



AGENDAPUNT NO.

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Dinxperlo, Spekkendijk 36-38"

AAN DE RAAD

Samenvatting

Op de locatie Spekkendijk 36 is een agrarisch bedrijf beëindigd. De eigenaar wil gebruik maken van de rood-voor-rood-regeling. Van de ruim 2.700 m² aan bedrijfsgebouwen wordt ca. 2.200 m² gesloopt waarna 2 woningen worden gerealiseerd. Voor één van deze woningen wordt een bestaand bedrijfsgebouw hergebruikt. Omdat het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk maakt is een herziening opgesteld die in procedure wordt gebracht.

Inleiding

Zie inhoudelijke toelichting.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Bestemmingsplan Buitengebied Dinxperlo 2007, aanvullend beleid Rood voor Rood d.d. 19 juni 2008.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Planbeschrijving

Het in het waterwingebied gelegen agrarisch bedrijf (een intensieve veehouderij) aan de Spekkendijk 36 is beëindigd. De eigenaar wil gebruik maken van de rood-voor-rood-regeling. Van de ruim 2.700 m² aan bedrijfsgebouwen wordt ca. 2.200 m² gesloopt waarna 2 woningen worden gerealiseerd. Voor één van deze woningen wordt een bestaand bedrijfsgebouw hergebruikt. Omdat het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk maakt is een herziening opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan is het plan verder beschreven en is het inrichtingsplan en schetsplannen van de nieuwe woning opgenomen.

Ruimtelijke inpassing

Er wordt in totaal bijna 2.200 m² aan voormalige agrarische stallen gesloopt. Voor het perceel Spekkendijk is een inrichtingsplan opgesteld. Het plan gaat deels uit van het één-erf-principe en deels van een solitaire woning. Dit is ingegeven door de bestaande situatie waarin één stal ook solitair ligt t.o.v. het (oorspronkelijke) agrarische erf rondom de bedrijfswoning Spekkendijk 36. Dit plan is mede tot stand gekomen door vooroverleg met welstand.

Het naastgelegen perceel Spekkendijk 38 maakte ook onderdeel uit van het oorspronkelijke agrarisch bouwperceel Spekkendijk 36. Op dit perceel worden ook al geruime tijd geen agrarische activiteiten uitgevoerd. De eigenaren zijn geïnformeerd, zij hebben schriftelijk aangegeven in te stemmen met deze ontwikkeling en gevraagd om de agrarische bestemming te wijzigen in wonen. Deze aanpassing is in dit bestemmingsplan meegenomen.

Omgevingsonderzoeken

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken wijzen uit dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

Uitvoerbaarheid

In een realisatieovereenkomst is geregeld dat het planschaderisico voor rekening van de exploitant komt. Ook is aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing en sloop van de voormalige agrarische opstallen gewaarborgd.

Alternatieve beleidskeuzes

Het plan voldoet niet geheel met het rood-voor-rood-beleid omdat de maximale inhoudsmaat van de woningen wordt overschreden en de woningen niet in één woongebouw worden gerealiseerd.

Op grond van het gemeentelijke beleid zou op dit perceel één woongebouw met daarin vier woningen

mogelijk zijn. De initiatiefnemers opteren echter voor twee woningen waarbij één woning in een bedrijfsgebouw (stal) wordt gerealiseerd. De contouren van de huidige stal blijven grotendeels gehandhaafd waarbinnen zowel de woning als het bijgebouw wordt gecreëerd. Door de spanten van de huidige stal tussen beiden te handhaven ontstaat een soort patio waardoor een eenheid ontstaat. Omdat bestaande bebouwing wordt benut is een grotere woninginhoud en een grotere oppervlakte aan bijgebouwen nodig. Het beleid biedt hier mogelijkheden voor. Verder past het beperken van het aantal woningen (2 i.p.v.4) uitstekend in de regionale afspraken over de woningbouwplanning. Om deze redenen vinden wij afwijking van het beleid acceptabel. Een herziening van het bestemmingsplan (i.p.v. een wijziging) is daarvoor wel noodzakelijk.

Financiële consequenties

Het plan heeft voor ons geen financiële consequenties. Het betreft een particulier initiatief, de gemeentelijke kosten zijn via de legesverordening verhaald. De overige financiële aspecten (zoals planschade) zijn in een realisatieovereenkomst geregeld en komen voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Participatie en Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ook toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland, de VROM-Inspectie en het Waterschap Rijn en IJssel. Ook deze instanties hebben geen zienswijze ingediend.

Het inrichtingsplan is in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en de rayonarchitect van de welstandscommissie uitgewerkt en concreet bestemd in dit bestemmingsplan.

Vervolgstappen inclusief tijdsplan

Na vaststelling van het plan door uw raad wordt het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Bijlagen

- ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Dinxperlo, Spekkendijk 36-38"
- collegebesluit d.d. 12 april 2011

Aalten, 12 april 2011

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester



DE RAAD VAN DE GEMEENTE A A L T E N ;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Dinxperlo, Spekkendijk 36-38" met ingang van 22 april 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn gelegenheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen;

dat omtrent het ontwerpplan geen zienswijzen zijn ingebracht;

dat vanwege het bestaan van deze realisatieovereenkomst geen (bij het bestemmingsplan behorend) exploitatieplan wordt vastgesteld.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Dinxperlo, Spekkendijk 36-38" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte (NL.IMRO.0197.BP00048-VG01) bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;
2. geen bij dit bestemmingsplan behorend exploitatieplan vast te stellen;

AALTEN, 5 juli 2011

De Raad,

M.A.J.B. Fiering
griffier

G. Berghoef
voorzitter