

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 891974
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 19 maart 2024
Nummer: 21 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Almelsestraat 75 Agelo en Vlijertsdijk 1 Deurningen'

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 'Buitengebied, Almelsestraat 75 Agelo en Vlijertsdijk 1 Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPALMELOSEVLEIJVG01 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.BUIBPALMELOSEVLEIJVG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Almelsestraat 75 Agelo en Vlijertsdijk 1 Deurningen' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een nieuwe woning en de verplaatsing van het bestaande woonrecht uit het gemeentelijke monument naar de nieuwe woning aan de Almelsestraat 75 te Agelo waarbij het bestaande gemeentelijke monument de functie van bijgebouw/kantoor krijgt en het slopen van bebouwing aan de Vlijertsdijk 1 te Deurningen waarbij de bestemming 'Agrarisch - 1' van het perceel gewijzigd wordt naar de bestemming 'Wonen', wordt ter inzage gelegd.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van een nieuwe woning en de verplaatsing van het bestaande woonrecht aan de Almelsestraat 75 te Agelo. De voormalige woning krijgt de functie van bijgebouw/kantoor. Om de nieuwe woning mogelijk te maken wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt op twee andere locaties.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. Het beleid voorziet in de mogelijkheid tot het verplaatsen van de woonbestemming en het huidige woonhuis om te zetten naar een kantoorfunctie middels beleid "Buitengebied met kwaliteit". Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is voor de sloop- en bouwlocatie een erfinrichtingsplan gemaakt.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe woning en de verplaatsing van het bestaande woonrecht uit het gemeentelijke monument naar de nieuwe woning aan de Almelsestraat 75 te Agelo mogelijk. Als gevolg van de verplaatsing van het woonrecht zal het bewonen van het bestaande gemeentelijke monument niet meer mogelijk zijn. De bestaande woning (gemeentelijk monument) en de bestaande bijgebouwen bij het gemeentelijk monument worden aangemerkt als bijgebouw bij de nieuwe woning.

Om de nieuwe woning mogelijk te maken wordt aan de Vlijertsdijk 1 te Deurningen en aan de Langeveenseweg 133 te Geesteren (gemeente Tubbergen) landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Voorts wordt de bestemming 'Agrarisch - 1' van het perceel Vlijertsdijk 1 gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het ontwerpbestemmingsplan kan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van de realisatie van een nieuwe woning en de verplaatsing van het bestaande woonrecht uit het gemeentelijke monument naar de nieuwe woning aan de Almelsestraat 75 te Agelo mogelijk te maken. Om de nieuwe woning mogelijk te maken wordt aan de

Vlijertsdijk 1 te Deurningen en aan de Langeveenseweg 133 te Geesteren (gemeente Tubbergen) landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Voorts wordt de bestemming 'Agrarisch - 1' van het perceel Vlijertsdijk 1 gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. 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.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woonfunctie aan de Almelsestraat 75 te Agelo mogelijk gemaakt. Daarbij wordt opgemerkt dat de nieuwe bebouwing zal worden gebruikt als woning, doordat het woonrecht uit de bestaande woning op het perceel wordt verplaatst naar de nieuwe woning die op grond van artikel 3.2 van de beleidsnota Buitengebied met kwaliteit wordt mogelijk gemaakt.

Om de ontwikkeling aan de Almelsestraat 75 te Agelo mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer slooppeters aan de Langeveenseweg 133 te Geesteren aangekocht. Op grond van de beleidsnota 'Buitengebied met kwaliteit' kunnen de slooppeters uit de gemeente Tubbergen worden ingezet voor de verruiming van de oppervlakte aan bebouwing in de gemeente Dinkelland. Daarmee bedraagt de totale slooppervlakte die ingezet wordt voor de ontwikkeling aan de Almelsestraat 75 te Agelo 807 m² (132 m² Vlijertsdijk 1 Deurningen en 675 m² Langeveenseweg 133 Geesteren).

Ten aanzien van dit plan dient opgemerkt te worden dat het bouwrecht woonrecht van de bestaande woning wordt verplaatst naar nieuwe plek binnen de bestaande woonbestemming. De bestaande woning (gemeentelijk monument) en de bestaande bijgebouwen bij het gemeentelijk monument worden aangemerkt als bijgebouw bij de nieuwe woning.

Zienswijzen:

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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 de initiatiefnemer gesloten.

Samengevat zal het volgende plaatsvinden:

- De realisatie van een nieuwe woning en de verplaatsing van het bestaande woonrecht uit het gemeentelijke monument naar de nieuwe woning aan de Almelsestraat 75 te Agelo;

- Waarbij het bestaande gemeentelijke monument (voormalige woning) de functie van bijgebouw/kantoor krijgt;
- Het slopen van bebouwing aan de Vlijertsdijk 1 te Deurningen waarbij de bestemming 'Agrarisch - 1' van het perceel gewijzigd wordt naar de bestemming 'Wonen'.

Participatie samenleving

De omwonenden / buren van alle deelnemende percelen zijn op de hoogte van de plannen die op het - voor de omwonenden geldende naastgelegen - perceel in voorbereiding zijn.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 23 april 2024
Nummer: 21 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Almelsestraat 75 Agelo en Vlijertsdijk 1 Deurningen'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van , nr. 21 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 2024;

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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 'Buitengebied, Almelsestraat 75 Agelo en Vlijertsdijk 1 Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPALMELOSEVLEIJVG01 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.BUIBPALMELOSEVLEIJVG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

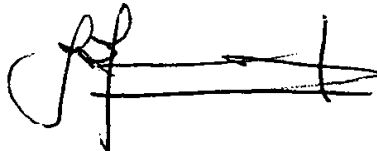
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L.J.H. Engelbertink".

mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J.G.J. Joosten".

J.G.J. Joosten