

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 347312  
**Datum vergadering:** 31 mei 2022  
**Datum voorstel:** 26 april 2022  
**Nummer:** 11 A  
**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Heuvelweg 2, Gammelkerstraat 6 en Goudkampsweg 14"

### Voorgesteld raadsbesluit

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, Heuvelweg 2, Gammelkerstraat 6 en Goudkampsweg 14" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHEU2GAM6GOU14-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 NL.IMRO.1774.BUIBPHEU2GAM6GOU14-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Heuvelweg 2, Gammelkerstraat 6 en Goudkampsweg 14" gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van de rood voor rood regeling twee woningen te realiseren op twee afzonderlijke locaties: Heuvelweg 2 Oud Ootmarsum en Gammelkerstraat 6 Deurningen. Op het perceel Goudkampsweg 14 Oud Ootmarsum/Hezingen wordt hiervoor 1.743m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt binnen de rood voor rood regeling. Op dit perceel worden daarbij twee schuren gebruikt voor een montage- en klussenbedrijf. De wijziging van het bestemmingsplan betreft het opnemen van een wijzigingsmogelijkheid voor het eventueel verplaatsen van het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Heuvelweg 2 binnen de woonbestemming. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemers hebben gezamenlijk een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen. De (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen op de slooplocatie hebben geen vervolgfunctie meer. Door middel van de sloop met rood voor rood wil men twee woningen realiseren op twee afzonderlijke locaties: Heuvelweg 2 Oud Ootmarsum en Gammelkerstraat 6 Deurningen. Op het perceel Goudkampsweg 14 Oud Ootmarsum/Hezingen wordt hiervoor 1.743m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt binnen de rood voor rood regeling. Op dit perceel worden daarbij in de nieuwe situatie twee schuren gebruikt voor een montage- en klussenbedrijf.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het rood voor rood beleid en het VAB+ beleid. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en herbenutting van landschap ontsierende bebouwing en het investeren in ruimtelijke kwaliteit.

### Argumentatie

Het perceel Goudkampsweg 14 Oud Ootmarsum/Hezingen ligt op de gemeentegrens van Dinkelland en Tubbergen. Op het perceel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Daarnaast is één schuur van 400m<sup>2</sup> in gebruik voor een montage- en klussenbedrijf. Op het perceel wordt in totaal 2.043m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt. Hiervan wil men 1.743m<sup>2</sup> inzetten voor rood voor rood regeling om elders twee compensatiewoningen te realiseren. De overige 300m<sup>2</sup> wil men met VAB inzetten om een extra opslagschuur voor het montage- en klussenbedrijf te realiseren. De totale oppervlakte hiervoor komt daarmee op 700m<sup>2</sup>.

### Nieuw beleid buitengebied:

Er is nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld waarin ook het rood voor rood en VAB beleid

is meegenomen. In de overgangsbepaling van het beleid is opgenomen dat indien er voor het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe beleid een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, deze onder het oude beleid afgehandeld kan worden. Daarvan is in deze situatie sprake, waardoor het plan onder het Rood voor rood beleid 2015 en VAB+ beleid afgehandeld wordt.

#### Rood voor rood beleid 2015:

Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende gebouwen, en een investering in ruimtelijke kwaliteit, mag één compensatiewoning worden gerealiseerd op de slooplocatie. Wanneer een veelvoud van de sloopnorm wordt gesloopt bestaat de mogelijkheid om naar rato meerdere woningen te realiseren. Met de totale rood voor rood sloopoppervlakte bedraagt 1.743m<sup>2</sup>. Hiermee bestaat de mogelijkheid om drie compensatiewoningen (2 x 850m<sup>2</sup> = 1.700m<sup>2</sup>) te realiseren. Een deel van de gebouwen staat op een gedeelte van het perceel welke in de gemeente Tubbergen is gelegen.

Het rood voor rood beleid maakt het mogelijk om compensatiewoningen op een slooplocatie of een andere ruimtelijk verantwoorde locatie terug te bouwen. In dit geval worden de woningen niet op de slooplocatie teruggebouwd. De compensatiewoningen worden op twee verschillende locaties gerealiseerd: Heuvelweg 2 Oud Ootmarsum en Gammelkerstraat 6 Deurningen. De bouwlocaties voldoen aan de voorwaarde uit het beleid dat, wanneer niet teruggebouwd wordt op de slooplocatie, aangesloten moet worden op bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Op beide locaties wordt de compensatiewoning op een bestaand woonerf gerealiseerd, passend in de erfstructuur. De terugbouwlocaties voldoen zodoende aan de voorwaarden uit het beleid en zijn stedenbouwkundig en landschappelijk akkoord bevonden.

