

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 26203
Datum vergadering: 18 december 2018
Datum voorstel: 20 november 2018
Nummer: A
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld'

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

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 Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld' met de identificatiecode 'NL.IMRO.1774.BUIBPWESTW2BORNS26-VG01' met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code 'NL.IMRO.1774.BUIBPWESTW2BORNS26-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. Er zijn geen verhaalbare kosten.
4. Ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, Buitengebied Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld'.
5. Voor de Westerikweg 2 het beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Buitengebied Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld' gewijzigd vast te stellen.

Middels de rood voor rood regeling wordt aan de Westerikweg 2 een extra woning inclusief 100 m² bijbehorend bouwwerk mogelijk in ruil voor de sloop van 1.100 m² landschap ontsierende voormalige bedrijfsgebouwen. De bestaande boerderij wordt behouden en qua functie omgevormd naar de functie van boerderijkamers. De woonfunctie wordt hiermee verplaatst naar een te herbouwen nieuwe woning op het bestaande erf.

Op het naastgelegen perceel Bornsestraat 26 wordt de bestaande woning gesaneerd. De te herbouwen woning wordt op een meer geschikte locatie, verder van de Bornsestraat, gesitueerd.

Ten aanzien van de ingediende zienswijze wordt de raad voorgesteld te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, Buitengebied Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld'.

Aanleiding voor dit voorstel

Aan de Westerikweg 2 en de Bornsestraat 26 in Saasveld zijn twee naast elkaar gelegen erven waarvoor nieuwe ontwikkelingen beoogd worden die niet in het geldende bestemmingsplan passen, waardoor voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Westerikweg 2:

De Westerikweg 2 betreft een voormalige intensieve veehouderij. Voor dit erf is een herontwikkeling middels rood voor rood beleid beoogd. De bestaande opstallen worden grotendeels (1.100 m²) gesloopt. Enkel de bestaande boerderij wordt behouden en wordt qua functie omgevormd naar de functie van boerderijkamers. Het behoud van deze boerderij is in overleg met het Kwaliteitsteam geweest die aan heeft gegeven het behoud een meerwaarde voor het plan te vinden. De woonfunctie wil men hiermee verplaatsen naar een te herbouwen nieuwe woning die qua inhoud gelijk is aan de bestaande boerderij. Voor de 1.100 m² sloopmeters mag één compensatiewoning (750 m³) inclusief maximaal 100 m² bijbehorende bouwwerken op het erf worden gerealiseerd.

Bornsestraat 26:

Aan de Bornsestraat 26 wordt de bestaande woning gesaneerd. De te herbouwen woning wordt op een

meer geschikte locatie, verder van de Bornsestraat, gesitueerd. Deze verplaatsing is milieutechnisch (i.v.m. geurcirkels), alleen mogelijk als de agrarische bestemming aan de Westerikweg 2 vervalt. Dit is ook de reden waarom beide ontwikkelingen in hetzelfde bestemmingsplan zijn opgenomen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan een particulier rood voor rood verzoek (Westerikweg 2). Het toepassen van de rood voor rood regeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er worden landschap ontsierende schuren gesloopt en een nieuwe woning gebouwd.

En tevens medewerking verlenen aan een particulier verzoek voor de gewijzigde situering van een woning ter vervanging van de bestaande woning (Bornsestraat 26). Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Argumentatie

Rood voor rood beleid:

Het rood voor rood beleid biedt de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van tenminste 850 m² landschap ontsierende bebouwing een compensatiewoning te bouwen. 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.

Zienschijzen:

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienschijzen in te dienen. Er zijn twee zienschijzen ingediend. De zienschijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienschijzen, welke is opgenomen als bijlage 'Reactienota zienschijzen ontwerpbestemmingsplan, Buitengebied Westerikweg 2 En Bornsestraat 26 Saasveld' bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienschijze van reclamant 1 is mede namens 14 buurtbewoners ingediend. Het begrip 'mantelzorg' is volgens reclamant 1 te breed omschreven en daarom niet toepasselijk voor de locatie. Onder mantelzorg zouden o.a. ook ex-gedetineerden, drugsverslaafden, etc. vallen. In reactie op de zienschijze van reclamant 1 wordt in het vast te stellen bestemmingsplan het begrip 'mantelzorg' aangepast en de begrippen 'boerderijkamers', 'bedrijfsmatige exploitatie' en 'bedrijfsmatig' toegevoegd waardoor het duidelijk is dat het verblijf in een boerderijkamer een kortdurend recreatief karakter moet hebben.

