omdat de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen op deze locaties geen vervolgfunctie meer hebben. Door middel van de sloop wil men drie woningen realiseren op drie afzonderlijke locaties: Braakweg 12 Lattrop-Breklenkamp, Nutterseweg 9 Oud Ootmarsum en Koninksweg ongenummerd Saasveld. Op het perceel Wittebergweg 24 Nutter wordt hiervoor 2.585m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt en tegenover de Braakweg 12 Lattrop-Breklenkamp een veldschuur van 91m². De totale rood voor rood slooppoppervlakte bedraagt zodoende 2.676m².

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

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

Argumentatie

Rood voor rood beleid 2015:

Er is nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld waarin ook het rood voor rood beleid is meegenomen. In de overgangsbepaling van het beleid is opgenomen dat indien er voor het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe beleid een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, deze onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in dit geval sprake. Het bestemmingsplan wordt zodoende onder het rood voor rood beleid 2015 afgehandeld.

Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m² aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd op de slooplocatie. Wanneer een veelvoud van de sloopnorm wordt gesloopt bestaat de mogelijkheid om naar rato meerdere woningen te realiseren. De totale rood voor rood slooppoppervlakte bedraagt 2.676m². Hiermee bestaat de mogelijkheid om drie compensatiewoningen (3 x 850m² = 2.550m²) te realiseren.

Het rood voor rood beleid maakt het mogelijk om compensatiewoningen op een slooplocatie (het bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf waarbinnen de landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt) of een andere ruimtelijk verantwoorde locatie terug te bouwen. In dit geval worden de drie woningen niet op de slooplocatie (zoals bedoeld in het beleid) teruggebouwd. De reden hiervoor is dat op de slooplocatie Wittebergweg 24 Nutter reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn en het toevoegen van nog meer woningen op het erf niet wenselijk gevonden wordt. Daarnaast is deze locatie kort op Natura 2000 gelegen. De schuur nabij de Braakweg 12 wordt op basis van het beleid niet als terugbouwlocatie aangemerkt, aangezien het hier om een buiten het bestemmingsvlak gelegen veldschuur gaat. Op deze plek kan niet teruggebouwd worden, maar op het naastgelegen erf zelf wel.

De compensatiewoningen worden op drie verschillende locaties gerealiseerd: Braakweg 12 Lattrop-Breklenkamp, Nutterseweg 9 Oud Ootmarsum en Koninksweg ongenummerd Saasveld. De bouwlocaties voldoen aan de voorwaarde uit het beleid dat, wanneer niet teruggebouwd wordt op de slooplocatie, aangesloten moet worden op bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Aan de Braakweg 12 en de Nutterseweg 9 wordt de compensatiewoning op een bestaand woonerf gerealiseerd en aan de Koninksweg ongenummerd wordt de compensatiewoning in de dorpsrand van Saasveld gerealiseerd (tussen nrs. 16 en 18). De terugbouwlocaties passen binnen de voorwaarden uit het beleid en zijn stedenbouwkundig en landschappelijk akkoord bevonden.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemers hebben het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de nieuwe erfopzet en het landschapsonwerp voor alle vier de locaties. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Woonvisie:

Voor het totale plan was in een eerder stadium reeds ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma voor het buitengebied op basis van akkoord bevonden principeverzoeken. Het plan past zodoende binnen de woningbouwaantallen voor het buitengebied.

Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan "Buitengebied, RvR Wittebergweg 24, Braakweg 12, Nutterseweg 9 en Koninksweg ong" wordt de bouw van de extra woningen op de bouwlocaties mogelijk gemaakt. De bouwlocaties Braakweg 12 en de Nutterseweg 9 hadden reeds een woonbestemming, hierbinnen wordt een extra woning mogelijk gemaakt, en aan de Koninksweg wordt een nieuw woonbestemmingsplan opgenomen. De huidige agrarische bedrijfsbestemming van de slooplocatie Wittebergweg 24 wijzigt in een woonbestemming voor de bestaande twee woningen. Eén van deze twee woningen wordt daarbij op een andere plek of het erf herbouwd. De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing op alle locaties, is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting. Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen ten aanzien van de bouwlocatie aan de Koninksweg ongenummerd in Saasveld. Hierop is de initiatiefnemer van deze locatie met de indieners van de zienswijzen in overleg getreden. Naar aanleiding van dit overleg en onderling gemaakte afspraken zijn de zienswijzen ingetrokken.

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen wordt het standaard rood voor rood beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locaties welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

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 een overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven 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: 8 maart 2022

Nummer: 21 B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, RvR Wittebergweg 24, Braakweg 12, Nutterseweg 9 en Koninksweg ong"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 februari 2022, nr. 21 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 1 maart 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan.

besluit:

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, RvR Wittebergweg 24, Braakweg 12, Nutterseweg 9 en Koninksweg ong" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWITTEBWEG24EA-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.BUIBPWITTEBWEG24EA-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de Rood voor Rood ontwerpbeeldkwaliteitsplannen voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

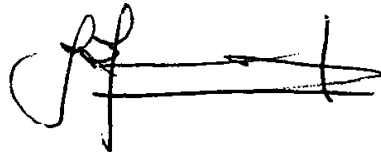
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 maart 2022

de raadsgriffier,



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

de voorzitter,



J.G.J. Joosten