

Grave Bouwkundig Adviesburo
Stegenkampweg 4
7524 DL ENSCHEDE

Uw kenmerk

Uw brief

Zaaknummer
16.06309

Documentnummer
U16.024276

Inlichtingen bij
Maatschappelijke effecten
Mevrouw H. Rietveld - Abbink

Bijlagen

Onderwerp
Principeverzoek wijziging Hengelosestraat 6-8 te Deurningen

Datum
22 december 2016

Geachte heer Grave

Op 19 februari 2016 heeft u een principeverzoek ingediend. Dit principeverzoek is meerdere keren aangevuld en gewijzigd. Uw principeverzoek gaat over de uitbreiding van het parkeerterrein en het verplaatsen van het bos op het perceel Hengelosestraat 6-8 te Deurningen. In deze brief leest u onze reactie op uw principeverzoek en geven wij informatie over de te volgen planologische procedure.

Wat is onze reactie op uw principeverzoek?

Wij zijn bereid om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek, mits

- uit advies van een onafhankelijk Landschapsburo blijkt dat het verwijderen en compenseren van de houtwal binnen de principes en bouwstenen van de casco-benadering past;
- het landschapsplan wordt aangepast conform het advies van het Kwaliteitsteam d.d. 16-11-2016.

Dit principebesluit is een voorlopig besluit op basis van de door u aangeleverde informatie. Onze overwegingen leest u hieronder.

Waarom past uw verzoek niet in het huidige bestemmingsplan?

Het perceel Hengelosestraat 6-8 te Deurningen is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'A1-zone' en heeft daarbinnen deels de bestemming 'Bos' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Het aanleggen van parkeerplaatsen en het verplaatsen van het bos is strijdig met deze bestemmingen.

Hoe kunnen wij medewerking verlenen?

Om medewerking te kunnen verlenen aan uw verzoek moeten wij een planologische procedure starten. Deze procedure betreft een herziening van het bestemmingsplan. Voor deze procedure moet u zelf de benodigde stukken aanleveren.

Voor de volledigheid merken wij op dat deze principe uitspraak is gebaseerd op het huidige beleid. Het gemeentelijke beleid kan altijd worden gewijzigd. Als het beleid wordt gewijzigd is het mogelijk dat de uitspraak op het principeverzoek er anders uit komt te zien.

Welke stukken moet u aanleveren?

Voordat wij de planologische procedure kunnen beginnen dient u een ontwerp bestemmingsplan aan te leveren. Deze voorziet in een actuele regeling voor het gebruiken en bebouwen van het

betreffende perceel. Een (ontwerp-)bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. In de toelichting wordt de motivering en ruimtelijke onderbouwing van het plan opgenomen. Wij raden u aan hiervoor een stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen.

Welke aanvullende onderzoeken moeten worden aangeleverd?

Als onderdeel van de bestemmingsplanherziening zal een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit moet als bijlage deel uit maken van het bestemmingplan. Daarnaast heeft u advies van een onafhankelijk Landschapburo m.b.t. tot her verwijderen en compenseren van de houtwal nodig. Voorlopig zijn er geen andere onderzoeken vereist. Mogelijk zijn er ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan alsnog nadere onderzoeken benodigd. Dit zal in overleg met uw adviesbureau worden kortgesloten. Als wij kosten moeten maken om nadere onderzoeken uit te laten voeren, zullen wij deze kosten aan u doorberekenen.

Kwaliteitsteam

Het plan is besproken in het Kwaliteitsteam van 19 oktober en 16 november 2016. In het aangrenzende bosperceel zijn twee open boskamers aanwezig. Het voorstel luidt om deze kamers op te vullen en grenzend aan de bestaande parkeerplaats een open ruimte te realiseren in een ronde vorm. Dit is mogelijk in het kader van boscompensatie. Op zichzelf heeft het Q-team geen bezwaar tegen het verschuiven van de boskamer en ook niet tegen de ronde vorm. Voor beide boskamers adviseert het Q-team om eiken/berken toe te passen. De cirkelvorm komt alleen goed tot uiting door de buitenrand te markeren en de ruimte in de cirkel niet te beplanten, zoals nu wel gedaan is. Dit moet in het landschapsplan nog aangepast worden.

