

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 52853
Datum vergadering: 28 januari 2020
Datum voorstel: 3 december 2019
Nummer: 9A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Borgstadweg 1 Agelo"

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

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, Borgstadweg 1 Agelo" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORGSTADWEG1-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORGSTADWEG1-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro;
4. het beeldkwaliteitsplan "Erve Schröder" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Het college van B&W heeft besloten de raad voor te stellen het bestemmingsplan "Buitengebied, Borgstadweg 1 Agelo" vast te stellen. Het plan voorziet in de transformatie van het agrarisch erf naar een woonerf bestaande uit in totaal vijf woningen.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend voor de transformatie van het agrarisch erf aan de Borgstadweg 1 naar een woonerf.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan de aanvraag tot de transformatie van het agrarisch erf aan de Borgstadweg 1 naar een woonerf conform het hiervoor in de Structuurvisie richtinggevende afwegingskader "Transformatie vrijkomende agrarische bebouwing in Dinkelland: ruimtelijke voorwaarden". Het verlenen van medewerking draagt tevens bij aan de realisatie van gemeentelijk woonbeleid.

Argumentatie

Centraal in de buurtschap Agelo is het agrarisch erf Borgstadweg 1 gelegen. Op dit moment is op deze locatie nog sprake van agrarische bedrijvigheid maar de eigenaar van het bedrijf (tevens de aanvrager) wenst het bedrijf te beëindigen en het erf te herontwikkelen met woningbouw. De gewenste woningbouwontwikkeling bestaat uit de toevoeging van 4 nieuwe woningen en het behoud van de karakteristieke boerderij met daarin de bestaande woning. Onder voorwaarden kan een agrarisch erf in aanmerking komen voor de transformatie tot een woonerf. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de Structuurvisie en het daarin opgenomen richtinggevende afwegingskader "Transformatie vrijkomende agrarische bebouwing in Dinkelland: ruimtelijke voorwaarden". Eén van deze voorwaarden is dat sprake moet zijn van een erf dat voorkomt op de lijst karakteristieke panden van de gemeente Dinkelland. Het erf Borgstadweg 1 komt voor op deze lijst (welke als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2010"). Andere voorwaarden die gesteld worden aan de erftransformatie richten zich op aspecten als erfstructuur, erfinrichting, bebouwing en beplanting. Uit het bestemmingsplan, en dan met name bijlage 2 (Erfttransformatieplan) en bijlage 3 (Toetsing randvoorwaarden erftransformatie), blijkt dat aan alle voorwaarden voor erftransformatie wordt voldaan. Belangrijk uitgangspunt voor de erftransformatie is het behoud van de bestaande karakteristiek van de buurtschap Agelo. In een eerder uitgevoerde ruimtelijke verkenning naar de woningbouwmogelijkheden in Agelo, uitgevoerd op ambtelijk niveau in opdracht van de buurtschapsraad in het kader van Mijn Dinkelland 2030, is een analyse gedaan naar de bestaande karakteristiek van Agelo. Op basis hiervan is gekeken naar woningbouwmogelijkheden in de buurtschap Agelo. Het erf Borgstadweg 1 is in deze analyse aangemerkt als potentiële bouwlocatie. Met inachtneming van de uitkomsten van deze analyse wat betreft de bestaande karakteristiek van Agelo is in nauwe samenwerking met het gemeentelijk Kwaliteitsteam een erfinrichtingsplan uitgewerkt. De nadere

