

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 893968  
**Datum vergadering:** 23 april 2024  
**Datum voorstel:** 19 maart 2024  
**Nummer:** 13 A  
**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Stempelsdijk 3 Saasveld en Bellinckhofweg 1-4 Weerselo"

### 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, Stempelsdijk 3 Saasveld en Bellinckhofweg 1-4 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPSTEMPDKBELLHW-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPSTEMPDKBELLHW-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om voor de nieuwe woningen aan de Stempelsdijk 3 en Bellinckhofweg 1 het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Stempelsdijk 3 Saasveld en Bellinckhofweg 1-4 Weerselo' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels de rood voor rood regeling twee extra woningen te realiseren, één aan de Stempelsdijk 3 te Saasveld en één aan de Bellinckhofweg 1 te Weerselo. Dit vanwege de sloop van 2.400m<sup>2</sup> landschap ontsierende bebouwing. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt het rood voor rood beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is er vanuit planologisch oogpunt aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om middels de rood voor rood regeling twee extra woningen te realiseren.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

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

### Argumentatie

Het totale rood voor rood plan omvat vier locaties. Drie locaties in de gemeente Dinkelland (Stempelsdijk 3 Saasveld en Bellinckhofweg 1 en 4 Weerselo) en één in de gemeente Tubbergen (Langemaatsweg 11 Geesteren). Op alle locaties wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De compensatiewoningen worden teruggebouwd aan de Stempelsdijk 3 Saasveld en Bellinckhofweg 1 Weerselo.

#### *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 1.200m<sup>2</sup> aan vergunde landschap ontsierende gebouwen en een investering in ruimtelijke kwaliteit, een extra woning mag worden gerealiseerd.

- Sloopoppervlakte

Op de verschillende locaties worden de volgende oppervlaktes gesloopt; 835m<sup>2</sup> aan de Stempelsdijk 3, 379m<sup>2</sup> aan de Bellinckhofweg 1, 800m<sup>2</sup> aan de Bellinckhofweg 4 en 386m<sup>2</sup> aan de Langemaatsweg 11 Geesteren. Voldaan wordt aan de voorwaarden dat het moet gaan om alleen legaal opgerichte, of voor 1998 aanwezige, landschap ontsierende gebouwen. Met een sloopoppervlakte van 2.400m<sup>2</sup> kunnen conform het beleid twee woningen gerealiseerd worden.

- Terugbouwlocaties

Uitgangspunt van het beleid is dat compensatiewoningen teruggebouwd worden op de slooplocatie. Hier wordt aan voldaan. De compensatiewoningen worden aan de Stempelsdijk 3 en Bellinckhofweg 1 teruggebouwd. De opgestelde erfinrichtingsplannen, met de erfopzet en de landschapsmaatregelen, voor alle locaties zijn getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

#### *Woonvisie*

Het plan past binnen de woningbouwaantallen voor het buitengebied. Voor het plan is in een eerder stadium 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. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Stempelsdijk 3 Saasveld en Bellinckhofweg 1-4 Weerselo' opgesteld.

In het bestemmingsplan worden de huidige agrarische bedrijfsbestemmingen van de Stempelsdijk 3 en Bellinckhofweg 1 gewijzigd in een woonbestemming met daarbij de mogelijkheid voor het realiseren van een extra woning. Het perceel Bellinckhofweg 4 had reeds een woonbestemming. Deze wordt verkleind tot rondom de overblijvende gebouwen. 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 Langemaatsweg 11 wordt in de gemeente Tubbergen gelijktijdig een bestemmingsplanprocedure gedraaid om de sloop en beperking van de bouwmogelijkheden te garanderen.

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

#### *Aanpassingen bestemmingsplan*

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Door de aanpassingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

De eerste wijziging betreft het vastleggen van de overblijvende oppervlakte aan bijgebouwen na de sloop (451m<sup>2</sup>) aan de Bellinckhofweg 4 als maximale bebouwingsoppervlakte op de verbeelding en in de regels. Ook wordt een hier aanwezig schuurtje, welke behouden blijft, binnen de nieuwe woonbestemming opgenomen. Op deze manier is het erf op de juiste manier bestemd in het bestemmingsplan.

De tweede wijziging betreft het uitsluiten van de mogelijkheden voor boom- en sierteelt in de agrarische gebiedsbestemming binnen een zone van 50 meter ten zuidwesten (gezien de uitbreidingsrichting) van de compensatiewoning aan de Stempelsdijk. Dit vanwege de spuitzones bij dergelijke teelt waarmee rekening gehouden moet worden bij het toevoegen of uitbreiden van gevoelige bestemmingen. Deze mogelijkheid wordt nu uitgesloten door middel van het opnemen van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt" op de verbeelding i.c.m. de regels. Het betreft hier gronden in eigendom bij de initiatiefnemer. Voor de overige agrarische gronden, ook die rondom de compensatiewoning aan de Bellinckhofweg, hoeft boom- en sierteelt hier niet in dit bestemmingsplan uitgesloten te worden.

#### *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 (eventuele) 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.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen aan de Stempelsdijk 3 en Bellinckhofweg 1 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 de wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken 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.

#### **Participatie samenleving**

Niet van toepassing.

#### **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**

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

## Raadsbesluit

**Datum:** 23 april 2024

**Nummer:** 13 B

**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Stempelsdijk 3 Saasveld en Bellinckhofweg 1-4 Weerselo"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, nr. 13 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 2024;

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

### 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, Stempelsdijk 3 Saasveld en Bellinckhofweg 1-4 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPSTEMPDKBELLHW-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPSTEMPDKBELLHW-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om voor de nieuwe woningen aan de Stempelsdijk 3 en Bellinckhofweg 1 het rood voor rood beeldkwaliteitsplan als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

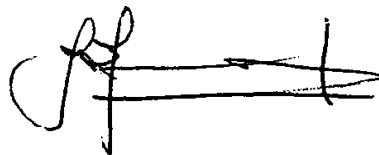
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

de raadsgriffier,



mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten