

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 696148
Datum vergadering: 30 mei 2023
Datum voorstel: 11 april 2023
Nummer: A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Boschweg 24 Rossum'

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, Boschweg 24 Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBRAG9LANGV128-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBRAG9LANGV128-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 rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen voor de te bouwen woning;
5. om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen'.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boschweg 24 Rossum' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van de rood voor rood regeling een extra woning te realiseren aan de Boschweg 24 te Rossum. Op het perceel wordt 1.255m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt en geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Voor de nieuw te bouwen woning wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Boschweg 24 te Rossum. Dit omdat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie geen vervolgfunctie meer hebben. Door middel van de sloop wil men één extra woning realiseren op de slooplocatie. Hiervoor wordt ter plekke in totaal 1.255 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'. Er 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

Beleid 'Buitengebied met kwaliteit':

Het plan voldoet aan het beleid voor het realiseren van een extra woning in het buitengebied (rood voor rood). Dit zoals vastgelegd in paragraaf 3.5 van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'. Er wordt o.a. voldaan aan de sloopnorm van 1.200m² en de compensatiewoning wordt teruggebouwd op de slooplocatie.

Woonvisie:

Voor het plan is op basis van een eerder akkoord bevonden principeverzoek ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma voor het buitengebied. Het plan past binnen de hierin opgenomen woningbouwaantallen.

Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemer heeft het voornemen uitgewerkt in een ruimtelijk kwaliteitsplan met daarin de nieuwe erfopzet en de landschapsmaatregelen. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Bestemmingsplan:

Om het plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het opgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, Boschweg 24 Rossum' wordt de bouw van de extra woning op de slooplocatie mogelijk gemaakt. Voor de nieuwe en de bestaande woning is een woonbestemming opgenomen. De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschapsmaatregelen, is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.

Zienswijzen:

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn niet tegen de ontwikkeling, maar hebben enkele vragen en bezwaar tegen één onderdeel van het plan. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in de 'Reactienota zienswijzen'.

Naar aanleiding van één van de twee zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze om een beplantingsstrook langs het perceel van reclamant te verwijderen uit het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota.

Belangenafweging:

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De eventuele nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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 materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken in ontwerp 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.

Participatie samenleving

N.v.t.

Externe communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de aan de raad voorgestelde behandeling

van hun zienswijze en het uiteindelijke besluit.

Van de vaststelling van de plannen wordt kennisgegeven 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 secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 30 mei 2023
Nummer: B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Boschweg 24 Rossum'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 april 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 9 mei 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 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, Boschweg 24 Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBRAG9LANGV128-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPBRAG9LANGV128-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 rood voor rood beeldkwaliteitsplan als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen voor de te bouwen woning;
5. om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen'.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 mei 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,