

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 289661
Datum vergadering: 30 november 2021
Datum voorstel: 28 september 2021
Nummer: A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11'

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 Ootmarsum Timmusweg 11' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTIMMUSWEG-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.OOTBPTIMMUSWEG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11''

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het woonerf Timmusweg 11 te Agelo uit te breiden met de gronden aan de overzijde van het perceel. Door toepassing van de schuur voor schuur regeling kan op het woonperceel bijbehorende bouwwerken worden gelegaliseerd en kan op het perceel aan de overzijde van de weg een bijbehorend bouwwerk (schuur) bij de woning worden gerealiseerd. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de locatie van de voormalige 'Alpentuin' aan de Timmusweg ong. te Agelo te herontwikkelen en te betrekken bij zijn woonperceel aan de Timmusweg 11 te Agelo. Daarnaast wil initiatiefnemer de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning Timmusweg 11 vergroten door gebruik te maken van de Schuur voor Schuur regeling. Hiervoor wordt een schuur ter grootte van 169 m² aan de Timmusweg ong. (een perceel gelegen achter de locatie van de voormalige 'Alpentuin') ingezet.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het Schuur voor Schuur beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om het woonerf Timmusweg 11 uit te breiden met de gronden aan de overzijde van de weg en om extra bouwmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken bij de woning te creëren. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen 'Ootmarsum Overige Gebieden' en 'Ootmarum - Brookhuis', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Schuur voor schuur beleid

Op basis van de beleidsnota 'Schuur voor Schuur gemeente Dinkelland' kan extra bouwmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken worden verkregen in ruil voor de sloop van schuren elders. Initiatiefnemer heeft reeds een schuur met asbesthoudende golfplaten ter grootte van 169 m² gesloopt. Deze schuur was gesitueerd op een perceel aan de Timmusweg ong. (betreft een perceel dat gelegen is achter het perceel dat voorheen bekend stond als de voormalige 'Alpentuin'). Gelet op de reeds ingediende aanvraag om herziening van het bestemmingsplan en gelet op de geconstateerde staat van de desbetreffende schuur,

waarbij de veiligheid niet langer gegarandeerd kon worden, heeft uw college bij brief van 14 mei 2020 ingestemd met de voortijdige sloop van de schuur en aangegeven dat de sloopmeters alsnog ingezet kunnen worden in het kader van de schuur voor schuur regeling voor de reeds aangevraagde herziening van het bestemmingsplan. In de regels van voorliggend ontwerp bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid op genoemde locatie verwijderd, zodat geborgd is dat op die locatie de eerder gesloopte schuur niet alsnog herbouwd kan worden.

Door de sloop van de 169 m² asbesthoudende schuur ontstaat er een 'bouwrecht' van 138,5 m² op een herbouwlocatie waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) dan wel op een VAB-locatie (en de aangrenzende gronden). Initiatiefnemer wil dit 'bouwrecht' inzetten voor zijn woonerf aan de Timmusweg 11. Dit woonerf wil hij daarbij uitbreiden met de gronden die aan de overzijde van zijn huidig woonerf zijn gelegen. Dit betreft de gronden die voorheen bestemd waren als 'Modeltuin' en bekend stond als de 'Alpentuin'. Hoewel beide locaties gescheiden worden door een 30 km/h weg (Timmusweg), kan het geheel wel beschouwd worden als aangrenzende gronden en valt het binnen de reikwijdte van het schuur voor schuur beleid. Overwegse situaties komen vaker voor binnen de systematiek van het buitengebied en op de verbeelding van het bestemmingsplan worden deze gebieden dan middels de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppeld.

Los van het bovenstaande is het daarnaast duidelijk dat de bestemming 'Modeltuin', niet meer voldoet aangezien de modeltuin gesaneerd is. Onderzocht is welke bestemming vervolgens passend is voor het perceel. Initiatiefnemer heeft gevraagd de bestemming om te zetten, zodat de bouw van een schuur voor het hobbymatige gebruik door de bewoners van het woonerf Timmusweg 11 mogelijk wordt. Het gaat dan om een bijgebouw bij de woning aan de overzijde. Hiervoor is de bestemming 'Wonen' een passende bestemming waarbij het bijgebouw functioneel ondergeschikt zal zijn aan de bestaande woning. Deze omzetting wordt passend binnen de systematiek van het buitengebied en ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Om dit te realiseren zal er een herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden. Na herziening van het bestemmingsplan hebben voorliggende gronden een woonbestemming en zou middels een nieuwe bestemmingsplanherziening alsnog extra bouwmogelijkheden middels het Schuur voor Schuur beleid gerealiseerd kunnen worden.

Te bouwen nieuwe schuur

Initiatiefnemer wil op de gronden van de voormalige 'Alpentuin' een schuur bouwen met een oppervlakte van 99,2 m². Voor wat de locatie van de voormalige 'Alpentuin' betreft, kan deze beschouwd worden als een stedenbouwkundig ongewenste situatie. Hoewel de modeltuin inmiddels verwijderd is, is deze planologisch nog steeds mogelijk. Sanering van de alpentuin, bestaande uit gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, aangebrachte verharding in de vorm van bestrating en de aanleg van hoogteverschillen met behulp van aangebracht puin komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Sanering van de Alpentuin is planologisch gewenst. Het is daarom onredelijk, gelet op de gewenste herontwikkeling, om de bestaande toegestane oppervlakte aan bebouwing weg te bestemmen. Het gaat dan om een maximale oppervlakte van 75 m².

De wens betreft echter een schuur met een groter oppervlakte. Hiervoor biedt toepassing van de schuur voor schuur regeling mogelijkheden. Door 24,2 m² van van het verkregen 'bouwrecht' door sanering van eerder genoemde schuur aan de Timmusweg ong. in te zetten kan er voldaan worden aan de bouwplans van 99,2 m². In de regels van het bestemmingsplan is nadrukkelijk geborgd dat de schuur een ondergeschikte functie moet hebben en niet ten behoeve van zelfstandige bewoning gebruikt mag worden. Daarnaast is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft de uitvoering van het erfinrichtingsplan. Hiermee is er ook qua situering van de schuur en de inrichting van het erf geborgd dat er sprake is van een schuur die niet op zichzelf staat, maar onderdeel uitmaakt van het woonerf Timmusweg 11.

Legalisatie bijbehorende bouwwerken

Voor het huidige woonerf Timmusweg 11 te Agelo loopt nog een handhavingszaak betreffende een aantal zonder vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken. Gezamenlijk gaat het om 110,3 m² aan bijbehorende bouwwerken die op grond van het huidige bestemmingsplan niet vergund kunnen worden, wegens overschrijding van de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Het schuur voor schuur beleid bestond destijds nog niet. Inmiddels kan op grond van dit beleid de hiervoor genoemde 110,3 m² aan bijbehorende bouwwerken alsnog gelegaliseerd worden. Hiervoor wordt 110,3 m² van het verkregen 'bouwrecht' door sanering van eerder genoemde schuur aan de Timmusweg ong. ingezet.

Zienschijzen

Er zijn 2 zienschijzen ingediend. De zienschijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienschijzen, welke is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de omzetting van de bestemming 'Modeltuin' naar de bestemming 'Wonen', omdat de omzetting onevenredige nadelige gevolgen voor hen heeft, de beoogde schuur het natuurlijke en vrije uitzicht op ontoelaatbare wijze ontnemt en de geboden mogelijkheden in strijd zijn met het beleid van de gemeente.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op een aanpassing van de verbeelding en de planregels ten behoeve van het gewijzigd vastleggen van de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en het borgen van een relatie tussen beide bestemmingsvlakken als één bestemmingsvlak.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgestelde plan en van de reactie op hun zienswijze.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 30 november 2021

Nummer: B

Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 september 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 16 november 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 Ootmarsum Timmusweg 11' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTIMMUSWEG-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.OOTBPTIMMUSWEG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11''

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 november 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,