Aan de raad,

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente, herziening Drekkersweg 1 Bentelo”

Voorstel:	1. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hof van Twente, herziening Drekkersweg 1 Bentelo’ (inclusief bijlagen) ongewijzigd vaststellen overeenkomstig de bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding en regels, zoals tevens vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BNxDrekkersweg1-VS10 2. Geen exploitatieplan vaststellen

1 SAMENVATTING

Medio 2012 zijn met de initiatiefnemer de eerste gesprekken gevoerd over de mogelijkheden voor deelname aan de rood voor roodregeling voor het perceel Drekkersweg 1 te Bentelo. Op het perceel is het agrarisch bedrijf beëindigd. De initiatiefnemers zijn voornemens om de voormalige agrarische bebouwing in het kader van de rood voor roodregeling te slopen.
In het inrichtingsplan staat de inrichting en investering in de ruimtelijke kwaliteit centraal. In de rapportage is uitgewerkt hoe hoog de gecorrigeerde vervangingswaarde, kavelwaarde en sloopkosten zijn en waar de compensatiewoning wordt gesitueerd.

Totaal wordt er 996 m^2 landschap ontsierende bebouwing gesloopt en wordt de compensatiewoning gerealiseerd op de slooplocatie. Door de initiatiefnemer wordt er € 143.987,00 geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de sloop- en nieuwbouwlocatie. Dit is vastgelegd in de rood voor roodovereenkomst.
Het voorliggende plan is in overeenstemming met het gemeentelijk rood voor roodbeleid.

2 VOORGESCHIEDENIS

Op 8 januari 2013 hebben wij er mee ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan toepassen van de rood voor roodregeling voor het perceel Drekkersweg 1 te Bentelo en hebben wij de overeenkomst met de initiatiefnemer ondertekend, waarin de uitgangspunten van het plan zijn vastgelegd.

3 WETTELIJKE GRONDSLAG

Wet ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast. Daarbij wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven voor bouwen en gebruik. Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

In het geval bouwplannen worden mogelijk gemaakt, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Het doel hiervan is dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op de initiatiefnemers kunnen worden verhaald. Daarnaast is het mogelijk het kostenverhaal voor bovengenoemde bouwplannen anderszins te verzekeren. Dit is gedaan door het sluiten van een overeenkomst met de initiatiefnemers.
Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.

Rood voor roodbeleid
Op 13 november 2012 is het gewijzigde rood voor roodbeleid vastgesteld. In het beleid is opgenomen dat lopende plannen nog onder de oude rood voor roodregeling gerealiseerd kunnen worden, als voor 1 maart 2013 een overeenkomst is ondertekend. De overeenkomst van voorliggend plan is op 13 februari 2013 ondertekend. Dit betekent dat er gebruik gemaakt kan worden van de oude rood voor roodregeling (met berekeningssystematiek).

4 INHOUD VOORSTEL

4.A Wat willen we bereiken?

Het plan voorziet in het slopen van 996 m^2 landschap ontsierende bebouwing. Ter compensatie mag de initiatiefnemer één compensatiewoning realiseren. Door de initiatiefnemer wordt € 143.987,00 geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf op het perceel Drekkersweg 1 heeft een positieve invloed op het aangrenzende natuurgebied het Boddenbroek.

Het plan
Op het perceel Drekkersweg 1 te Bentelo was een agrarisch bedrijf gevestigd. Daarnaast is een klein timmerbedrijf van de initiatiefnemer op het perceel gevestigd. Dit bedrijf wordt voortgezet. Dit timmerbedrijf was reeds in het bestemmingsplan “Buitengebied Ambt Delden” positief bestemd. Op het perceel staan 2 voormalige bedrijfswoningen.
Het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd. De eigenaar is voornemens om de vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (996 m^2) in het kader van de rood voor roodregeling te slopen en op het erf de compensatiewoning te realiseren.

Voor dit plan is van de standaard-kavelwaarde afgeweken. Uit taxatie blijkt dat voor deze locatie nu een kavelwaarde van € 160.000,-- moet worden gehanteerd. Dit heeft te maken met de ligging op een bestaand erf in combinatie met de “crisis” op de huizenmarkt.
Met een kavelwaarde van € 160.000,- wordt afgeweken van onze standaard-kavelwaarde van € 200.000,--. Bij andere rood voor roodprojecten, zoals de Gorsveldweg 21 te Bentelo en Winterkamperweg 16a te Markelo, is ook afweken van deze standaard-kavelwaarde. Daar bedroegen de kavelwaardes respectievelijk € 150.000,-- en € 160.000,--.

