

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 857641
Datum vergadering: 28 mei 2024
Datum voorstel: 23 april 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Bellinckhofweg 10'

Voorgesteld raadsbesluit

1. om 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, Bellinckhofweg 10' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBELLINCKHW10-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBELLINCKHW10-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bellinckhofweg 10' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een minicamping met sanitairgebouw en een boerderijwinkel bij het agrarisch bedrijf mogelijk.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om bij het agrarisch bedrijf een minicamping met sanitairgebouw en een boerderijwinkel te realiseren.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid Buitengebied met kwaliteit, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Aan de Bellinckhofweg 10 is middels de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Svr) de varkenshouderij beëindigd. Om voldoende inkomsten te blijven genereren is er gezocht naar een vervolgfunctie voor de locatie. Men is naast de grondgebonden veehouderij een minicamping gestart. Hierbij worden een sanitairgebouw en een boerderijwinkel van 50 m² gerealiseerd.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, Peddemorsweg 6-8, Frensdorferweg 37-39-41 en Bellinckhofweg 10' is hiervoor op 9 maart 2022 een omgevingsvergunning verleend voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Dit betrof een tijdelijke vergunning voor een periode van maximaal 10 jaar.

Om de tijdelijk vergunde situatie om te zetten naar een onbepaalde periode en deze planologisch goed vast te leggen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

Op grond van het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' is het mogelijk om binnen de functie 'Agrarisch bedrijf' een nevenactiviteit toe te staan. Aan de hieraan verbonden voorwaarden wordt voldaan. Zo wordt de minicamping binnen de grenzen van het agrarisch bouwperceel gerealiseerd en bedraagt de oppervlakte van de gebouwen die in gebruik zijn voor de nevenactiviteit (sanitairgebouw en boerderijwinkel) minder dan 50% van de gebouwen die in gebruik zijn voor de agrarische functie. De boerderijwinkel wordt in de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het sanitairgebouw wordt nieuw gerealiseerd, aangezien de bestaande stal hiervoor niet geschikt is. Qua oppervlakte wordt voldaan aan de voorgeschreven sloopverhouding die geldt bij vervangende nieuwbouw. Verder past de mini camping binnen de Nota Verblifsrecreatie Noordoost

Twente 2018.

Boom- en sierteelt

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een deel van de gronden van voorliggende ontwikkeling grenst aan gronden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de bestemming 'Agrarisch -2' hebben en waar boom- en sierteelt toegestaan is. Bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies in de nabijheid van deze gronden moet rekening worden gehouden met de rechtspraak over spuitvrije zones. Er moet daarom een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen gronden waar boom- en sierteelt is toegestaan en tussen gevoelige functies, zoals verblijfsrecreatieve voorzieningen. Deze afstand moet ook worden aangehouden als feitelijk geen boom- en sierteelt plaatsvindt, zoals in voorliggende situatie. Initiatiefnemer heeft hierover zelf afstemming gehad met de rechthebbende van het betreffende agrarisch perceel en de rechthebbende is akkoord met deze wijziging. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarom voor de gronden in een zone van 50 meter, gemeten vanaf het vlak met de functieaanduiding 'mini-camping', de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt' opgenomen. Hiermee is op deze gronden boom- en sierteelt niet meer mogelijk. Verdere agrarische bedrijfsvoering op deze gronden wordt hierdoor niet beperkt. Door deze aanpassing in de verbeelding en de regels dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Kostenverhaal

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.

Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Externe communicatie

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

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

drs. C.H.A.A. Lutikhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 mei 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Bellinckhofweg 10'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 mei 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. om 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, Bellinckhofweg 10' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBELLINCKHW10-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBELLINCKHW10-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,