onderbouwing van dit erfinrichtingsplan is opgenomen in een zogenoemd 'Erfttransformatieplan', opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Het erfttransformatieplan gaat uit van het behoud van de beeldbepalende karakteristieke boerderij. De aan de boerderij aangebouwde schuren worden gesloopt, deze zijn redelijkerwijs niet geschikt te maken voor woningbouw. Wel wordt er een nieuwe woning met bijgebouw in dezelfde lijn geplaatst zodat het karakteristieke beeld zoveel mogelijk behouden blijft. Aan de andere zijde van de erftoegangsweg zijn de 3 andere woningen gesitueerd. Deze woningen worden uitgevoerd als schuurwoning wat onder meer betekent dat bij deze woningen geen vrijstaande bijgebouwen of aan- en uitbouwen die geen integraal onderdeel vormen van de schuurwoning gebouwd mogen worden. Ook het vergunningsvrij bouwen van dergelijke bouwwerken is hier uitgesloten. Dergelijke bouwwerken mogen niet gebouwd worden omdat deze afbreuk doen aan de erfopzet en daarmee niet passend zijn binnen de randvoorwaarden zoals die in de structuurvisie gesteld zijn aan erfttransformatie. Het doorzicht op de centraal in de buurtschap gelegen weide blijft behouden met het plan, dergelijke doorzichten zijn kenmerkend voor de karakteristiek Agelo. Ook om deze reden wordt de bouw van vrijstaande bijgebouwen bij de eerder genoemde schuurwoningen uitgesloten. In het bestemmingsplan is het vorenstaande tevens juridisch-planologisch vastgelegd. Het nieuwe woonerf wordt middels het erfinrichtingsplan tevens landschappelijk ingepast. Uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd via 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.

Gemeentelijk woonbeleid

In de Woonvisie 2016+ wordt al aangegeven dat er in de buurtschap Agelo mogelijkheden zijn voor erfttransformatie conform het hiervoor in de structuurvisie opgenomen afwegingskader. Zowel in kwantitatieve zin (woningbouwaantallen) als kwalitatieve zin (doelgroepen) past de transformatie van het agrarisch erf naar een woonerf in het gemeentelijk woonbeleid. Ook in de op 10 april 2019 door het college van B&W vastgestelde "Programmeringsnotitie kwalitatieve woningbouw Dinkelland 2019-2028" wordt de locatie Borgstadweg 1 (locatie Schröder genoemd in de notitie) genoemd als potentieel woonerf. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook uitvoering gegeven aan gemeentelijk woonbeleid.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de erfttransformatie is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan, akkoord bevonden door de Stadsbouwmeester en als bijlage bij dit voorstel gevoegd, bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend op het beeldkwaliteitsplan.

Externe communicatie

Het plan is in het kader van vooroverleg aangeboden aan de provincie Overijssel. In haar reactie heeft de provincie enkele kanttekeningen geplaatst bij de erfopzet en de locatie van de fruitgaard. N.a.v. deze reactie is op 23 juli 2019 het erf bezocht in het bijzijn van de provincie Overijssel en is het plan, inclusief de erfopzet en de wijze waarop gekomen is tot deze opzet, uitgebreid toegelicht. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de provincie op 13 augustus 2018 heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan. Zowel de provincie als het waterschap Vechtstromen zijn daarnaast in kennis gesteld van het ontwerpbestemmingsplan. Ook het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan het waterschap en de provincie.

Aanvrager heeft daarnaast op 10 september 2019 een informele informatieavond georganiseerd voor de buurtschap Agelo. Tijdens deze avond zijn de plannen toegelicht door aanvrager en zijn adviseurs en was er gelegenheid om vragen te beantwoorden. De reacties op het plan waren overwegend positief.

Financiële paragraaf

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. Met initiatiefnemer is wel een planschadeovereenkomst gesloten.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 januari 2020
Nummer: 9B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Borgstadweg 1 Agelo"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 december 2019, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 13 januari 2020;

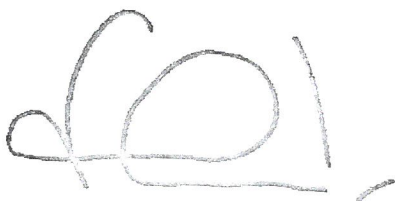
gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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, Borgstadweg 1 Agelo" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORGSTADWEG1-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORGSTADWEG1-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro;
4. het beeldkwaliteitsplan "Erve Schröder" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 januari 2020

De raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'd' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

De voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'V' followed by a horizontal line and a vertical stroke.