

B&W-advies Dinkelland				Manager:		
				Directeur:		
Datum advies:				Akkoord	Bespreken	
Zaaknr:	13.08419	Burgemeester Cazemier				
Documentnr:	I14.044073	Wethouder Steggink				
Team:	Maatschappelijke effecten	Wethouder Duursma				
Auteur:	K.B. Klieverik	Wethouder Zwiep				
Portefeuille:	Wethouder Stokkelaar	Wethouder Stokkelaar				
		Wethouder Kleissen				
Afgestemd met:	M. Rutjes R. Stinenbosch	Secretaris				
Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Brookhuis, Timmusweg 1-3'						
Samenvattende toelichting voor de besluitenlijst: Het college heeft het wijzigingsplan 'Brookhuis, Timmusweg 1-3' gewijzigd vastgesteld. Het plan voorziet in de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Timmusweg 1-3 in Agelo voor woondoeleinden. Met het plan worden 2 nieuwe woningbouwkavels mogelijk gemaakt en de 2 (voormalige) bedrijfswoningen eveneens bestemd als woning. In totaal bestaat het plan uit 4 woningen.				Bijlagen: doc.nr(s)		
				I14.041997	Reactienota	
				I14.051402	Wijzigingsplan	
				I14.035471	Bijlagenboek	
Advies Wij adviseren u om te besluiten: – In te stemmen met de reactienota zienswijzen: ontwerpwijzigingsplan 'Brookhuis, Timmusweg 1-3'. – Het wijzigingsplan 'Brookhuis, Timmusweg 1-3' met de bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen. – Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.						
X	Openbaar	e	Raadsvoorstel	e	Embargo tot	
e	Niet openbaar	X	Raad T.K.N.	e	Actief openbaar	
Datum besluit: 09-12-2014						
		o	Conform advies	x	Graag nader advies m.b.t.:	
		o	Aanhouden tot:	o	Afwijkend/ Aanvullend, namelijk:	
geurverordening						

Onderbouwing van het advies

Inleiding

Het wijzigingsplan 'Brookhuis, Timmusweg 1-3' heeft vanaf 22 augustus 2014 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Embargo / openbaarheid

Openbaar

Openbare voorbereidingsprocedure

Er is een openbare voorbereidingsprocedure gevoerd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'Reactienota zienswijzen: ontwerp wijzigingsplan 'Brookhuis, Timmusweg 1-3''. De zienswijzen bieden aanleiding tot wijziging van de verbeelding van het wijzigingsplan.

Extern overleg/Wettelijke adviseurs

Het plan is ter kennisgeving toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Argumentatie

Het wijzigingsplan

Aan de Timmusweg 1-3 is Agelo ligt een agrarisch bedrijf (Erve Kamphuis) gevestigd, waarvan de geurcontour belemmeringen opleverde voor de nieuwbouwwijk Brookhuis. Daarnaast is de gemeente direct ten zuiden van deze locatie bezig met de herinrichting van de Dusinkweg. In verband met deze twee ontwikkelingen heeft de gemeente in het verleden besloten het erf aan te kopen en op te nemen in het bestemmingsplan 'Brookhuis'. In dat bestemmingsplan is aan dit perceel de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 2' toegekend. Daarmee kan de bestemming worden gewijzigd naar 'Woondoeleinden 2' en/of 'Tuin' om de bouw van (maximaal 5) extra woningen mogelijk te maken. Nu er zekerheid is dat de geurcontour van het agrarische bedrijf aan de Timmusweg 1-3 uiterlijk december 2016 is opgeheven kan hier nu de bestemming worden gewijzigd. Ten behoeve hiervan is reeds een landschaps- en beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee uw college heeft ingestemd (besluit d.d. 15-4-2014). Op het erf worden 2 extra woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden ook de 2 voormalige bedrijfswoningen voorzien van een woonbestemming. In totaal gaat het daarmee om 4 woningen. In de toelichting van het wijzigingsplan is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Reclamant 1 gaat voornamelijk in op de begrenzing van het plangebied en de bouwmogelijkheden in het wijzigingsplan. Reclamant is bovendien tegen de ontwikkeling, omdat deze geen duidelijkheid biedt wat betreft de bestemming van gronden tussen de woning van reclamant en de gronden in het wijzigingsplan. Daarnaast geeft reclamant aan dat de bouwmogelijkheden veel ruimer zijn dan voor zijn eigen perceel gelden. Reclamant 2 komt op tegen de in het ontwerp wijzigingsplan voorziene bestemming. Zij geven daarbij ten eerste aan dat vanuit de kern Ootmarsum al voldoende wordt voorzien in de eventuele woonbehoefte. Daarnaast vindt er volgens reclamant een onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de bij hen in bezit zijnde gronden c.q. in hun bedrijfsvoering. Tot slot heeft reclamant in het verleden aangegeven een stuk grond uit het wijzigingsplan te willen kopen en verzoeken zij het college hierover contact op te nemen.

Deze zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'Reactienota zienswijzen: ontwerp wijzigingsplan 'Brookhuis, Timmusweg 1-3''. De zienswijzen leiden tot aanpassing van de verbeelding van het wijzigingsplan. De bouwvlakken voor de woningbouwkwavels worden verkleind.

Bijzondere aandachtspunten***Financieel***

De kosten en opbrengsten maken onderdeel uit van complex Brookhuis. Omdat deze locatie pas beschikbaar is, nadat het bedrijf van Kamphuis definitief is verplaatst, zal de grondprijs vanaf de grondprijsbrief 2015 worden vastgelegd. Het college kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden daarmee anderszins verzekerd is.

Juridisch

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze beroepstermijn kan tegen het wijzigingsplan beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij de gemeente naar voren hebben gebracht;
- belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Afdeling bestuursrecht tijdig hun zienswijze bij het college naar voren te brengen.

Personele en/of organisatorische consequenties

N.v.t.

Politiek-bestuurlijk

N.v.t.

Informatie

N.v.t.

Communicatie

Een kennisgeving van het vastgestelde wijzigingsplan wordt geplaatst in de Dinkellandvisie en de Staatscourant. Daarnaast krijgen degenen die een zienswijze hebben ingediend een brief met daarin de gemeentelijke reactie.

Conclusie

Het wijzigingsplan 'Brookhuis, Timmusweg 1-3' kan gewijzigd worden vastgesteld.