

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 132210  
**Datum vergadering:** 22 september 2020  
**Datum voorstel:** 18 augustus 2020  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Bornsestraat 64 Saasveld"

### 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 "Bornsestraat 64 Saasveld" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSESTR64-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSESTR64-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woning als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Bornsestraat 64 Saasveld" en het bijbehorende rood voor rood beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De plannen maken het mogelijk om een rood voor rood project uit te voeren. Tegen de plannen zijn geen zienswijzen ingekomen. Er hoeft geen exploitatieplan ter inzage gelegd te worden.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om één extra woning te realiseren aan de Bornsestraat 64 te Saasveld middels toepassing van het rood voor rood beleid.

### Beoogd resultaat van het 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 investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

### Argumentatie

Rood voor rood beleid:

Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd. Minstens 600m<sup>2</sup> van de 850m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing dient afkomstig te zijn uit de gemeente Dinkelland. De compensatiewoning dient in principe teruggebouwd te worden op de slooplocatie.

Op de slooplocatie aan de Bornsestraat 64 te Saasveld wordt in totaal 658m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt. Voldaan wordt aan de voorwaarden dat de gebouwen landschap ontsierend moeten zijn en tenminste 5 jaar voor deelname aan de rood voor rood regeling opgericht moeten zijn. Aangezien met deze sloopoppervlakte niet voldaan wordt aan de sloopnorm, heeft men een tweede slooplocatie uit de gemeente Tubbergen bij het plan betrokken (Broekzijdeweg 25 Albergen). Van deze locatie wordt 434m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing ingebracht. De gemeente Tubbergen heeft eerder schriftelijk akkoord gegeven op het inbrengen van deze sloopmeters voor rood voor rood. Er is daarbij zelfs opgedragen om één schuur meer te slopen dan men oorspronkelijk van plan was, om voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst te creëren. Omdat de planontwikkeling aan de Bornsestraat door verschillende omstandigheden langer heeft geduurd, zijn de schuren aan de Broekzijdeweg alvast gesloopt. Met deze sloopmeters komt de totale sloopoppervlakte op 1.092m<sup>2</sup>, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de sloopnorm van 850m<sup>2</sup>. Tevens wordt voldaan aan de voorwaarde dat tenminste 600m<sup>2</sup> van de landschap ontsierende bebouwing afkomstig dient te zijn uit de gemeente Dinkelland. De compensatiewoning wordt teruggebouwd op de slooplocatie.

**Kwaliteitsteam:**

De initiatiefnemer heeft het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de erfopzet en het landschapsontwerp. Op de locatie worden meerdere eiken en een boomgaard aangeplant. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de huidige ontsluiting van het bestaande erf. Het plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

**Woonvisie:**

Het plan past binnen de voor rood voor rood gereserveerde woningbouwaantallen in het woningbouwprogramma.

**Bestemmingsplan:**

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Bornsestraat 64 Saasveld" aangeleverd.

In het bestemmingsplan wordt de bouw van één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsbestemming van de slooplocatie wijzigt in twee woonbestemmingen. Eén voor de bestaande woning en één voor de nieuwe woning. De omliggende gronden krijgen een agrarische gebiedsbestemming.

De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

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 ingekomen.

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 ongewijzigd 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 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**

Provincie Overijssel heeft ingestemd met het ontwerpplan.

Van de vaststelling van de plannen zal op de gebruikelijke wijze bekendheid gegeven worden in de krant en op de gemeentelijke website. Ook worden de vaste overlegpartners geïnformeerd.

Tegen het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

**Financiële paragraaf**

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 eigenaar gesloten.

**Uitvoering**

N.v.t.

**Evaluatie**

N.v.t.

## **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 22 september 2020  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Bornsestraat 64 Saasveld"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2020, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 1 september 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet

### 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 "Bornsestraat 64 Saasveld" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSESTR64-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSESTR64-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro;
4. het rood voor rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe woning als welstandsnota als bedoeld in artikel 12a Woningwet ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 september 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,