

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 322581
Datum vergadering: 8 maart 2022
Datum voorstel: 22 februari 2022
Nummer: 20 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, RvR Grotestraat 54 Rossum en Ottershagenweg 28 Lattrop- Breklenkamp"

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, RvR Grotestraat 54 Rossum en Ottershagenweg 28 Lattrop- Breklenkamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVRGRO54OTT28-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPRVRGRO54OTT28-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan Buitengebied, RvR Grotestraat 54 Rossum en Ottershagenweg 28 Lattrop- Breklenkamp als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, RvR Grotestraat 54 Rossum en Ottershagenweg 28 Lattrop- Breklenkamp' vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van landschapsontsierende gebouwen op de twee locaties en het terugbouwen van één nieuwe compensatiewoning aan de Grotestraat 54 te Rossum.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de Rood voor Rood regeling toe te passen op het perceel Grotestraat tussen 50 en 54 in Rossum en Ottershagenweg 28 in Lattrop-Breklenkamp.

Initiatiefnemer sloopt landschapsontsierende bebouwing op beide locaties met een totale oppervlakte van 861 m². De compensatiewoning wordt gerealiseerd tussen Grotestraat 50 en 54 te Rossum. Bestaande woningen en enkele bijgebouwen met een vervolgfunctie blijven behouden.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het slopen van landschapsontsierende bebouwing op twee erven en het terugbouwen van één compensatiewoning op een van de twee erven, wordt middels het Rood voor Rood beleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om op de locatie van de te slopen gebouwen één compensatiewoning terug te bouwen tussen Grotestraat 50 en 54 in Rossum. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', 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.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015

Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m² aan landschap ontsierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag een woning met bijbouw(en) worden gerealiseerd met een inhoud/oppervlakte conform het geldende bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de compensatiewoning teruggebouwd wordt op de slooplocatie en dat de slooplocatie bestemd wordt als 'Wonen' of 'Voormalig Agrarische Bebouwing'.

Sloopoppervlakte

Uit dossieronderzoek naar de legale situatie is een totale sloopoppervlakte van 861 m² gekomen. De sloopnorm is minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing.

Hieraan wordt voldaan zodat één compensatiewoning gerealiseerd kan worden.

Landschap ontsierend

Op basis van (lucht)foto's is geconcludeerd dat de te slopen gebouwen landschap ontsierend zijn.

Alles slopen

Het rood voor rood beleid geeft aan dat alle landschap ontsierende gebouwen op de locatie gesloopt moeten worden. Ook dienen erfverhardingen, mestplaten en sleufsilos te worden gesloopt. Landschap ontsierende gebouwen welke op het erf ingepast kunnen worden en waarvoor een goede vervolgfunctie in beeld is, kunnen worden uitgezonderd van de sloopverplichting. Hierbij kunnen eisen worden gesteld aan het verbeteren van het gebouw.

Aan de Ottershagenweg 28 wordt 407 m² gesloopt. Er blijven vier schuren behouden met een oppervlakte van ongeveer 272 m². De bijgebouwen die blijven staan dienen ingepast te worden in het erf en dienen een kwaliteitsimpuls te krijgen. Met het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt aangetoond dat deze bedrijven een vervolgfunctie hebben. Ottershagenweg 28 heeft een agrarische bestemming en wordt gewijzigd naar Wonen.

De locatie Grotestraat 50-54 bestaat op het moment uit twee woonbestemmingen. De te slopen bebouwing behoort planologisch gezien tot Grotestraat 50. Maar die bebouwing is in eigendom van de bewoners van Grotestraat 54. Er is gekeken naar de historie van de bestemmingen van deze locatie om duidelijkheid te verschaffen over het ontstaan van deze situatie. Het bleek dat het voormalige agrarische bedrijf ter plaatse zowel Grotestraat 50 als Grotestraat 54 besloeg, volgens het bestemmingsplan Weerselo Buitengebied 1971. Voor deze rood voor Rood procedure wordt de locatie daarom gezien als één voormalig agrarisch erf. Landschapsontsierende gebouwen moeten allemaal worden gesloopt, tenzij wordt aangetoond dat deze een vervolgfunctie hebben, op het erf kunnen worden ingepast en eventueel een kwaliteitsimpuls krijgen.

Aan de Grotestraat 50-54 wordt 454 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er blijven twee schuren behouden ter grootte van 38 m². De eerste is een transformatiehuisje dat landschappelijk wordt ingepast conform het ruimtelijk kwaliteitsplan. De tweede is een aangebouwd schuurtje dat grenst ten oosten aan het nieuwe erf van de compensatiewoning, en op grond van Grotestraat 50 staat. Afgesproken met de eigenaar is dat dat schuurtje een kwaliteitsimpuls krijgt.

Terugbouwen op slooplocatie

Uitgangspunt voor de compensatiewoning is dat deze teruggebouwd wordt op slooplocatie. Hieronder wordt verstaan dat de bouwkael binnen het bestaande bouwblok van de slooplocatie wordt gesitueerd. Hier wordt aan voldaan. Men wil de compensatiewoning tussen Grotestraat 50 en 54 in Rossum bouwen op de plek van één van de te slopen schuren, binnen de huidige woonbestemming.

Woonvisie

Het plan voor het realiseren van één compensatiewoning past binnen het geldende woningbouwprogramma voor rood voor rood plannen ten tijde van het beoordelen van het principeverzoek.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer een zogenoemde Rood voor Roodovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. 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.

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: 8 maart 2022

Nummer: 20 B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, RvR Grotestraat 54 Rossum en Ottershagenweg 28 Lattrop- Breklenkamp"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 februari 2022, nr. 20 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
- 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan

besluit:

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, RvR Grotestraat 54 Rossum en Ottershagenweg 28 Lattrop- Breklenkamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPRVRGRO54OTT28-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPRVRGRO54OTT28-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan Buitengebied, RvR Grotestraat 54 Rossum en Ottershagenweg 28 Lattrop- Breklenkamp als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;

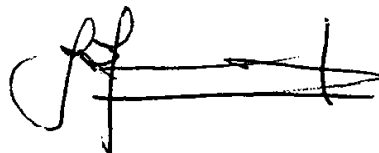
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 maart 2022

de raadsgriffier,



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

de voorzitter,



J.G.J. Joosten