

## raadsvoorstel

Raadsvergadering: 2 juli 2013  
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.02450  
Documentnummer: I13.015562

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied,  
Westenveldweg 13 in Tilligte'

Denekamp, 21 mei 2013

### 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, Westenveldweg 13 in Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWESTENVLDWG13-0401 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.BUIBPWESTENVLDWG13\_05.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

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van paardenzorgboerderij 'Erve Meinders' aan de Westenveldweg 13 in Tilligte mogelijk. Er is sprake van twee hoofdactiviteiten: een woonzorgaccommodatie en een gebruiksgerichte paardenhouderij. Omdat de bestaande bebouwing hiervoor niet geschikt is, wordt er een nieuw erf gecreëerd. De vormgeving van het nieuwe erf heeft plaatsgevonden in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht. De gewenste woonzorgaccommodatie krijgt een inhoud van maximaal 3000 m<sup>3</sup>. In de accommodatie wordt woonruimte gerealiseerd voor 12 deelnemers met een verstandelijke handicap. Daarnaast zijn er gezamenlijke ruimten als een woonkamer, woonkeuken en een (slaap-) ruimte voor de begeleiding. Bij de bedrijfsgebouwen gaat het om een paardrijhal (ca. 2400 m<sup>2</sup>) met inpandige stallen en voorzieningen, een werktuigenberging en een rundveestal. Ook worden er een stapmolen en een buitenrijbak aangelegd. Met de benodigde gebouwen voor de paardenzorgboerderij is er sprake van een grootschalige uitbreiding. De aanvragers hebben daarvoor een kwaliteitsimpuls groene omgeving opgesteld. Daarin staat aangegeven op welke wijze het erf landschappelijk wordt ingepast (basisinspanning) en dat de bestaande veldschuur wordt herbouwd (aanvullende inspanning).

#### Geldende bestemmingen

Het plangebied heeft in bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch - 1' en gedeeltelijk ook de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. Het plangebied is daarmee bestemd voor woondoeleinden, het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plan van de aanvrager is in strijd met de gebruik- en bouwregels van de geldende bestemmingen.

#### Beleid

Op de provinciale kaart van de actualisatie Omgevingsvisie (2013) ligt het plangebied in het 'mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief 'EHS, nieuwe natuur, nog te realiseren' is ten opzichte van de Omgevingsvisie 2009 verwijderd, maar een strook 'EHS, bestaande natuur' ligt gedeeltelijk op de locatie van de geplande paardrijhal. In het vooroverleg met de provincie is afgestemd dat de EHS

ook hier wordt verwijderd. Na de herijking van de EHS ligt het plangebied enkel nog in 'mixlandschap'. Dit perspectief biedt ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. De provincie ziet onder meer mogelijkheden voor bijzondere economische activiteiten zoals bijvoorbeeld zorglandgoederen bij stads- of dorpsranden. Dit plan past binnen dit perspectief.

De woonzorgaccommodatie voldoet aan de voorwaarden uit de gemeentelijke beleidsnota 'Nieuwe woonzorgaccommodaties in het Buitengebied'. De aanvrager heeft op 22 december 2011 een volledig bedrijfsplan aangeleverd. Uit het bedrijfsplan blijkt dat de woonzorgaccommodatie, de paardenhouderij en de overige agrarische activiteiten niet los van elkaar kunnen worden gezien. Er is sprake van een volwaardig bedrijf met één integrale bedrijfsvoering. De woonzorgaccommodatie krijgt een inhoud die kleiner is dan de inhoud van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing.

Met de vestiging van de paardenzorgboerderij is er sprake van een toename van het bouwvolume. Een paardenhouderij is een functie die gebonden is aan het buitengebied. Het voormalige agrarische erf krijgt een nieuwe maatschappelijke functie. Omdat er met de gewenste bebouwing wel sprake is van een grootschalige uitbreiding is een kwaliteitsimpuls groene omgeving opgesteld.

#### Milieu

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. De nieuwe paardenzorgboerderij levert geen beperkingen op voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. Omgekeerd is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woonzorgaccommodatie. Voor het aspect bodem is een 'verkennend bodemonderzoek' aan het bestemmingsplan toegevoegd (Rouwmaat groep, 14 december 2012). Voor het aspect flora- en fauna is een 'QuickScan flora en fauna' aan het bestemmingsplan toegevoegd (Natuurbank Overijssel, 15 januari 2013). De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn reeds voor het broedseizoen gesaneerd.

#### Planopzet

In het bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'Bedrijf – Paardenhouderij' toegekend, met een functieaanduiding 'zorgboerderij' ter plaatse van de woonzorgaccommodatie. De gronden mogen daarmee gebruikt worden voor een gebruikgerichte paardenhouderij in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is het mogelijk om op het gehele perceel een zorgfunctie als neventak bij de paardenhouderij uit te oefenen en naast de bedrijfsgebouwen een woonzorgaccommodatie te realiseren. Een bedrijfswoning is uitgesloten. Om de landschappelijke inpassing te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### Ter inzage legging

Van 22 maart tot 3 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Westenveldweg 13 in Tilligte' ter inzage gelegen. Een publicatie hiervan is geplaatst in de Dinkellandvisie en Staatscourant van 21 maart 2013. Een kennisgeving is verzonden aan het waterschap Regge en Dinkel en de provincie Overijssel. Er zijn tijdens de ter inzage legging geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

#### **Financiën**

De exploitatie van dit plan vindt plaats voor rekening van de aanvrager. Er zijn daarmee geen verhaalbare kosten, conform artikel 6.2.1.a onder b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeenteraad kan daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Wel is er met de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten. Conform artikel 6.4, onder a (Wro) kan eventuele tegemoetkoming in schade dan door de gemeente worden verhaald op de aanvrager.

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

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier

## raadsbesluit

Agendanummer:  
Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Zaaknummer: 13.02450  
Documentnummer: I13.015562

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

### 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, Westenveldweg 13 in Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWESTENVLDWG13-0401 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 NL.IMRO.1774.BUIBPWESTENVLDWG13\_05.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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 2 juli 2013.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier