

## raadsvoorstel

Raadsvergadering: 1 juli 2014  
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.02225  
Documentnummer: 114.019331

Aan de raad

Afdeling: ME  
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan  
'Buitengebied, Akkerhuisweg (naast 1/1a)  
in Saasveld'

Denekamp, 27 mei 2014

### Voorstel

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, Akkerhuisweg (naast 1/1a) in Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPAKKERHUISW1-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd te laten vast stellen in die zin dat:

#### regels:

- in artikel 1 (Begrippen) de definitie van bijbehorende bouwwerken wordt verwijderd en de definitie van aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping wordt toegevoegd.
- in Artikel 3.2.2. (Bouwregels) , het begrip bijbehorende bouwwerken wordt vervangen door de begrippen aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping.
- artikel 3.2.2. , lid b, vervalt en de overige artikelen hierdoor worden vernummerd.

#### toelichting:

- paragraaf 2.2: vanaf de tweede alinea de teksten en de afbeeldingen (situering en beplantingsplan) worden aangepast aan het advies van de gemeentelijke monumentencommissie en het vast te stellen Beeldkwaliteitsplan.
- paragraaf 3.3.1, 4<sup>e</sup> alinea, 1<sup>e</sup> zin: welstandsnota wordt vervangen door beeldkwaliteitsplan.
- paragraaf 3.3.3: hele paragraaf wordt aangepast naar een beschrijving van het beeldkwaliteitsplan.

#### verbeelding:

- de situering van het bouwvlak binnen de verbeelding wordt aangepast.

#### bijlage 1: Landschapsplan:

- naar aanleiding van het advies van de gemeentelijke monumentencommissie de situering van de bebouwing wordt gewijzigd en het landschapsplan hierop wordt aangepast.

2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPAKKERHUISW1-0401 te laten vaststellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan te laten vaststellen, 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 beeldkwaliteitsplan te laten vaststellen.

### Overwegingen

#### Aanleiding

De heren Paus (aanvragers) hebben voor de locatie Akkerhuisweg (naast 1/1a) te Saasveld het plan 'Inrichtingsplan Rood voor Rood, Akkerhuisweg 1a Saasveld (Paus)' opgesteld. Het college heeft op 4 september 2012 besloten in te stemmen met dit plan en een overeenkomst met de aanvrager aan te gaan. Een actie die daaruit volgt is een herziening van het bestemmingsplan voor dit perceel. Vanaf 4 januari 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is aanvullend advies opgevraagd bij de gemeentelijke monumentencommissie. Daarnaast zijn er gesprekken geweest tussen de indiener van de zienswijze en initiatiefnemers. Dit alles heeft geleid tot

een gewijzigde situering van de nieuwe woning, het van toepassing verklaren van het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan en het intrekken van de zienswijze.

## **Argumentatie**

### Het plan

De Akkerhuisweg (naast 1/1a) is een deel van een voormalig agrarisch erf dat nu wordt gebruikt voor een loonbedrijf. Uw college heeft met de aanvragers een Rood-voor-Rood overeenkomst gesloten voor dit perceel. Daarin is afgesproken dat de aanvragers de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief mestkelders en erfverharding saneren. Dit alles wordt gefinancierd door in het bestemmingsplan een vrijstaande woning mogelijk te maken. Naast de sloopkosten wordt de waardevermeerdering van de woningbouwkavel besteed aan: 30% gecorrigeerde vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw, landschappelijke- en erfinrichting en planvormingskosten. Zie voor meer informatie de toelichting van het bestemmingsplan.

### Het geldende bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010 van de gemeente Dinkelland van toepassing. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Het bouwen van een woning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

### Beleid

De gemeente Dinkelland heeft de uitgangspunten voor 'Rood voor Rood' uitgewerkt in de gemeentelijke nota 'Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1<sup>e</sup> tranche'. Er is bij dit plan sprake van een voormalig (agrarisch) bedrijfsgebouw van 1053 m<sup>2</sup>, waarvan 572 m<sup>2</sup> bij een storm in 2007 is ingestort en gesaneerd. Het beleid schrijft voor dat eerder gesloopte bebouwing niet alsnog in aanmerking komt voor compensatie. Bij dit plan is in verband met de risico's van asbest vrij snel na het instorten van het gebouw gestart met het verwijderen van de wanden en dakplaten. Alle asbest is daarbij verwijderd. Op dit moment zijn de spanen en fundering nog aanwezig. Omdat er hier met het instorten van het dak sprake was van een onvoorziene en ongewenste gebeurtenis en omdat het verwijderen van het overgebleven gebouw, de funderingen, mestkelder, erfverharding en dakspanten de ruimtelijke kwaliteit sterk verbetert, wordt geadviseerd het ingestorte deel van de schuur mee te rekenen bij de sloopnorm.

