

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 347310  
**Datum vergadering:** 31 mei 2022  
**Datum voorstel:** 26 april 2022  
**Nummer:** 12 A  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Dalweg 2-4 Nutter"

### 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, Dalweg 2-4 Nutter" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDALWG2EN4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDALWG2EN4-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 woning, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Dalweg 2-4 Nutter" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van rood voor rood regeling een extra woning te realiseren aan de Dalweg 2-4 Nutter. Op het perceel wordt hiervoor 885m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt en geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Voor de nieuw te bouwen woning wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de rood voor rood regeling toe te passen op het perceel Dalweg 2-4 te Nutter. Dit omdat de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie geen vervolgfunctie meer hebben. Door middel van de sloop wil men één extra woning realiseren op de locatie. Hiervoor wordt in totaal 885m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

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

### Argumentatie

Het perceel Dalweg 2-4 Nutter betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf met enkele recreatieve nevenfuncties: spaboerderij, ijsverkoop en een recreatieverblijf (landschapskamer). De agrarische bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende ijsverkoop worden gestaakt. De betreffende gebouwen wil men slopen in het kader van de rood voor rood regeling. De overige recreatieve functies wil men wel voortzetten. Ook wil men een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen behouden die niet landschap ontsierend zijn. Deze kunnen worden ingepast in de nieuwe erfopzet.

### Nieuw beleid buitengebied:

Er is nieuw ruimtelijk beleid voor het buitengebied vastgesteld waarin ook het rood voor rood 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 201 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. Met een sloopoppervlakte van 885m<sup>2</sup> wordt aan deze sloopnorm voldaan.

Het rood voor rood beleid maakt het mogelijk om compensatiewoningen op een slooplocatie (het bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf waarbinnen de landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt) terug te bouwen. In dit geval wordt de woning teruggebouwd op de slooplocatie (zoals bedoeld in het beleid).

Op het perceel blijven een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen staan. Deze zijn niet landschap ontsierend en kunnen worden ingepast in de nieuwe erfopzet.

#### Kwaliteitsteam:

De initiatiefnemers hebben het voornemen uitgewerkt in een rood voor rood plan met daarin de nieuwe erfopzet en het de investering in ruimtelijke kwaliteit. De investering in ruimtelijke kwaliteit betreft het aanleggen van enkele nieuwe landschapselementen, zoals een hoogstamboomgaard, boerenhaag en erfbeplanting met inheems bosplantsoen en vaste planten. 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 wordt de bouw van de extra woning op het erf mogelijk gemaakt. Voor de nieuwe en de bestaande woning wordt een woonbestemming opgenomen. De spaboerderij behoudt de huidige bestemming "Bedrijf - voormalig agrarisch". Hierbij wordt opgenomen dat hierbij geen bedrijfswoning is toegestaan. Voor de landschapskamer is de mogelijkheid opgenomen om deze naar de (verkleinde) woonbestemming te verplaatsen, omdat deze locatie meer passend wordt gevonden in de nieuwe erfopzet.

De uitvoering van het rood voor rood plan, met de sloop en landschappelijke inpassing, 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. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

#### Beeldkwaliteitsplan:

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning wordt het standaard rood voor rood beeldkwaliteitsplan toegepast. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie 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 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

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 31 mei 2022  
**Nummer:** 12 B  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Dalweg 2-4 Nutter"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 april 2022, nr. 12 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, Dalweg 2-4 Nutter" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDALWG2EN4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDALWG2EN4-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 woning, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

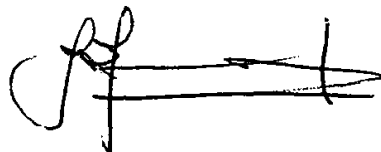
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2022

de raadsgriffier,



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

de voorzitter,



J.G.J. Joosten