

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Zomerweg 5 Ambt Delden' en beeldkwaliteitsplan 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood Zomerweg 5
Datum collegebesluit	27 februari 2024
Zaaknummer	627647
Portefeuillehouder	E. Scheperman
Medewerker	Tichelaar, A. (Arjan)

Doel

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Zomerweg 5 Ambt Delden' en het hierbij bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood Zomerweg 5 Ambt Delden'.

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vaststellen.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Zomerweg 5 Ambt Delden' ongewijzigd vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxZomerweg5-VS10.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood Zomerweg 5 Ambt Delden" vaststellen

Argumenten

1.1 Wij stellen u voor geen exploitatieplan vast te laten stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn betaald door de initiatiefnemer

2.1 Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, herziening Zomerweg 5 Ambt Delden' en het hierbij bijbehorende ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood Zomerweg 5 Ambt Delden' heeft met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

2.2 De Zomerweg 5 is momenteel gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is er sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Het perceel heeft tevens de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Binnen het huidige agrarisch bouwvlak is één woning aanwezig. Op deze huidige agrarische bestemming is momenteel een bestaande bedrijfswoning meerdere voormalige agrarische schuren aanwezig. Deze schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.650 m².

Het plan

Het plan betreft de realisatie van een Rood voor Rood compensatiewoning op het perceel Zomerweg 5 in Ambt Delden. De eigenaar is voornemens de bestaande schuren te slopen en met de vrijgekomen sloopmeters op de plaats van de gesloopte schuren een RvR woning met een inhoud van 1400m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 300 m² te realiseren. Hiervoor gebruikt hij, naast de van de locatie vrijgekomen sloopmeters, ook aangekochte meters van andere locaties.

Rood voor Rood-beleid

Uitgangspunt van de Rood voor Rood-regeling is dat de compensatiekavel in eerste aanleg wordt gebouwd op de slooplocatie. Hierbij moet er minimaal 1.000 m² aan stallen worden gesloopt en moet het erf en de omgeving van de locatie landschappelijk worden ingepast. Daarnaast moet de bestemming van de slooplocaties worden omgezet naar een woonbestemming. Tot slot moet er, na de toevoeging van de compensatiewoning, sprake blijven van een compact erf (één erf gedachte).

In het voorliggende plan wordt er op de slooplocatie één RvR woning met een inhoud van 1400m³ en bijgebouwen met een oppervlakte van 300m² gerealiseerd. Hierbij wordt er ter compensatie een oppervlakte van 1650 m² van de voormalige agrarische bebouwing (stallen) gesloopt. Voor het kunnen realiseren van een RvR woning is 1000m² sloopmeters noodzakelijk. Op het perceel wordt 650m² meer bebouwing gesloopt dan voor de realisatie van een RvR woning noodzakelijk is. Daarnaast heeft de eigenaar sloopmeters aangekocht van twee slooplocaties elders in de gemeente. De eigenaar gebruikt deze sloopmeters voor het vergroten van de woning en het bouwen van 150m² extra aan bijgebouwen. De agrarische bestemming wordt door de huidige bestemmingsplanprocedure omgezet in twee aan elkaar grenzende woonbestemmingen.

Over het verzoek zijn, tijdens de procedure van het nu voorliggende plan, diverse gesprekken met de initiatiefnemer gevoerd. Tijdens deze gesprekken is door de gemeente aangegeven dat er voor het plaatsen van een RvR woning mogelijkheden zijn, mits er sprake is van een compact erf. Op basis hiervan is de initiatiefnemer met een erfinrichtingsplan gekomen waarbij de compensatiewoning op de locatie van de te slopen schuren wordt gerealiseerd, hierbij krijgt deze woning een eigen ontsluiting op de Barloseweg. Door deze erfindeling kunnen de op het huidige erf aanwezige bomen behouden blijven en is er toch sprake van een compact erf. Deze situering is in overleg met de stadsbouwmeester akkoord bevonden.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Bij de beoordeling van het verzoek zijn de aspecten verkeer, groen en water bekeken. Vanuit verkeer worden geen belemmeringen gezien, de beperkte toename aan verkeersbewegingen kan eenvoudig via de Barloseweg/Zomerweg worden afgewikkeld. Gezien de omvang van het perceel is er op eigen terrein voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te situeren. De benodigde opvang van hemelwater zal op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit zal, gezien de ligging in het buitengebied, geen problemen opleveren.

Op circa 800 meter van de locatie is een geitenhouderij aanwezig. Uit een VGO-onderzoek blijkt dat er een relatie is aangetoond tussen een geitenhouderij en een verhoogde kans op longontsteking binnen 2 km van een geitenhouderij. Gezien het voorgaande is ten aanzien van het plan de GGD om advies gevraagd. Deze heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het realiseren van de woning.

3.1 Belangrijk is dat de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving wordt versterkt. Het huidige welstandsbeleid voorziet daar onvoldoende in. Om de gewenste kwaliteit te kunnen realiseren is in overleg met de initiatiefnemer het beeldkwaliteitsplan 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood Zomerweg 5 Ambt Delden' opgesteld (zie bijlage) Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Risico's

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Alternatieven

Naar onze opvatting bestaat hiervoor geen aanleiding.

Vervolg

Na vaststelling van het plan zal deze gedurende 6 weken (beroepstermijn) ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris,



drs. D. Lacroix

de burgemeester,



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Bijlage(n)

1. Buitengebied HvT Herziening Zomerweg 5 Ambt Delden, Plankaart
2. Buitengebied HvT Herziening Zomerweg 5 Ambt Delden, Regels
3. Buitengebied HvT Herziening Zomerweg 5 Ambt Delden, Toelichting
4. Buitengebied HvT Herziening Zomerweg 5 Ambt Delden, Bijlagen regels
5. Buitengebied HvT Herziening Zomerweg 5 Ambt Delden, Bijlagen toelichting
6. Ruimtelijk kwaliteitsplan Rood voor Rood Zomerweg 5 Ambt Delden