

Besluit tot vaststelling wijzigingsplan "Oppersveldweg 3, Agelo".

Onderbouwing

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" heeft de locatie Oppersveldweg 3, Agelo de bestemming "Wonen". De gronden zijn daarmee bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De locatie heeft geen aanduiding "specifieke vorm van wonen – boerderijkamers", waarvoor het realiseren van boerderijkamers in strijd is met de geldende bestemming. De bestemming "Wonen" kent wel een wijzigingsbevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen – boerderijkamers" aanbrengen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De kamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van één entree gezamenlijk voor alle kamers;
2. Het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
3. Het aantal boerderijkamers per perceel minimaal twee bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
4. De oppervlakte van een boerderijkamer ten hoogste 60 m² bedraagt;
5. De gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel ten hoogste 500 m² bedraagt;
6. De kamers bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
7. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
8. Geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plan van aanvrager voldoet aan deze voorwaarden. Bij het plan van aanvrager is er sprake van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw dat verbouwd gaat worden. Het betreffende bedrijfsgebouw maakt deel uit van het bestaande ensemble op het erf. Er worden twee boerderijkamers gerealiseerd van maximaal 60 m² groot die worden geëxploiteerd door één van de bewoners van het woonhuis. Parkeren vindt plaats op eigen erf. De voorwaarden 3, 4, 5, 6 en 7 zijn ook opgenomen in de specifieke gebruiksregels bij de bestemming "Wonen".

Beleid

De gemeente wil initiatieven voor het ontwikkelen van boerderijkamers ondersteunen. Boerderijkamers zorgen voor een verbreding van zowel de kwantiteit als kwaliteit van het verblijfsrecreatieve aanbod in Dinkelland. Het is een specifieke vorm van agrotourisme waar recreanten bewust voor kiezen, waardoor de invloed op bestaande recreatieve- en horecabedrijven gering is. Doordat bij dit plan gebruik wordt gemaakt van een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw wordt voor deze bestaande bebouwing een nieuwe functie gevonden. Het plan is in lijn met het beleid.

Onderzoeken

In het kader van de wijzigingsplanprocedure is onderzoek verricht naar de aspecten milieu, water, archeologie, flora en fauna, bodem en parkeren. Daaruit blijkt dat geen van deze aspecten negatief wordt beïnvloed door deze ontwikkeling.

Planopzet

Het plan betreft een wijzigingsplan gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. Het plan staat beschreven in de toelichting. De regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" blijven onverkort van toepassing. De verbeelding wordt gewijzigd. Op de verbeelding wordt aan het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan de Oppersveldweg 3 te Agelo de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – boerderijkamers" toegekend.

Exploitatie

Dit plan betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Met aanvrager is wel een exploitatie-overeenkomst afgesloten waarin eveneens het risico van planschade is geregeld. De kosten van het plan zijn voor rekening van aanvrager.

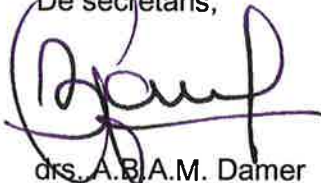
Besluit:

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het wijzigingsplan "Buitengebied 2010, Oppersveldweg 3, Agelo" met de identificatiecode NL.IMRO.1774BUIWPOPPERSVELDWG3-0401" met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen.
2. De bijbehorende digitale ondergrond met identificatiecode "o_NL.IMRO.1774BUIWPOPPERSVELDWG3-0401.dwg" vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Denekamp, 12 februari 2013.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,



drs. A.B.A.M. Damer



mr. R.S. Cazemier