

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 295906

Onderwerp: Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Saterslostraat 6 Deurningen' wordt ter inzage gelegd.

Auteur:

Portefeuillehouder:

Embargo:

Openbaar

Advies

1. op grond van artikel 3.9a 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, Saterslostraat 6 Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPSATERSLOSTR6-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.BUIWPSATERSLOSTR6-VG01 vast te stellen;

Samenvatting

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Saterslostraat 6 Deurningen' kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch -1' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van de bestaande woonbestemming naar een oppervlakte ten hoogste van 2.000 m².

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', zodat een bijdrage wordt geleverd aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Wonen' uit te breiden zodat een nieuw bijgebouw kan worden gerealiseerd op de huidige agrarische gronden.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen mogelijk te maken zodat het nieuw bijgebouw kan worden gerealiseerd op de huidige agrarische gronden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' 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.

Onder artikel 3.7o is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingsvlakken wonen te kunnen vergroten. Hieronder zijn de voorwaarden benoemd om bestemmingsvlakken wonen te kunnen vergroten en wordt voorgestelde ontwikkeling aan de voorwaarden getoetst:

1. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 (Wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;
2. De oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
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. Er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
5. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Toets

1. De regels van artikel 36 (Wonen) zijn van toepassing;
2. De huidige bestemming 'Wonen' heeft een oppervlakte van ca. 1.400m².
3. Er zijn in de directe omgeving (binnen een straal van 180 meter) geen (agrarische) bedrijven gevestigd. Door medewerking te verlenen aan voorgestelde ontwikkeling worden omliggende bedrijven dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.
4. In het erfinrichtingsplan, dat onderdeel is van het wijzigingsplan, is aangetoond dat het erf en de nieuwe bebouwing landschappelijk zijn ingepast.
5. Door medewerking te verlenen aan voorgestelde ontwikkeling wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gestelde waarden. Door verouderde bijgebouwen ter plaatse te slopen en een nieuw bijgebouw te realiseren wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden in het moederplan en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan het wijzigingsplan 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 initiatiefnemer gesloten.

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.

Vervolgprocedure

Er is geen vervolgprocedure.

Datum college

09-11-2021

Besluit college

Conform advies

Definitief besluit college

1. op grond van artikel 3.9a 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, Saterslostraat 6 Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPSATERSLOSTR6-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.BUIWPSATERSLOSTR6-VG01 vast te stellen;