#### VAB+ beleid:

Het benutten van een gedeelte van de sloopmeters om een extra opslagschuur voor het montage- en klussenbedrijf te realiseren past binnen het VAB+ beleid. Voldaan wordt o.a. aan de voorwaarden dat er geen sprake mag zijn van buitenopslag en detailhandel, dat de maximale oppervlakte exclusief opslag niet meer mag bedragen dan 500m<sup>2</sup>, er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, landschap ontsierende bebouwing zoveel mogelijk wordt gesloopt en dat het geheel goed landschappelijk wordt ingepast.

#### Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemers hebben het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de nieuwe erfopzet en het landschapontwerp voor alle vier de locaties. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

#### Woonvisie:

Voor het totale plan was in een eerder stadium reeds ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma voor het buitengebied. Het plan kan dus op basis van deze woningbouwaantallen uitgevoerd worden.

#### Bestemmingsplan:

Om het rood voor rood plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, Heuvelweg 2, Gammelkerstraat 6 en Goudkampsweg 14' wordt de bouw van de twee woningen op de bouwlocaties mogelijk gemaakt. Voor het perceel Gammelkerstraat 6 wordt de huidige agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. De Heuvelweg 2 had reeds een woonbestemming, hierbinnen wordt nu een extra woning mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsbestemming van de slooplocatie Goudkampsweg 14 wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - vrijkomend agrarisch" met een maximale bebouwingsoppervlakte van 700m<sup>2</sup> voor de bedrijfsactiviteiten (montage- en klussenbedrijf) die reeds op het perceel aanwezig zijn en worden uitgebreid met 300m<sup>2</sup>. Voor het gedeelte van het perceel wat in de gemeente Tubbergen is gelegen is ook reeds een bestemmingsplanherziening in procedure gebracht om de sloop en het verwijderen van het agrarische bouwvlak te regelen.

De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing op alle locaties, is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

#### Wijziging bestemmingsplan:

Door de initiatiefnemers is verzocht om één wijziging aan te brengen aan het bestemmingsplan. Dit omdat uit onderzoek intussen is gebleken dat de bodemgesteldheid van de vastgelegde bouwlocatie niet optimaal is. Men heeft daarop gevraagd om een wijzigingsmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan om het

bouwvlak voor de nieuwe woning aan de Heuvelweg 2 in een later stadium eventueel te kunnen verplaatsen, zij het wel binnen de huidige woonbestemming. Op die manier kan het huidige plan nu doorgang vinden omwille van de doorlooptijd van het plan voor de overige initiatiefnemers. Voor de Heuvelweg 2 kan dan op een later moment bekeken worden of men de locatie van de compensatiewoning op het erf wil wijzigen. Een eventueel gewijzigd plan zal dan opnieuw getoetst worden en hiervoor zal dan een afzonderlijke procedure doorlopen moeten worden (wijziging bestemmingsplan). Op basis van de wijzigingsmogelijkheid is het college dan bevoegd om te besluiten over het plan in plaats van de gemeenteraad. Hierdoor is de doorlooptijd van de procedure korter en zijn de kosten voor de initiatiefnemer lager.

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan, met bovengenoemde aanpassing, gewijzigd vast te stellen.

#### **Beeldkwaliteitsplan:**

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen wordt het standaard rood voor rood beeldkwaliteitsplan toegepast. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locaties welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

#### **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 is een overeenkomst met de initiatiefnemers 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

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 31 mei 2022

**Nummer:** 11 B

**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Heuvelweg 2, Gammelkerstraat 6 en Goudkampsweg 14"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 april 2022, nr. 11 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 10 mei 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan.

### 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, Heuvelweg 2, Gammelkerstraat 6 en Goudkampsweg 14" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHEU2GAM6GOU14-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 NL.IMRO.1774.BUIBPHEU2GAM6GOU14-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

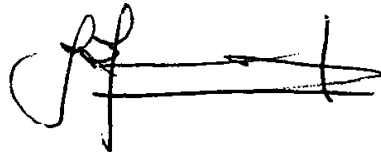
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2022

de raadsgriffier,



mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter,



J.G.J. Joosten