Op de onderhavige locatie ligt ten noorden van de geplande cirkel een verhoging in het landschap ('zandbult'). Het Q-team stelt de vraag welke oorsprong deze heeft en ziet het als uitdaging om deze in de beleving wanneer mogelijk bij het ontwerp te betrekken. De zandheuvel in het Lariksbos heeft mogelijk een vergelijkbare vorm en zou eventueel als spiegel van de nieuw aan te leggen ronde vorm kunnen dienen. Dan dient wel het eventuele bos te worden verwijderd.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt mogelijkheden voor economische ontwikkelingen in het buitengebied, mits de activiteit naar aard en omvang in het buitengebied passend is. Is er sprake van een bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, dan wordt deze qua aard als passend in het buitengebied beschouwd. In dit geval is de horecabestemming bestaand en dus passend in het buitengebied. Ter compensatie van de geboden ontwikkelingsmogelijkheid moet er op basis van het KGO-beleid een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied gedaan worden. Dit naast de basisinspanning dat nieuwe ontwikkelingen altijd landschappelijk ingepast moeten worden. De waardevermeerdering van agrarisch gebied naar een niet-agrarisch bouwvlak is in het KGO-beleid niet in voorzien. Dit betekent dat er een taxatie nodig is.

Ter Heegde makelaars en adviseurs heeft op verzoek van u op 3 november 2016 een taxatie technische beschouwing gegeven of er ten gevolge de aan te vragen bestemmingswijziging een objectief vast te stellen waardevermeerdering zal ontstaan. Ter Heegde acht het redelijkerwijs uitgesloten dat na een succesvolle bestemmingsplanwijziging het beoogde parkeerterrein ter grootte van circa 2.200 m² het genoemde bedrag zou overtreffen. Conclusie is derhalve dat KGO-beleid van toepassing is, maar dat de waardevermeerdering van voorgenomen ontwikkeling nihil is, waardoor er geen extra kwaliteitsimpuls hoeft plaats te vinden.

Nota 'De Casco benadering in Noordoost-Twente'

De bosgronden zijn als casco-element aangewezen binnen het Cascobeleid. Dit betekent dat het bos als een voor het betreffende landschapstype belangrijk landschapselement wordt beschouwd en daarom behouden dient te blijven. Afwijken van het principe dat casco-elementen niet verplaatst mogen worden, worden als de ontwikkeling niet ten koste gaat van het landschap en de ontwikkeling niet strijdig is met het doel dat het Casco-beleid nastreeft. Om deze onderbouwing te staven wordt als voorwaarde gesteld dat er bij de aanvraag een advies van een Landschapburo gevoegd wordt waaruit blijkt hoe het verwijderen en compenseren van de houtwal binnen de principes en de bouwstenen van de casco-benadering past.

Hoe lang duurt de procedure?

De proceduretermijn voor een bestemmingsplanherziening bedraagt circa 26 weken. Deze termijn start vanaf het moment dat wij uw aanvraag hebben ontvangen. Momenteel begeeft u zich in de voorbereiding op deze procedure. De termijnen zijn daarom nog niet begonnen.

Zijn er nog andere zaken van belang?

Tijdens de procedure zullen wij met u een planschadeovereenkomst sluiten. In de planschadeovereenkomst nemen wij algemene afspraken op over eventuele schade voor derden als gevolg van de uitvoering van uw plan. Wij zullen u hierover nader informeren op het moment dat wij de aanvraag om herziening van het bestemmingsplan hebben ontvangen.

Hoeveel bedragen de leges voor een eventuele herziening van het bestemmingsplan?

