

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 576423

Onderwerp: Wijzigingsplan Buitengebied Brandlichterweg 74 Denekamp wordt vastgesteld

Auteur: Rens Legtenberg
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, Brandlichterweg 74, Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPBRANDLIWEG74-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.BUIWPBRANDLIWEG74-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, Brandlichterweg 74 Denekamp kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op een wijziging van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen, ten behoeve van het regulier bewonen van de bedrijfswoning en het exploiteren van een caravanstalling.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010'. De agrarische bedrijfsvoering op het erf is al sinds enkele jaren beëindigd. Op het erf is één bedrijfswoning, een voormalige bedrijfswoning die onbewoonbaar is gemaakt en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zorgt ervoor dat de bedrijfswoning regulier bewoond kan worden. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing blijft behouden en zal gebruikt worden voor caravanstalling en opslag wat verloederende in de toekomst voorkomt. Daarnaast hebben initiatiefnemers de wens om de voormalige bedrijfswoning om te bouwen en te gebruiken ten behoeve van mantelzorg.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De aanleiding is dat de agrarische bedrijfsvoering al sinds enkele jaren is gestopt en de bewoners de locatie willen gebruiken voor het regulier bewonen van de bedrijfswoning waarbij de exploitatie van de caravanstalling wordt voortgezet. Om financiering van de bank te kunnen krijgen zal de agrarische bestemming omgezet moeten worden naar wonen, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om de ontwikkeling Buitengebied, Brandlichterweg 74 Denekamp mogelijk te maken. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling.

Wijzigingsbevoegdheid

De initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.7, lid m, Functiewijziging agrarisch bouwperceel naar wonen, van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010'.

Artikel 3.7, lid m, functiewijziging agrarisch bouwperceel naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

m. de bestemming 'Agrarisch 1', uitsluitend voorzover voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" wordt verwijderd;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Ad. 1. De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch-1' naar 'Wonen' en de regels van artikel 36 zullen van toepassing zijn.

Ad. 2. De aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel niet grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt verwijderd.

Ad. 3. Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelmogelijkheden beperkt door het wijzigen van de bestemming.

Ad. 4. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de milieu- en woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Caravanstalling/opslag

Het gebruik van woonhuizen in combinatie met een caravanstalling is onder artikel 36 'Wonen' toegestaan. De caravanstalling is dus toegestaan wanneer de agrarische bestemming is gewijzigd naar wonen.

Verdwijnen agrarisch bedrijf

Met het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, verdwijnt de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel niet grondgebonden agrarisch bedrijf'. Hiermee wordt voorkomen dat in de toekomst een nieuw agrarisch bedrijf zich kan vestigen aan de Brandlichterweg 74.

Ruimtelijke kwaliteit

Door aan de stallen een nieuwe functie te koppelen wordt verloedering voorkomen. Met de beëindiging van de agrarisch functie is wonen een passende vervolgfunctie waarmee de ruimtelijke kwaliteit op het erf geborgd is.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 de initiatiefnemer gesloten.

Risico's, afhankelijkheden en/of bijzondere aandachtspunten

Er zijn geen risico's, afhankelijkheden of bijzondere aandachtspunten.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Communicatie paragraaf

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

Afhankelijkheden en bijzondere aandachtspunten**Vervolgprocedure**

Er is geen vervolgprocedure

Datum college

03-01-2023

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, Brandlichterweg 74, Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPBRANDLIWEG74-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.BUIWPBRANDLIWEG74-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.