Reclamant 2 stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan geen aandacht is besteed aan de uitbreidingsmogelijkheden van zijn bedrijf. Reclamant 2 wil voorkomen dat hij door het voorliggende plan wordt beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Verder wijst reclamant 2 erop dat de wijziging van de Regeling geurhinder en veehouderij d.d. 17 juli 2018 de geuremissie van zijn bedrijf (op papier) is toegenomen. Deze recente wijziging moet volgens reclamant 2 worden betrokken bij de beoordeling, waarbij ook moet worden uitgegaan van de rand van zijn bouwvlak. In reactie op de zienschijze van reclamant 2 is in het kader van een zorgvuldige belangenafweging alsnog beoordeeld of reclamant 2 door het bestemmingsplan in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar de reactienota zienschijzen. Geconcludeerd is dat reclamant 2 door het vast te stellen bestemmingsplan niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. En omgekeerd is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp:

Naar aanleiding van de zienschijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Kort samengevat zien de wijzigingen op een aanpassing van de planregels en verbeelding om:

1. het begrip 'mantelzorg' gewijzigd te definiëren en een definitie van de begrippen 'boerderijkamers', 'bedrijfsmatige exploitatie' en 'bedrijfsmatig' toe te voegen waardoor het duidelijk is dat het verblijf in een boerderijkamer een kortdurend en recreatief karakter moet hebben.
2. de bestaande inhoudsmaat van de woningen aan de Westerikweg 2 en de Bornsestraat 26 te wijzigen naar respectievelijk 1.538 m³ en 855 m³. Dit n.a.v. de meting van de daadwerkelijk bestaande inhoudsmaat.
3. de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing ten behoeve van de handhaafbaarheid tekstueel te wijzigen.
4. een nieuw artikel op te nemen waarmee geregeld wordt dat de voormalige woning die ingezet wordt voor boerderijkamers niet alsnog als woning wordt gebruikt.
5. het landschapsplan en de verbeelding zodanig te wijzigen dat de te herbouwen woning aan de Westerikweg 2 gedraaid kan worden zodat deze evenwijdig aan de Bornsestraat gesitueerd wordt.
6. op de verbeelding het bouwvlak van de Rood voor Rood woning aan de Westerikweg 2 een paar meter naar voren richting de Westerikweg te verschuiven zodat deze overeenkomt met de

oorspronkelijke situering zoals aangegeven in het landschapsplan.

Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen onder hoofdstuk 3 van 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, Buitengebied Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld'.

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 gewijzigd vast te stellen.

Besluit hogere grenswaarde:

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de rood voor rood woning aan de Westerikweg 2 en voor de te vervangen woning aan de Bornestraat 26 een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de (te verwachten) geluidbelasting van respectievelijk de Westerikweg en de Bornestraat. De ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voor beide woningen heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het college zal separaat besluiten over de hogere grenswaarde, waarna dit besluit gezamenlijk met het vast te stellen bestemmingsplan ter inzage zal liggen.

Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van rood voor rood plannen is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld door Het Oversticht. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij alle rood voor rood plannen vastgesteld. 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 ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft conform de inspraakverordening ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend.

Externe communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. In reactie op deze kennisgeving heeft de provincie aangegeven dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Ook het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan het waterschap en de provincie.

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, veelal de ontwikkelaar. 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 initiatiefnemer gesloten.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 18 december 2018
Nummer: B
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 november 2018, nr. 26203;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 12a 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 'Buitengebied Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld' met de identificatiecode 'NL.IMRO.1774.BUIBPWESTW2BORNS26-VG01' met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code 'NL.IMRO.1774.BUIBPWESTW2BORNS26-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. Er zijn geen verhaalbare kosten.
4. Ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, Buitengebied Westerikweg 2 En Bornestraat 26 Saasveld'.
5. Voor de Westerikweg 2 het beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 18 december 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,