

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 19 maart 2013

Aan de raad

Agendanummer:

Afdeling: Ontwikkeling

Denekamp, 5 februari 2013

Onderwerp: Vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hogevelsweg 8 in Deurningen'

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, Hogevelsweg 8 in Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHOGEVELDSW8-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1774.BUIBPHOGEVELDSW8.dwg vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen verhaalbare kosten zijn.

Overwegingen

De heer Juninck (aanvrager) heeft voor de locatie Hogevelsweg 8 in Deurningen het plan 'Rood-voor-Rood familie Juninck, april 2012' opgesteld. Het college heeft op 19 juni 2012 besloten in te stemmen met dit plan en een overeenkomst met de aanvrager aan te gaan. Een actie die daaruit volgt is de herziening van het bestemmingsplan voor dit perceel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 23 november 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Het plan

De Hogevelsweg 8 in Deurningen is een voormalig agrarisch perceel. Op het perceel zijn zes landschapsontsiende voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Deze hebben een oppervlakte van 1704 m². De aanvrager wil deze gebouwen nu slopen en ter compensatie twee nieuwe woningen bouwen. Een verdere investering in de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door de boom- en sierteelt op de naastgelegen es te beëindigen. De es wordt geploegd en ingezaaid met gras en de steilrand wordt hersteld. Ook wordt het karakteristieke kippenhok voorop het erf in authentieke staat hersteld. Tot slot wordt het nieuwe erf ingepast met het verbeteren van bestaande erfbeplanting en het aanbrengen van nieuwe erfbeplanting. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dit Rood-voor-Rood plan mogelijk.

Huidige bestemming

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van toepassing. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch-1'. Het bouwen van twee extra woningen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.

Beleid

De gemeente Dinkelland heeft het provinciale beleid voor 'Rood voor Rood' uitgewerkt in de gemeentelijke nota 'Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1^e tranche'. Het plan van de aanvrager past binnen dit beleid. De sloop van alle landschapsontsiende gebouwen met een oppervlakte van 1704 m² is meer dan twee keer zoveel als de minimaal vereiste 850 m² aan sloop. Hierdoor komt dit plan in aanmerking voor twee compensatiewoningen. Deze woningen worden op en aangrenzend aan de slooplocatie teruggebouwd. Bovendien is door de ervenconsulent vastgesteld dat het bij de sloopopgave gaat om landschapsontsiende gebouwen. De sloop van deze bedrijfsgebouwen verbetert de ruimtelijke kwaliteit. De waarde van de bouwkevels die overblijft na aftrek van de sloopkosten, asbestsanering en gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gebruikt ten behoeve van de gemaakte planvormingskosten en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Het plan bevat een begroting van de kosten en investeringen. De erf- en landschappelijke inrichting is besproken met de ervenconsulent.

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 bodem is een 'rapport verkennend bodemonderzoek' aan het bestemmingsplan toegevoegd (Kruse groep, augustus 2012). Voor het aspect flora- en fauna is een 'quickscan flora en fauna' aan het bestemmingsplan toegevoegd (Ecologisch Adviesbureau Mulder, 24 augustus 2012). Geen van deze aspecten wordt negatief beïnvloed door deze ontwikkeling. De nieuwe woningen leveren geen beperkingen op voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. Omgekeerd is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de geplande woningen.

Zienswijzen/Vooroverleg

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ook de provincie Overijssel heeft aangegeven geen reden te zien om een zienswijze in te dienen.

Planopzet

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee nieuwe woningen te realiseren met een inhoud van 750 m³. Daarnaast wordt het gebruik van de naastgelegen agrarische gronden voor boom- en sierteelt uitgesloten. De vereiste sloop en landschappelijke inpassing zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij de regels van de bestemming 'Wonen'.

Financiën

Artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om voor gronden waarvoor een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen. Alle kosten voor de uitvoering van het plan zijn hier voor rekening en risico van de aanvrager. Er zijn geen verhaalbare kosten. De raad hoeft zodoende geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier