

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 232575
Datum vergadering: 25 mei 2021
Datum voorstel: 4 mei 2021
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Harseveldweg 4 Tilligte

Voorgesteld raadsbesluit

1. om 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 'Bestemmingsplan Buitengebied, Harseveldweg 4 Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHARSEVELDWG4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHARSEVELDWG4-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Buitengebied, Harseveldweg 4 Tilligte vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - 1' in de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt op basis van een eerder verleende vergunning een 2e woonbestemming toegekend aan het perceel.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Agrarisch - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt op basis van een eerder verleende vergunning een 2e woonbestemming toegekend aan het perceel.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het project levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er is geen specifiek beleid van toepassing.

Argumentatie

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming van het perceel Harseveldsweg 4 te wijzigen van 'Agrarisch - 1' in de bestemming 'Wonen' en om op basis van een eerder verleende vergunning een 2e woonbestemming toe te kennen. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De bebouwing op het perceel is in het verleden gebouwd en gebruikt voor doeleinden die aansluiten bij de agrarische bestemming. Rond 2005 zijn de toenmalige eigenaren al gestopt met het agrarische bedrijf. De voormalige bedrijfswoning zal dienst gaan doen als reguliere woning. Daarnaast wordt een in het verleden vergunde 2e bedrijfswoning planologisch vastgelegd en verplaatst binnen het erf. De functie 'Wonen' wijzigt daarmee feitelijk niet. De voormalige bedrijfsgebouwen zullen omgezet worden naar bijgebouwen bij het wonen. Bij recht is 100 m² aan bijgebouwen bij woningen toegestaan. Bij sloop en herbouw mag de bestaande oppervlakte worden teruggebouwd tot maximaal 350m² en voor de oppervlakte boven de 350m² mag er 50% m² worden teruggebouwd.

Toekennen 2e woonbestemming

In 1978 is er vergunning verleend voor de realisatie van een 2e bedrijfswoning, en is deze ook als zodanig gebouwd. In het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1985' is in artikel 3 sub a van de voorschriften aangegeven dat: 'op elk bouwperceel uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden gesticht en daarbij ten hoogste één bedrijfswoning, voor zover op het bouwperceel niet reeds een woning aanwezig is'. In dit geval is er op basis van de in 1978 verleende vergunning een (tweede) woning aanwezig, waarmee de 2e bedrijfswoning op basis van het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1985' positief bestemd was. Deze 2e bedrijfswoning is echter niet planologisch vastgelegd in het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Echter, op basis van het overgangsrecht is op het perceel nog steeds een 2e bedrijfswoning toegestaan. Op basis van deze feiten is het dan ook gerechtvaardigd om mee te werken aan het verzoek en de tweede woning ook planologisch vast

te leggen.

Het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen leidt niet tot (grotere) belemmeringen voor omliggende bedrijven. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met de aanvrager gesloten.

Externe communicatie

Van de vaststelling van de plannen zal op de gebruikelijke wijze bekendheid gegeven worden in de krant en op de gemeentelijke website. Ook worden de vaste overlegpartners geïnformeerd.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met de aanvragers gesloten.

Uitvoering

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 25 mei 2021

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Harseveldweg 4 Tilligte

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 mei 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 11 mei 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet.

besluit

1. om 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 'Bestemmingsplan Buitengebied, Harseveldweg 4 Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHARSEVELDWG4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPHARSEVELDWG4-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,