Aangezien er geen bouwactiviteiten plaatsvinden zijn de leges afhankelijk van de oppervlakte van het plangebied. Het tarief bedraagt € 5.000,- voor een plangebied tot 5.000 m², verhoogd met € 150,- per 1.000 m² of een gedeelte daarvan met een maximum van € 15.000,-. De genoemde bedragen zijn gebaseerd op de tarieventabel behorende bij de legesverordening van het jaar 2016. Deze bedragen worden jaarlijks vastgesteld en kunnen dan ook wijzigen.

Bezwaar of beroep?

Ons standpunt in deze is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en is daarom niet vatbaar voor bezwaar. Als u een voor bezwaar- en beroep vatbare beslissing wenst, dient u hiervoor een formeel verzoek om een wijziging van het bestemmingsplan in te dienen inclusief de nodige onderzoeken en onderbouwing.

Vragen?

Heeft u nog vragen of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van de afdeling Maatschappelijke Effecten, Rijanne Rietveld, op telefoonnummer (0541) 854100.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dinkelland,



ing. H. Zegeren MBA
Programmamanager

Bijlage:

- Advies Kwaliteitsteam d.d. 16-11-16 (I16.76757)
- Aanvraagformulier herziening bestemmingsplan (I16.076920)

Beoordeling Q-team Dinkelland-Tubbergen - Landelijk Gebied

Q-team:	Dinkelland-Tubbergen					
Landschapsplan						
Initiatiefnemer	Frans op den Bult / fam Hellegers					
Architect/adviseur	Bijkerk C.S.					
Locatie	Hengelsestraat 6-8 Deurningen					
Datum vergadering	19-10-2016	16-11-16				
Overeenkomst						
Beoordelingskaders:						
Eisen uit de formele kaders:	Beleidsdocument KiGO					
Uitkomst toets aan formele kaders en overige opmerkingen Q-team	In het aangrenzende bosperceel zijn twee open boskamers aanwezig. Het voorstel luidt om deze kamers op te vullen en grenzend aan de bestaande parkeerplaats een open ruimte te realiseren in een ronde vorm. Dit is mogelijk in het kader van boscompensatie. Op zichzelf heeft het Q-team geen bezwaar tegen het verschuiven van de boskamer en ook niet tegen de ronde vorm. De cirkelvorm komt alleen goed tot uiting door de buitenrand te markeren en de ruimte in de cirkel niet te beplanten. E.e.a. afhankelijk van de kwaliteit van de bestaande boskamers. Dit wordt ter plekke beoordeeld. 16-11-2016 Uit het onderzoek ter plekke is gebleken dat het opvullen van de twee boskamers akkoord is. Voor beide boskamers adviseert het Q-team om eiken/berken toe te passen. Op de onderhavige locatie ligt ten noorden van de geplande cirkel een verhoging in het landschap ('zandbult'). Het Q-team stelt de vraag welke oorsprong deze heeft en ziet het als uitdaging om deze in de beleving wanneer mogelijk bij het ontwerp te betrekken. De zandheuvel in het Lariksbos heeft mogelijk een vergelijkbare vorm en zou eventueel als spiegel van de nieuw aan te leggen ronde vorm kunnen dienen. Dan dient wel het eventuele bos te worden verwijderd.					
Vervolgprocedure						
Parkeren:						
Overeenkomsten:						
Afschrift aan:	Architect, leden Q-team					
Beh. ambtenaar:	Rijanne Rietveld				Zaak nr. -	

Status advies:

De taak van het Q-team is het bewaken van de samenhang in de bouwplannen binnen de gestelde kaders om in gezamenlijkheid met belanghebbenden tot aanvaardbare en kwalitatieve plannen te komen. Het Q-team heeft daarin een adviserende rol ten behoeve van de indiener van het plan. Het college is het bevoegde orgaan om te beslissen op een aanvraag om bouwvergunning. Aan de behandelingen in het Q-team kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.