

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 360900
Datum vergadering: 12 juli 2022
Datum voorstel: 21 juni 2022
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Peddemorsweg 6-8, Frensdorferweg 37-39-41 en Bellinckhofweg 10'

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, Peddemorsweg 6-8, Frensdorferweg 37-39-41 en Bellinckhofweg 10' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPPEDWGFRENSWG-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-BUIBPPEDWGFRENSWG-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 als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Peddemorsweg 6-8, Frensdorferweg 37-39-41 en Bellinckhofweg 10' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt voor de Peddemorsweg 6 te Saasveld extra bijgebouwen mogelijk. Het bouwvlak van de Peddemorsweg 8 wordt zodanig gewijzigd dat de reeds gerealiseerde woning binnen het bouwvlak valt. Voor de Frensdorferweg 37-39 te Lattrop-Breklenkamp wordt de bestaande tweede bedrijfswoning omgezet tot bedrijfsgebouw en wordt de bedrijfswoning van Frensdorferweg 41 ingezet als tweede bedrijfswoning. Het vrijkomende wooncontingent van Frensdorferweg 41 wordt doorgeschoven en zal samen met de Rood voor Rood woning een erfensemble vormen ter plaatse van de slooplocatie van het voormalige agrarische bedrijf Frensdorferweg 41. Op de locatie Bellinckhofweg 10 te Weerselo wordt een agrarische schuur gesloopt om in de benodigde sloopmeters te voorzien.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om aan de Peddemorsweg 6 te Saasveld extra bijgebouwen te mogen realiseren, om aan de Peddemorsweg 8 de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, om aan de Frensdorferweg 41 te Lattrop-Breklenkamp een Rood voor Rood woning te mogen bouwen en om de huidige woning Frensdorferweg 41 te betrekken als tweede bedrijfswoning bij de paardenhouderij aan de Frensdorferweg 37-39. Als slooplocatie voor deze plannen worden een agrarische schuur aan de Bellinckhofweg 10 te Weerselo en alle voormalige agrarische schuren aan de Frensdorferweg 41 ingezet.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het Rood voor Rood beleid, het Schuur voor Schuur beleid en het KGO beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Op de locatie Frensdorferweg 41 te Lattrop-Breklenkamp, is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd en alleen de bedrijfswoning wordt nog gebruikt. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en verval op de loer ligt. Het is wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen. De te slopen schuren zijn verkocht en 850 m² zal ingezet worden in het kader van de Rood voor Rood regeling. De overige 1.664 m² wordt ingezet in het kader van de Schuur voor Schuur regeling.

Aan de Peddemorsweg 6-8 te Saasveld is een woenerf met een landhuis en een woning gelegen op landgoed 't Lammersboer. Initiatiefnemer heeft de wens een bijgebouw en schuur te ontwikkelen bij zijn landhuis aan de Peddemorsweg 6. Middels toepassing van de schuur voor schuur regeling wordt de toegestane oppervlakte aan (vrijstaande) bijgebouwen vergroot. Een deel van de sloopmeters van de Frensdorferweg 41 zal ingezet worden ten behoeve van het realiseren van dit bijgebouw en de legalisatie van enkele bestaande bijgebouwen. Daarnaast zal het bestemmingsplan ter plaatse van de woning aan Peddemorsweg 8 hersteld worden zodat de woning binnen het bestemmingsvlak komt te liggen.

Op de locatie Frensdorferweg 37-39 te Lattrop-Breklenkamp is een paardenhouderij aanwezig. De eigenaar wenst de huidige tweede bedrijfswoning van nummer 37 als kantoor te gaan gebruiken en het woonrecht van de tweede bedrijfswoning door te schuiven naar de Frensdorferweg 41. Deze bedrijfswoning, die voorheen onderdeel uitmaakt van het te saneren agrarische erf, zal nu dus gebruikt worden als tweede bedrijfswoning bij de paardenhouderij. Het bedrijfsperceel van de paardenhouderij wordt vergroot door toepassing van het KGO beleid.

Op de locatie Bellinckhofweg 10 te Weerselo is een agrarisch erf aanwezig. Een gedeelte van het oppervlakte aan schuren op het erf is overbodig geworden en zal in het kader van de Schuur voor Schuurregeling ingezet worden ten behoeve van de vergroting van oppervlakte aan bijgebouwen op het erf aan de Peddemorsweg 6.