De aanvragers hebben een uitgebreid Rood voor Rood plan aangeleverd. Deze bevat taxaties, een inrichtingsschets, de te slopen bedrijfsgebouwen, de omvang van de sloopkosten, de situering van de bouwkavel en de landschappelijke inpassing. De waardevermeerdering van de woningbouwkavel wordt besteed aan sloop, 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, de landschappelijke inpassing van het perceel en de planvormingskosten. Dit alles is terug te vinden in de begroting bij het Rood voor Rood plan. Hieruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de overige bepalingen uit het gemeentelijke beleid.

### Onderzoeken

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderzoek verricht naar de aspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora- en fauna, archeologie en water. Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Buijvoets bouw- en geluidsadvies, 30 november 2011). Voor het aspect bodem is een 'rapport verkennend bodemonderzoek' aan het bestemmingsplan toegevoegd (Kruse groep, november 2011). Voor het aspect flora- en fauna is een 'quickscan flora en fauna' aan het bestemmingsplan toegevoegd (Hamabest BV, 29 november 2011). Geen van deze aspecten wordt negatief beïnvloed door deze ontwikkeling, mits er voor de flora- en fauna enkele voorzorgsmaatregelen worden genomen. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de geplande woningen.

### Planopzet

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om één nieuwe woning te realiseren met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> en een maximale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. De vereiste sloop en landschappelijke inpassing zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels van de bestemming 'Wonen'.

### Wijzigingen

Naar aanleiding van de in eerste instantie ingediende zienswijze is het plan op een aantal punten ambtshalve gewijzigd. Deze wijzigingen zijn in het voorstel genoemd. Hieronder volgt een toelichting waarom de wijzigingen zijn doorgevoerd.

#### *Gewijzigde regels:*

De begripsbepalingen en de bouwregels zijn aangepast conform de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010. In eerste instantie werd er voor het nieuwe erf aansluiting gezocht bij het naburige erf waardoor het in afwijking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' mogelijk moest zijn om een bijgebouw voor de voorgevel van de woning te bouwen. Gelet op het advies van de Monumentencommissie is de woning verder van de monumentale boerderij verwijderd waardoor ook het bijgebouw niet meer naast het bijgebouw van het naburige erf hoeft te liggen.

#### *Gewijzigde toelichting:*

In de toelichting is het advies van de gemeentelijke monumentencommissie verwerkt. Gelet op genoemd advies zijn de situering en het beplantingsplan aangepast en deze aanpassingen zijn ook in de toelichting verwerkt. Daarnaast is de paragraaf die de welstandsnota beschrijft aangepast en wordt hierin nu het beeldkwaliteitsplan beschreven.

#### *Gewijzigde verbeelding en bijlage 1 (landschapsplan):*

Naar aanleiding van het advies van de gemeentelijke monumentencommissie is de situering van de bebouwing gewijzigd. Hierop is het bouwvlak en het landschapsplan aangepast.

#### Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan biedt waarborgen en sturingsmogelijkheden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. En dan specifiek ten aanzien van de architectuur/welstand van de bebouwing. Er is een algemeen beeldkwaliteitsplan voor Rood voor Rood aanvragen opgesteld. Het voordeel hiervan is dat niet elke deelnemer afzonderlijk een beeldkwaliteitsplan hoeft te laten vervaardigen en de kosten die hiermee gemoeid zijn in de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden geïnvesteerd. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van 24 januari 2014 gedurende een periode van twee weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties tegen ingediend.

#### Exploitatieplan

Voor gronden waarop de gemeente voornemens is bouwplannen te realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden. Er dient een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd of als er sprake is van een situatie als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro hoeft geen om geen exploitatieplan te worden vastgesteld, 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.

#### **Financiën**

Met de initiatiefnemers is door de gemeente een exploitatieovereenkomst aangegaan en is het de gemeente aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,  
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier

## raadsbesluit

Agendanummer:  
Afdeling: ME  
Zaaknummer: 13.02225  
Documentnummer: 114.019331

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2014;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

### 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, Akkerhuisweg (naast 1/1a) in Saasveld ' met de identificatiecode 'NL.IMRO.1774.BUIBPAKKERHUISW1-0401' met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat:  
regels:
  - in artikel 1 (Begrippen) de definitie van bijbehorende bouwwerken is verwijderd en de definitie van aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping is toegevoegd, conform de definities van het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2010.
  - in Artikel 3.2.2. (Bouwregels) het begrip bijbehorende bouwwerken is vervangen door de begrippen aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping.
  - artikel 3.2.2. , lid b, is vervallen en de overige artikelen hierdoor zijn vernummerd.toelichting:
  - paragraaf 2.2: is aangepast aan het advies van de gemeentelijke monumentencommissie en het vast te stellen Beeldkwaliteitsplan.
  - paragraaf 3.3.1: welstandsnota is vervangen door beeldkwaliteitsplan.
  - paragraaf 3.3.3: beschrijving van het beeldkwaliteitsplan.verbeelding:
  - de situering van het bouwvlak is aangepast.bijlage 1: Landschapsplan:
  - het landschapsplan is aangepast conform het advies van de gemeentelijke monumentencommissie.
2. Om op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPAKKERHUISW1-0401 vast te stellen;
3. Om 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..
4. Om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 1 juli 2014.

De griffier, De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier