

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 231959
Datum vergadering: 8 maart 2022
Datum voorstel: 18 januari 2022
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Frensdorferweg 7-9 en Kerkweg 27"

Voorgesteld raadsbesluit

1. 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 'Buitengebied, Frensdorferweg 7-9 en Kerkweg 27' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPFRENSKERKWG27-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPFRENSKERKWG27-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gelet op de overeenstemming tussen aanvrager en indiener zienswijze wordt in afwijking van het ODT-advies de woning geplaatst conform de overeenkomst.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Frensdorferweg 7-9 en Kerkweg 27" vast te stellen. Het plan voorziet in het ontkoppelen van een twee onder 1 kap woning aan de Kerkweg 27 naar twee vrijstaande woningen. De tegenprestatie hiervoor is de sloop van 480 m² aan landschap ontsierende bebouwing aan de Frensdorferweg 7-9 en een investering in de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestaande tweekapper te splitsen in twee vrijstaande woningen aan de Kerkweg 27 te Tilligte.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het project draagt bij aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van beide erven. Naar aanleiding van een zienswijze van de naastgelegen agrariër heeft er participatie plaats gevonden.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om een twee-aan-een kapper te splitsen naar twee vrijstaande woningen. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010, 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.

Frensdorferweg 7-9 en Kerkweg 27-27a

Initiatiefnemers hebben het voornemen om op het perceel aan de Frensdorferweg 7-9 het agrarische bedrijf te ontmengen door de intensieve veehouderij te staken. De stallen behorende bij de intensieve veehouderij zullen worden gesloopt (480 m²). De sloopmeters zullen worden ingezet om ter plaatse van de Kerkweg 27-27a de twee-aan-een kap woning te ontkoppelen, zodat op het erf twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De bestaande woning (twee onder 1 kapper) wordt teruggebracht tot één woning. Het andere al bestaande woonrecht zal op het erf aan de Kerkweg 27-27a ingezet worden voor de nieuw te bouwen woning.

Aan de Frensdorferweg 7-9 zal de bestaande tweede bedrijfswoning worden verplaatst. De woning is momenteel direct aan de Frensdorferweg gesitueerd waardoor er veel overlast ervaren wordt als gevolg van het doorgaande verkeer. Bovendien is de woning verouderd en aan verval onderhevig. Deze laatste ontwikkeling past binnen het huidige bestemmingsplan.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe woning aan de Kerkweg 27 te Tilligte wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan. Bovendien wordt een bestaand waterhuishoudkundig probleem opgelost door de sloot ten

westen van het erf te situeren. Daarnaast worden diverse landschap ontsierende groene elementen verwijderd en worden landschapselementen toegevoegd. Ook de locatie aan de Frensdorferweg 7-9 wordt landschappelijk ingepast. In de regels van het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen waarmee de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd is.

Ruimtebeslag

In dit plan worden geen extra woningen toegevoegd zodat het plan niet valt onder de Rood voor Rood regeling. Door een twee onder 1 kapper te ontkoppelen ontstaat er meer ruimtebeslag dan in de bestaande situatie. Echter wordt dit gecompenseerd door de sloop van 480 m² aan landschap ontsierende bebouwing aan de Frensdorperweg 7-9 en de landschappelijke inpassing op de locatie Kerkweg 27 zodat per saldo meer ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving ontstaat. Deze compensatie door de sloop van 480 m² aan landschap ontsierende bebouwing hebben de aanvragers zelf voorgedragen om een extra kwaliteitsimpuls in de omgeving te bewerkstelligen. Dit moet gezien worden als een stukje maatwerk.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend door een naastgelegen agrariër (Kerkweg 24). De zienswijze ging in op de situering van de nieuw te bouwen woning en de te hoge geurbelasting zodat de nieuwe woning een beperking kan vormen van het naastgelegen agrarisch bedrijf. De aanvrager en de indiener van de zienswijze zijn hierover samen in gesprek gegaan en hebben overeenstemming bereikt. De nieuwe woning wordt wat verplaatst (verder van het agrarisch bedrijf af) zodat de nieuwe situering van de woning instemming heeft van de indiener van de zienswijze. Dit is schriftelijk bevestigd in een brief, welke is bijgevoegd.

Echter, hebben wij advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Twente (ODT) om te bepalen welke minimale afstand de nieuwe woning gesitueerd moet worden zodat het naastgelegen bedrijf niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering. Het advies is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Er moet namelijk uitgegaan worden van een "worst case" scenario voor wat betreft geur en gekeken worden naar het huidige bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Dit betekent concreet dat de nieuwe woning nog verder (circa 15 meter) vanaf het agrarisch bedrijf gesitueerd moet worden. Bij deze locatie wordt het naastgelegen agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering beperkt en is er sprake van een Raad van State proof plan.

De aanvragers hebben de voorkeur van de locatie waarover overeenstemming is bereikt met de indiener van de zienswijze, de naastgelegen agrariër. De agrariër gaat akkoord dat een klein gedeelte van het bouwvlak niet meer gebruikt kan worden ten dienste van het agrarisch bedrijf. Ondanks het advies van de ODT houdt het college vast aan de voorkeurspositie van de woning van de aanvrager en waarover overeenstemming is bereikt met de indiener van de zienswijze.

Gewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van deze gewijzigde situering van de woning is het 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 omdat de geurbelasting van de nieuwe woning in het ontwerp bestemmingsplan boven de wettelijke norm blijft en verder van het agrarisch bedrijf af gesitueerd moet worden en waarover overeenstemming is bereikt met de indiener van de zienswijze.

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.

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 aanvrager gesloten.

Externe communicatie

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

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 secretaris

G. van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 8 maart 2022

Nummer: B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Frensdorferweg 7-9 en Kerkweg 27"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 8 februari 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. 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 'Buitengebied, Frensdorferweg 7-9 en Kerkweg 27' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPFRENSKERKWG27-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPFRENSKERKWG27-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gelet op de overeenstemming tussen aanvrager en indiener zienswijze wordt in afwijking van het ODT-advies de woning geplaatst conform de overeenkomst.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 maart 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,