

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 353772
Datum vergadering: 21 juni 2022
Datum voorstel: 17 mei 2022
Nummer: 9 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Timmusweg 8-8a te Agelo'

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 'Timmusweg 8-8a te Agelo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPTIMW8-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.BUIBPTIMW8-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Timmusweg 8-8a te Agelo' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning en de realisatie van drie woningen binnen een reeds vergund, maar nog te bouwen woonboerderij mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het woonperceel aan de Timmusweg 8A te Agelo te herontwikkelen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

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

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning en de realisatie van drie woningen binnen een reeds vergund, maar nog te bouwen woonboerderij mogelijk. En daarnaast wordt het mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan 'Ootmarsum - 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.

Te realiseren vrijstaande woning

Het perceel Timmusweg 8A betreft een voormalig agrarisch erf waar voorheen twee bedrijfswoningen en stallen aanwezig waren. Bij de totstandkoming van de achtergelegen nieuwbouwwijk Brookhuis heeft de gemeente gronden van initiatiefnemers gekocht om de ontsluitingsweg naar de nieuwe wijk te kunnen realiseren. Voor het perceel Timmusweg 8A zijn twee bouwvlakken opgenomen ten behoeve van twee reguliere woningen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een derde woning, waarbij is opgemerkt dat deze woning afhankelijk is van de hindercirkel van het destijds nog aanwezige agrarische bedrijf aan de Timmusweg 1. Dit agrarisch bedrijf is jaren geleden gesaneerd en initiatiefnemer wil graag gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Aan alle daaraan verbonden voorwaarden wordt voldaan, met uitzondering van de voorgeschreven maatvoering. De voorgeschreven nokhoogte van de woning was destijds op 7 meter gezet gelet op de toen aanwezige erfopzet. Inmiddels is deze erfopzet gewijzigd en is het ruimtelijk aanvaardbaar de nokhoogte te verhogen naar 9 meter, zoals deze voor de bestaande woning en voor alle woningen in het buitengebied geldt.

De nieuwe vrijstaande woning past eveneens binnen de geldende Woonvisie. De extra woning valt binnen de nog openstaande restcapaciteit van het plan Brookhuis zoals dat destijds is vastgelegd met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid.

Te realiseren woningen binnen reeds vergund, maar nog niet gebouwde woonboerderij

De voormalige agrarische woonboerderij is in 2009 gesloopt en de daarbij behorende schuur in 2017. In 2009 is er een omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van de woonboerderij met een inhoud van 1.860 m³ en een schuur met een oppervlakte van 172,5 m². Deze vergunning is nog niet ingetrokken wat betekent dat initiatiefnemer deze vergunning nog steeds kan uitvoeren. Vanwege economische crisis destijds heeft het bouwplan van initiatiefnemers vertraging opgelopen en in de loop der jaren zijn de plannen aangepast. Dit heeft geresulteerd in de (uit)bouw van de woning Timmusweg 8A en bijgebouwen bij deze woning. Inmiddels zijn er mogelijkheden om de vergunde woonboerderij alsnog te realiseren. Echter is de woonsituatie van initiatiefnemer in de tussentijds gewijzigd en zijn ook de wensen op de markt voor woningen veranderd. Reden waarom men in de woonboerderij kleinere wooneenheden wil maken. Aangezien het perceel feitelijk is gelegen in het buitengebied van Dinkelland is de systematiek van bestemmen van het buitengebied van toepassing. Op grond hiervan is het middels een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk om binnen een hoofdgebouw met een inhoud van minimaal 1.500 m³ drie woningen te realiseren. Aan de hieraan genoemde voorwaarden wordt met voorliggende ontwikkeling voldaan.

Het te bouwen ontwerp van de vergunde woonboerderij zal op een aantal onderdelen aangepast worden, zodat er een ontwerp bestaat dat bij de huidige tijd en de huidige opzet van het erf past. De uitvoering van de woonboerderij is met name qua materialisering en inpanidige indeling anders (gebruik voor drie woningen in plaats van één), maar de oorspronkelijke karakteristiek en zeggingskracht van de boerderij zijn behouden gebleven en er blijft sprake van één hoofdgebouw. Het architectonische beeld van het ontwerp is van bijzonder niveau, dat recht doet aan de locatie.

Door het hoofdgebouw op te splitsen in drie kleinere woningen wordt beter aangesloten bij de huidige woonbehoeften dan in het oorspronkelijk vergunde plan. Twee van de drie woningen zijn bedoeld voor senioren en worden ook als zodanig in de markt gezet. De derde woning is voor initiatiefnemer zelf en alle drie de woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Hiermee past voorliggende ontwikkeling binnen de huidige Woonvisie.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richt de zienswijze zich op de vrees van reclamant dat door de voorgenomen ontwikkeling de uitoefening van zijn agrarische bedrijf belemmerd wordt.

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 het opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' voor de gronden en bouwwerken die gelegen zijn binnen de zone van 50 meter tot het agrarisch bouwvlak van reclamant (uitgezonderd de bestaande bebouwing). Hiermee wordt voorkomen dat een nieuw geur gevoelig object gerealiseerd kan worden en daarmee de bedrijfsvoering van het perceel van reclamant kan beperken. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota zienswijzen (zie bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

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 initiatiefnemer gesloten.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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

Niet van toepassing

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 21 juni 2022
Nummer: 9 B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Timmusweg 8-8a te Agelo'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 mei 2022, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 7 juni 2022;

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 'Timmusweg 8-8a te Agelo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPTIMW8-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.BUIBPTIMW8-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

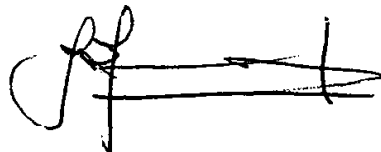
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 juni 2022

de raadsgriffier,



mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter,



J.G.J. Joosten