

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 890118
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 12 maart 2024
Nummer: 14 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Alofssteeg 4 en Haarstraat 31 Weerselo'

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, Alofssteeg 4 en Haarstraat 31 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPALOFS4HRSTR31-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.1774.BUIBPALOFS4HRSTR31-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 'Alofssteeg 4 Weerselo' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Alofssteeg 4 en Haarstraat 31 Weerselo' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels de rood voor rood regeling twee extra woningen te realiseren aan de Alofssteeg 4 te Weerselo en een bijgebouw aan de Haarstraat 31 te Weerselo. Dit vanwege de sloop van 2.455m² landschap ontsierende bebouwing. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is er aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Voor de nieuw te bouwen gebouwen aan de Alofssteeg wordt een beeldkwaliteitsplan toegepast.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om twee extra woningen te realiseren aan de Alofssteeg 4 te Weerselo middels toepassing van rood voor rood en een bijgebouw aan de Haarstraat 31 te Weerselo. De hiervoor te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn landschap ontsierend en hebben geen vervolgfunctie.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

De locatie Alofssteeg 4 betreft een agrarisch bedrijf bestaande uit één bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. Het erf is aan beide zijden van de weg gelegen. De totale oppervlakte aan landschap ontsierende gebouwen bedraagt 2.455m². Deze wil men inzetten om twee extra woningen te kunnen realiseren middels rood voor rood en een bijgebouw op het naastgelegen perceel aan de Haarstraat 31.

Beleid Buitengebied met kwaliteit

Extra woningen Alofssteeg 4:

Voor het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied geldt paragraaf 3.5 uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. In hoofdlijn geldt dat ter compensatie van de sloop van tenminste 1.200m² aan vergunde landschap ontsierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit, een extra woning mag worden gerealiseerd.

- Sloopoppervlakte

Op de locatie wordt in totaal meer dan 2.400m² bebouwing gesloopt. Voldaan wordt aan de voorwaarden dat het moet gaan om alleen legaal opgerichte, of aanwezig voor 1998, landschap ontsierende gebouwen. Met een sloopoppervlakte van 2.400m² kunnen op basis van het beleid twee woningen gerealiseerd worden.

- Terugbouwlocatie

Uitgangspunt van het beleid is dat compensatiewoningen teruggebouwd worden op de slooplocatie. Hier wordt aan voldaan. De compensatiewoningen worden aan de overzijde van de weg, ten opzichte van de bestaande woning, teruggebouwd. Het opgestelde erfinrichtingsplan, met de erfopzet en de landschapsmaatregelen, is goetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

- Te behouden gebouwen

Op de locatie blijft, naast de bestaande woning en een tuinhuisje, één schuur van ca. 170m² staan. Dit betreft een niet-landschap ontsierende schuur. Dit gebouw kan op basis van het beleid niet ingezet worden voor sloop. Het gebouw zal gebruikt worden als bijgebouw bij de te behouden woning. Op termijn is het eventueel de bedoeling om de bestaande woning te vervangen door een nieuwe woning.

Extra oppervlakte bijgebouwen Haarstraat 31:

Voor het realiseren van extra oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning in het buitengebied geldt paragraaf 3.2 uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. In hoofdlijn geldt dat een extra te bouwen oppervlakte tot 100m² gecompenseerd dient te worden door eenzelfde slooppervlakte aan asbesthoudende schuren.

In het plan blijft naast de rood voor rood sloop aan de Alofssteeg 4 nog 55m² aan asbest slooppeters over. Deze worden gebruikt om 55m² extra oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren op het naastgelegen perceel aan de Haarstraat 31. Dit past binnen het beleid

Woonvisie

Het realiseren van twee extra woningen past binnen de woningbouwaantallen voor het buitengebied. Voor het plan is in een eerder stadium reeds ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma voor het buitengebied op basis van een akkoord bevonden principeverzoek.

Bestemmingsplan

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Alofssteeg 4 en Haarstraat 31 Weerselo' opgesteld. In het bestemmingsplan wordt voor de Alofssteeg 4 het huidige agrarische bouwvlak met functieaanduiding voor een gemengd agrarisch bedrijf gewijzigd in drie woonbestemmingen; één voor de bestaande woning en twee voor de nieuwe woningen. Voor de Haarstraat 31 wordt de woonbestemming vergroot en wordt 55m² extra aan bijgebouwen toegestaan. De uitvoering van de plannen, met de sloop en de te treffen landschapsmaatregelen, is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging betreft het uitsluiten van de mogelijkheden voor boom- en sierteelt in de agrarische gebiedsbestemming binnen een zone van 50 meter ten noordoosten (gezien de uitbreidingsrichting) van de compensatiewoningen. Dit vanwege de spuitzones bij dergelijke teelt waarmee rekening gehouden moet worden. Het betreft hier gronden in eigendom bij de initiatiefnemer. De nu aanwezige boom- en sierteelt in deze zone zal worden verwijderd en wordt in het plan uitgesloten door middel van het opnemen van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt" op de verbeelding i.c.m. een gebruiksverbod in de regels. Voor overige omliggende agrarische gronden kan voldoende gemotiveerd worden dat hier reeds dergelijke beperkingen op liggen, vanwege bijvoorbeeld bestaande rechten van gevoelige bestemmingen en de terreininrichting, waardoor boom- en sierteelt hier niet in het bestemmingsplan uitgesloten hoeft te worden. Door de aanpassing dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De 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 gebouwen aan de Alofssteeg is vanwege de specifieke erfopzet een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken 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 wordt een overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 23 april 2024

Nummer: 14 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Alofssteeg 4 en Haarstraat 31 Weerselo'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, nr. 14 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 2024;

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, Alofssteeg 4 en Haarstraat 31 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPALOFS4HRSTR31-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.1774.BUIBPALOFS4HRSTR31-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 'Alofssteeg 4 Weerselo' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

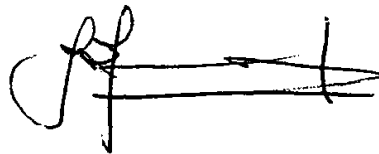
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

de raadsgriffier,



mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten