

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 883401
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 20 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Bornsedijk Ong. Deurningen En Broekhuisweg 2-2a Saasveld'

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, Bornsedijk Ong. Deurningen En Broekhuisweg 2-2a Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORNDBROEKH2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPBORNDBROEKH2-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 Rood voor Rood als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bornsedijk Ong. Deurningen En Broekhuisweg 2-2a Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels de rood voor rood regeling één compensatiewoning te realiseren aan de Bornsedijk ong te Deurningen ter plaatse van de voormalige recreatiewoning. De hiervoor benodigde sloopmeters aan landschapsontsierende bebouwing is afkomstig van de Broekhuisweg 2-2a Saasveld. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op de locatie van de voormalige recreatiewoning aan de Bornsedijk ong. te Deurningen een nieuwe woning te realiseren. De hiervoor benodigde sloopmeters aan landschapsontsierende bebouwing zijn afkomstig van de Broekhuisweg 2-2a te Saasveld.

Beoogd resultaat van het voorstel

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

Argumentatie

Aan de Bornsedijk ong. te Deurningen heeft voorheen altijd een recreatiewoning gestaan. Deze recreatiewoning is een aantal jaren geleden helaas afgebrand, maar de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoning' rust nog op het perceel. In plaats van het herbouwen van de recreatiewoning wil initiatiefnemer op de open plek in het bosperceel waar voorheen de recreatiewoning stond middels de rood voor rood regeling een reguliere woning bouwen. De vereiste sloopmeters hiervoor heeft men gevonden aan de Broekhuisweg 2-2a te Saasveld. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. 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

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 1.200 m² aan vergunde landschap ontzierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit, één extra woning mag worden gerealiseerd.

Sloopoppervlakte

Op de locatie Broekhuisweg 2-2a is in totaal 2.762 m² gesloopt. Hiervan is 510 m² (een voormalige boerderij en bijbehorende schuur) niet landschapsontsierend. De overige 2.252 m² aan bebouwing zijn wel landschap ontsierend. Hiervan is 1.900 m² kas. Initiatiefnemer is al geruime tijd bezig met voorliggende ontwikkeling en heeft in mei 2022 een principeverzoek hiervoor ingediend. In het op dat moment geldende beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' was niet specifiek iets geregeld voor het slopen van kassen. Mede deze casus was wel aanleiding om het beleid op dit onderdeel aan te passen en een andere sloopverhouding voor de sloop van kassen voor te stellen. Inmiddels is op 30 mei 2023, in aanvulling op het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', een specifieke sloopregeling vastgesteld voor kassen. In die regeling is bepaald dat voor kassen een sloopverhouding van 1:5 gehanteerd wordt ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing. Uitgaande van die sloopverhouding zou voor de sloop van 1.868 m² kassen in totaal 374 m² meetellen in de compensatieregeling voor Rood voor Rood. Dit samen met de sloop van een schuur op dezelfde locatie (384 m²) komt neer op een sloopoppervlakte van 758 m². Dit is minder dan de vereiste 1.200 m² en zou er niet voldaan worden aan de sloopnorm voor het realiseren van 1 compensatiewoning.

Artikel 9.2 van het Beleid Buitengebied met kwaliteit biedt een afwijkingsmogelijkheid om af te wijken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven. Omdat voorliggende ontwikkeling al in vergevorderd stadium was voordat het beleid werd aangepast met de specifieke sloopregeling voor kassen wordt voorgesteld om voorliggende ontwikkeling af te doen onder het oude beleid waarbij nog geen specifieke sloopverhouding voor kassen geldt. In dat geval wordt er met de sloop van 2.252 m² aan landschapsontsierende bebouwing ruim voldaan aan de sloopnorm van 1.200 m² voor de realisatie van één compensatiewoning.

Gezien de lopende procedure heeft initiatiefnemer verzocht de bebouwing aan de Broekhuisweg 2-2a alvast te mogen slopen. Bij brief van 12 januari 2023 heeft het college ingestemd met de voortijdige sloop van de gebouwen, waarbij de sloopmeters ingezet kunnen worden voor de Rood voor Rood woning aan de Bornsedijk 5. Hierbij is aangegeven dat deze instemming op eigen risico is en enkel geldt voor de compensatiewoning aan de Bornsedijk 5 en dat de gemeenteraad uiteindelijk het besluit neemt en dit anders kan luiden.

Terugbouwlocatie elders

Uitgangspunt van het beleid is dat de compensatiewoning teruggebouwd wordt op de slooplocatie. In paragraaf 6.7.1 van het beleid is echter aangegeven dat deze regel niet geldt bij functiewijziging van een solitair gelegen recreatiewoning in de functie 'wonen'. Hiervan is sprake bij het verzoek om de compensatiewoning te bouwen aan de Bornsedijk 5. Het opgestelde erfinrichtingsplan, met de erfopzet en de landschapsmaatregelen, is goetst en akkoord bevonden door het kwaliteitsteam.

Woonvisie

Het plan 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. In het voorliggend bestemmingsplan wordt voor de slooplocatie Broekhuisweg 2-2a het huidige agrarische bouwvlak met functieaanduiding voor een sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf met daarbij 1 bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt vastgelegd op de aanwezige bebouwing na sloop in het kader van de rood voor rood regeling. De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en de te treffen landschapsmaatregelen, is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Voor de locatie Bornsedijk 5 wordt de huidige bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen' omgezet naar een reguliere woonbestemming. Ook in deze bestemming zijn de te treffen landschapsmaatregelen met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

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 geen zienswijzen ingediend.

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 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.

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.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. 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.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Concept

Raadsbesluit

Datum: 26 maart 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Bornsedijk Ong. Deurningen En Broekhuisweg 2-2a Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 maart 2024;

gelet op

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening
- artikel 12a van de Woningwet

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, Bornsedijk Ong. Deurningen En Broekhuisweg 2-2a Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORNDBROEKH2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPBORNDBROEKH2-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 Rood voor Rood als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,