

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 311315

Onderwerp: Het wijzigingsplan “Buitengebied, Enktermorsweg 8-8a” wordt vastgesteld.

Auteur: Björn Weustink
Portefeuillehouder: Wethouder Brand
Embargo: Openbaar

Advies

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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 wijzigingsplan ‘Buitengebied, Enktermorsweg 8-8a’ met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPENKTERMORS8-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPENKTERMORS8-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het wijzigingsplan “Buitengebied, Enktermorsweg 8-8a” kan ongewijzigd worden vastgesteld. Tegen het plan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het wijzigingsplan maakt mogelijk om de bestemming “Wonen” te vergroten zodat de in afwijking van de omgevingsvergunning gebouwde rood voor rood-woning binnen de bestemming komt.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gerealiseerd door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.1 van het vigerende bestemmingsplan. Hiermee komt de in afwijking van de omgevingsvergunning gerealiseerde rood voor rood-woning binnen de bestemming “Wonen” waardoor de ontstane strijdigheid wordt opgelost.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft in 2020 de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en de rood voor rood-regeling toegepast. De landschapsontsierende bebouwing is gesloopt en hiervoor in de plaats is een nieuwe woning gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling is een partiele herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” doorlopen. De rood voor rood-woning is echter iets buiten, en dus in afwijking van de vigerende bestemming gerealiseerd. Om de situatie planologisch op de juiste manier te regelen heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om de woonbestemming te vergroten. Met toepassing van artikel 3.6.1 van het vigerende bestemmingsplan kan dit mogelijk worden gemaakt.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk de bestemming “Wonen” te vergroten waardoor een al gerealiseerde rood voor rood-woning planologisch binnen de bestemming komt. In het bestemmingsplan “Enktermorsweg 4a, 6, 6a Agelo en Stopelweg 3 Saasveld” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling. Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Oppervlakte woonbestemming

De totale oppervlakte van de bestemming “Wonen” wordt circa 1.750 m². Dit blijft ruim onder de maximaal toegestane 2.000 m² waardoor de voorgestelde vergroting passend is binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Landschappelijke inpassing

Voor het originele rood voor rood-plan uit 2020 heeft initiatiefnemer een ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is eveneens in onderliggend wijzigingsplan opgenomen zodat de ruimtelijke kwaliteit die met de rood voor rood-ontwikkeling werd beoogd wordt geborgd. Onderliggende wijziging voldoet hiermee aan de uitgangspunten en voorwaarden van het originele rood voor rood-plan.

Milieuaspecten

De voorgenomen wijziging betreft een zeer kleinschalige aanpassing van het originele rood voor rood-plan. Voor het originele plan zijn alle benodigde milieu onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben aangetoond dat het realiseren van een woning mogelijk is en geen belemmeringen oplevert voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Middels het voorliggende ontwerpwijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden in het moederplan en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De landschappelijke inpassing van het erf, zoals voorgesteld bij de ontwikkeling in 2020 blijft gehandhaafd waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plekke niet wordt aangetast. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan het ontwerpwijzigingsplan ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. 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 initiatiefnemers gesloten.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente Dinkelland.

Communicatie paragraaf

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

Vervolprocedure

Er is geen vervolprocedure.

Datum college

18-01-2022

Besluit college

Conform advies

Definitief besluit college

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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 wijzigingsplan 'Buitengebied, Enktermorsweg 8-8a' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPENKTERMORS8-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de Wet ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPENKTERMORS8-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.