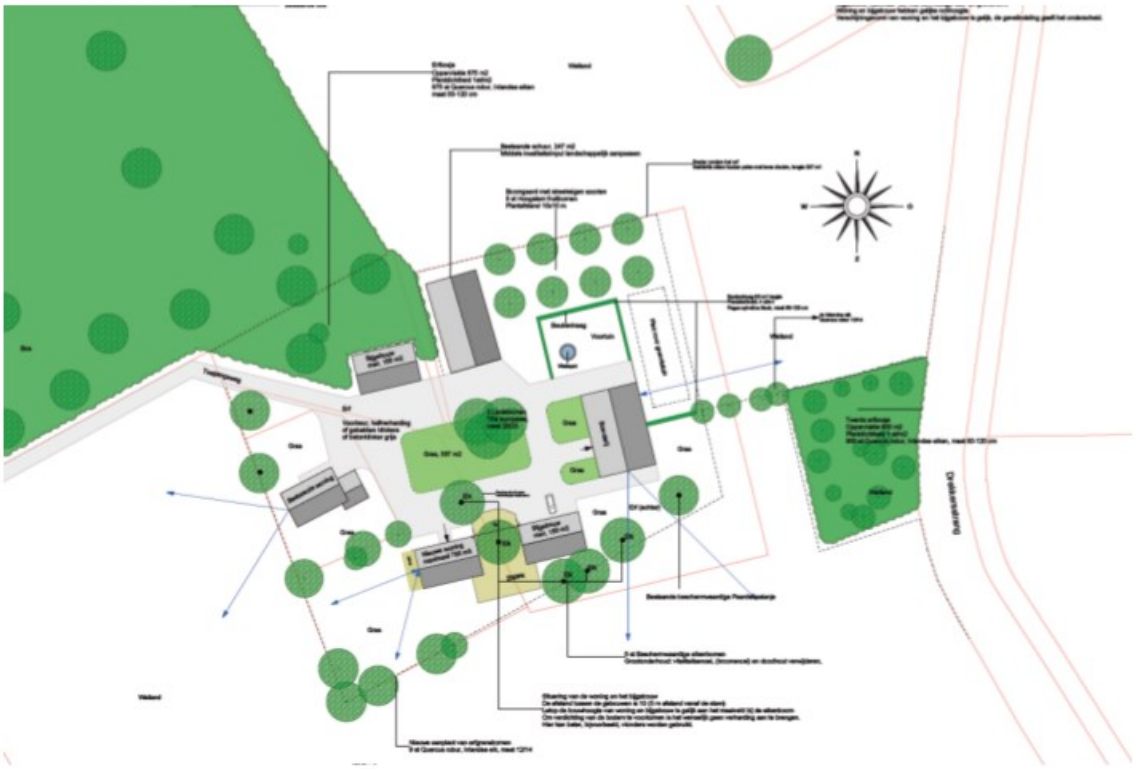
Uit de berekening blijkt dat, na aftrek van de sloopkosten, de asbestsanering en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde, er een bedrag van € 113.327,-- overblijft, dat geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit (zie figuur 2).

Figuur 2: Overzicht investering Drekkersweg 1 Bentelo

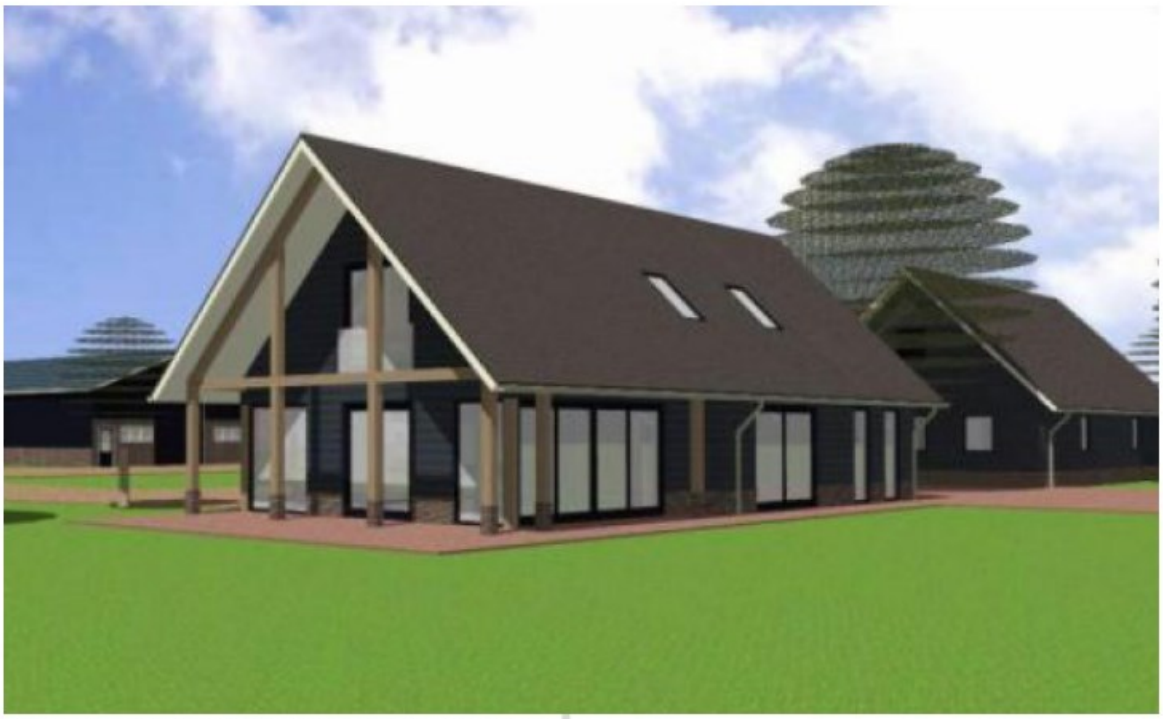
Kavelwaarde (1.000 m^2)		€ 160.000,00
Sloopkosten (€ 25,--/m^2* 996 m^2)	€ 24.900,00	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 21.773,00 -	
Vereiste investering ruimtelijke kwaliteit bedraagt tenminste		**€ 113.327,00**
voorstel daadwerkelijke investeringen		
Asbestsanering	€ 26.439,00	
Uitvoering landschapsplan Drekkersweg 1	€ 21.338,00	
Meerkosten ruimtelijke inpassing bijgebouw	€ 20.092,00	
Advieskosten	€ 30.000,00	
Aanvullende kosten sanering teer houdend asfalt	€ 46.119,00 +	
Totaal investeringen		**€ 143.987,00**

De compensatiewoning wordt op het perceel Drekkersweg 1 gerealiseerd (zie figuur 3, uitsnede inrichtingsschets Drekkersweg 1). Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk rood voor roodbeleid.
Gelet op de ligging van het plan nabij natuurgebied het Boddenbroek, levert dit plan een grote bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

In de rood voor roodovereenkomst is vastgelegd dat de te slopen oppervlakte aan bebouwing (996 m^2), de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 72.576,--), de kosten voor de sanering van de bedrijfsbebouwing, de waarde van de te verkrijgen kavel en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden weergegeven (zie figuur 2 overzicht investeringen).
Ook zijn verplichtingen over en weer vastgelegd, zo zal de initiatiefnemer een aanvraag indienen voor omgevingsvergunning, een planschadeovereenkomst ondertekenen en de kosten van de bestemmingsplanherziening voor haar rekening nemen. De gemeente moet haar werkzaamheden verrichten om tot realiseren van de plannen te komen. Het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning(en) en het uitvoeren van de werkzaamheden om het bestemmingsplan te herzien.



Figuur 3: inrichtingsschets Drekkersweg 1 Bentelo



Figuur 4: aanzicht toekomstige woning (schuurwoning)

De compensatiewoning wordt uitgevoerd in een schuurachtige uitstraling. Het plan is besproken met het Oversticht (welstandsarchitect).

4.B Wat gaan we ervoor doen?

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente, herziening Drekkersweg 1 Bentelo’’ heeft met ingang van 29 augustus 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomst artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor het bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente, herziening Drekkersweg 1 Bentelo” vast te stellen.

Ondergrond

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN met de bestandsnaam: o_NL.IMRO.1735.BNxDrekkersweg1.dxf.

Exploitatieplan

Wij stellen u voor om in deze situatie geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Met de initiatiefnemers is een exploitatieovereenkomst gesloten.

4.C Wat mag het kosten?

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

4.D Wat is het alternatief?

Niet instemmen met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan.

4.E Wat is het risico?

Er zijn geen risico’s te verwachten.

4.F Hoe ziet de vervolgprocedure er uit?

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kenbaar gemaakt. Dit houdt in dat het bestemmingsplan zowel op onze website als in het gemeentelijk informatiecentrum kan worden geraadpleegd.
Tegen de vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

5 COMMUNICATIE

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente

de secretaris, de burgemeester,

[redacted] [redacted]

mr. G.S. Stam drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Registratienummer	:	408036
Onderdeel programmabegroting	:	Programma 3. Wonen en werken
Behandeld door	:	[redacted] Ruimtelijke en economische ontwikkeling
Datum besluitvorming door B&W	:	12 november 2013
Bijlagen	:	Geen
Ter inzage gelegde stukken	:	1. Bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, herziening Drekkersweg 1 Bentelo http://www.hofvantwente.nl/wonen-en-leven/bouwen-wonen-en-milieu/ruimtelijke-plannen/plannen-die-in-procedure-zijn/ambt-delden/drekkersweg-1-ontwerp.html