Voorgenoemde ontwikkelingen passen niet binnen de geldende bestemmingsplannen, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

Op 25 januari 2022 is nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld waarin het Schuur voor Schuur-, Rood voor Rood en KGO-beleid is meegenomen. In de overgangsbepaling van het beleid is opgenomen dat indien er voor het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe beleid (16 februari 2022) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, deze nog onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in dit geval sprake, aangezien het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 januari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd. Het project kan zodoende nog onder het Schuur voor Schuur-, Rood voor Rood en KGO-beleid afgehandeld worden.

Schuur voor Schuur beleid

Op basis van de beleidsnota 'Schuur voor Schuur gemeente Dinkelland' kan extra bouwmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken worden verkregen in ruil voor de sloop van schuren elders. Aan de Peddemorsweg 6 wil initiatiefnemer extra schuren bouwen ten behoeve voor het voor het stallen van oldtimers en andere verzamelwaardige voortuigen, en voor de opslag van materiaal voor het onderhoud van het landgoed en de stalling van hobby vee.

Het Schuur voor Schuur beleid wordt ingezet om een relatief grote oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een woonbestemming te kunnen bouwen. In het Schuur voor Schuur beleid is er bewust voor gekozen om geen maximum te stellen aan de toegestane oppervlakte aan bebouwing dat middels de regeling gerealiseerd kan worden. Dit omdat de schuur voor schuur regeling enkel bepaalt onder welke voorwaarden extra bebouwingsmogelijkheden toegekend kunnen worden. Te allen tijde moeten worden voldaan aan bestaande eisen op het gebied van milieuregeling, bereikbaarheid, parkeren, ruimtelijke kwaliteit, enzovoort. Het bouwplan en de landschappelijke inpassing hiervan is afgestemd met het Kwaliteitsteam. Beoordeeld is dat de bebouwing qua positie en oppervlak past binnen de grenzen van het landgoed en geen afbreuk doet aan de openheid van het jong heideontginningen landschap. Gelet op de massa, de ligging van het perceel, de landschappelijke inpassing middels een bosstrook en de bestemming als landhuis is er sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Om deze extra bijgebouwen mogelijk te maken wordt aan de Frensdorferweg 41 1.664 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en aan de Bellinckhofweg 10 wordt een landschapsontsierende schuur van 2.199 m² gesloopt. In de regels van voorliggend ontwerp bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid op de slooplocaties aangepast, zodat geborgd is dat op die locaties de gesloopte schuren niet herbouwd kunnen worden.

Niet alle schuren aan de Frensdorferweg 41 worden gesloopt in het kader van het Schuur voor Schuur beleid. Een deel hiervan (850 m²) blijft namelijk staan en wordt in het kader van het Rood voor Rood beleid gesloopt voor het Rood voor Rood plan. Sloop van een deel van het erf is op grond van het Schuur voor

Schuur beleid mogelijk.

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. Op basis van (lucht)foto's wordt geconcludeerd dat alle te slopen gebouwen aan de Frensdorferweg 41 landschap ontsierend zijn. Met een totale sloopoppervlakte van 850 m² wordt aan de sloopnorm voor 1 compensatiewoning voldaan.

Op grond van het Rood voor Rood beleid moet alle landschapsontsierende bebouwing in één keer gesloopt worden. Sec beschouwd sloopt initiatiefnemer in het kader van dit beleid niet alle bebouwing, maar slechts 850 m². De overige sloopmeters worden ingezet in het kader van het Schuur voor Schuur beleid. Bij deelname aan laatstgenoemd beleid hoeft niet alle bebouwing gesloopt te worden en mag er per perceel meerdere malen aan de regeling worden deelgenomen. Indien men voor de Frensdorferweg 41 eerst de planologische procedure voor de Schuur voor Schuur regeling volgt dan geldt er geen sloopverplichting voor alle gebouwen en kan men later alsnog de overige bebouwing inzetten in het kader van het Rood voor Rood beleid. Dan zou men twee planologische procedures achter elkaar moeten volgen. Volgordelijk bouwen kan niet van belang zijn voor wat we planologisch toelaatbaar achten. Daarom is het mogelijk om beide ontwikkelingen nu in één procedure samen te voegen.

Initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt in een Rood voor Rood plan voorzien van een landschapsonwerp met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Dit plan is getoetst en positief beoordeeld door het Kwaliteitsteam. Het Rood voor Rood erf bestaat uit 1 compensatiewoning die is verkregen door de sloop van 850 m² bebouwing en uit 1 woning waarvan het woonrecht is doorgeschoven van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Frensdorferweg 41. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' mag binnen de bestemming 'Wonen' een woonhuis gebouwd worden in afwijking van het bestaande woonhuis als hiermee een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen. Door verplaatsing van het woonrecht van Frensdorferweg 41 richting het Oosten ontstaat er een gezamenlijk woonerf die ten goede komt aan het woongenot van de burgerwoning.

Woonvisie

De nieuwe Rood voor Rood woning aan de Frensdorferweg 41 is naar aanleiding van het principebesluit over de locatie reeds opgenomen in de reservering voor woningen in het buitengebied in het kader van Rood voor Rood. De compensatiewoning past dan ook binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO):

Het KGO-beleid biedt mogelijkheden voor economische ontwikkelingen in het buitengebied, mits de activiteit naar aard en omvang in het buitengebied passend is. Is er sprake van een bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, dan wordt deze qua aard als passend in het buitengebied beschouwd. Ter compensatie van de geboden ontwikkelingsmogelijkheid moet er op basis van het KGO-beleid een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied gedaan worden. Dit naast de basisinspanning dat nieuwe ontwikkelingen altijd landschappelijk ingepast moeten worden.

Aan de Frensdorferweg 37-39 moet de bestemming Bedrijf-Paardenhouderij richting het oosten vergroot worden om zodanig mogelijk te maken dat de tweede bedrijfswoning binnen de bestemming van de paardenhouderij valt. De gronden aan die zijde hebben momenteel reeds een agrarische bestemming met een bouwvlak. Het betreft dus omzetting van een deel van een agrarisch bouwvlak (varkenshouderij) naar de bestemming Bedrijf-Paardenhouderij. In het KGO beleid is bepaald dat beide bestemmingen een gelijke waarde hebben. Bij omzetting van de gewenste bestemming is er derhalve geen sprake van een waardevermeerdering. Er hoeft dus geen extra KGO-impuls geïnvesteerd te worden.

De tweede bedrijfswoning van de paardenhouderij was eerst gevestigd in het gebouw aangeduid als Frensdorferweg 37. Om iets meer privacy te creëren heeft men de voormalige agrarische bedrijfswoning Frensdorferweg 41 gekocht en wil men de tweede bedrijfswoning in die woning vestigen. De voormalige tweede bedrijfswoning Frensdorferweg 37 zal gebruikt worden als bedrijfsgebouw. Er is dus sprake van een verschuiving van de tweede bedrijfswoning. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk geborgd dat de huidige tweede bedrijfswoning ontmanteld wordt en er per saldo geen bedrijfswoning wordt toegevoegd.

Zienswijze

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het is echter vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een van de wijzigingen betreft het in de regels vastleggen van het aantal te houden paarden, zodat geborgd is dat als gevolg van het plan geen aantasting

van de natuurlijker kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden zal optreden. Deze wijziging is nodig naar aanleiding van een geactualiseerde stikstofberekening waarin de beoogde situatie gelijkgesteld is aan de referentiesituatie. Een ander wijziging betreft het opnemen van een vergunningplicht voor het uitvoeren van een onderzoek naar vleermuizen voordat bepaalde schuren gesloopt worden. Verder zijn een tweetal landschapsplannen op kleine onderdelen aangepast, de voorwaardelijke verplichtingen voor sloop en landschappelijke inpassing wat duidelijker omschreven en is de verbeelding voor de Peddemorsweg 6 en de Frensdorferweg 41 op ondergeschikte wijze aangepast. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan.

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. 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.

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 beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

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

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 12 juli 2022

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Peddemorsweg 6-8, Frensdorferweg 37-39-41 en Bellinckhofweg 10'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 juni 2022, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 juli 2022;

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan
- 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, Peddemorsweg 6-8, Frensdorferweg 37-39-41 en Bellinckhofweg 10' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPPEDWGFRENSWG-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-BUIBPPEDWGFRENSWG-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 als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 juli 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,