

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 293001  
**Datum vergadering:** 30 november 2021  
**Datum voorstel:** 2 november 2021  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 5, Weerselo, 1e herziening'

### 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, Deurningerstraat 5, Weerselo, 1e herziening' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNSTR5HZ1-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.BUIBPDEURNSTR5HZ1-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 5, Weerselo, 1e herziening' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om boerderijkamers te realiseren in een bijbehorend bouwwerk bij de woning Deurningerstraat 5 te Weerselo. Daarnaast is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om (onder voorwaarden) een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te realiseren bij de reeds eerder ter plekke planologisch mogelijk gemaakte rood voor rood compensatiewoningen.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om in een bijbehorend bouwwerk bij woning Deurningerstraat 5 te Weerselo boerderijkamers te realiseren. Daarnaast is verzocht om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen om (onder voorwaarden) een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te kunnen realiseren bij de reeds eerder ter plekke planologisch mogelijk gemaakte rood voor rood compensatiewoningen.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Medewerking verlenen aan een particulier initiatief. Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het recreatiebeleid en het beleid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

### Argumentatie

Het perceel Deurningerstraat 5 Weerselo heeft deelgenomen aan de rood voor rood regeling. Op het perceel is ruim 2.400m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor kunnen ter plekke twee compensatiewoningen gerealiseerd worden, met elk 100m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. Bij de bestaande woning is een oppervlakte van 200m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Deze oppervlakten gelden voor het totaal aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning. De bouwplannen zijn nog niet gerealiseerd.

De initiatiefnemer van het plan heeft nu het idee opgevat om boerderijkamers te realiseren in het nog te bouwen vrijstaande bijgebouw bij de bestaande boerderij. Daarnaast is door de kopers van de compensatiewoningen gevraagd of er bij de te bouwen compensatiewoningen een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden dan de opgenomen 100m<sup>2</sup>.

### Boerderijkamers

In het recreatiebeleid worden boerderijkamers mogelijk gemaakt in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die deel uitmaken van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf. Hierbij is vervangende nieuwbouw van de bebouwing mogelijk. De oppervlakte van een boerderijkamer mag ten hoogste 60m<sup>2</sup> bedragen en de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500m<sup>2</sup>. De kamers moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel en parkeren moet op het eigen erf

plaatsvinden.

Op basis van het recreatiebeleid kan medewerking verleend worden aan de boerderijkamers aangezien voldaan wordt aan de voorwaarden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de standaard voorwaarden uit het beleid in dit plan verder zijn ingeperkt. Zo is een maximale omvang van 200m<sup>2</sup> opgenomen in plaats van 500m<sup>2</sup> (gezien de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de bestaande woning) en is het maximale aantal boerderijkamers vastgelegd op 6 (dit is normaal niet gemaximeerd).

#### *Oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is binnen de bestemming "Wonen" een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het vergroten van oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woning tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>. Deze ontheffingsbevoegdheid kan worden toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden, mits er sprake is van eigendom van gronden buiten het erf met een omvang van ten minste 5.000 m<sup>2</sup>.

Omdat deze afwijkingmogelijkheid destijds niet is overgenomen in het door de initiatiefnemer aangeleverde bestemmingsplan ten behoeve van het rood voor rood project, kon hier nu geen toepassing aan gegeven worden. Aangezien het hier gaat om een standaard afwijkingmogelijkheid voor woonbestemmingen in het buitengebied, wordt deze nu alsnog opgenomen voor de compensatiewoningen. Dit is normaal gesproken ook gebruikelijk.

#### *Bestemmingsplan*

Omdat de hiervoor geschetste ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 5 Weerselo', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor heeft de initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 5, Weerselo, 1e herziening' aangeleverd.

In dit bestemmingsplan zijn de boerderijkamers, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt. Daarnaast is voor de compensatiewoningen de standaard afwijkingmogelijkheid voor het toestaan van maximaal 200m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken opgenomen, zodat hier toepassing aan gegeven kan worden indien aan de voorwaarden voldaan wordt. De locaties van de te bouwen woningen en bijgebouwen en de landschapsmaatregelen blijven ongewijzigd ten opzichte van het eerdere rood voor rood bestemmingsplan. De erven worden dus niet verder vergroot.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. 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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade wordt wel een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

#### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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**

N.v.t.

**Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**  
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

G. van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Concept

## Raadsbesluit

**Datum:** 30 november 2021  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 5, Weerselo, 1e herziening'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 november 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 16 november 2021;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;

### **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, Deurningerstraat 5, Weerselo, 1e herziening' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNSTR5HZ1-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.BUIBPDEURNSTR5HZ1-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 november 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,