

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 924046
Datum vergadering: 28 mei 2024
Datum voorstel: 16 april 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Reimerweg 10 Rossum en Laagsestraat 70 Oud Ootmarsum'

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, Reimerweg 10 Rossum en Laagsestraat 70 Oud Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPREIMERWEG10-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.BUIBPREIMERWEG10-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, Reimerweg 10 Rossum en Laagsestraat 70 Oud Ootmarsum' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een vergroting van de woonbestemming aan de Reimerweg 10 en aan de Laagsestraat 70. Daarnaast ziet het bestemmingsplan op een vergroting van de bedrijfsmatige activiteiten en extra vierkante meters aan bijgebouwen aan de Reimerweg 10, door sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Laagsestraat 70. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op het erf aan de Reimerweg 10 een ambachtelijke smederij in combinatie met trekkershutten te realiseren. Hierbij worden cursussen gegeven waarbij de cursist zelf een mes kan smeden. Omdat het proces van het smeden meerdere dagen duurt, worden drie trekkershutten gerealiseerd waarin de cursisten kunnen overnachten.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de 'Nota Verblifsrecreatie Noordoost Twente' en het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. De Nota Verblifsrecreatie voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van trekkershutten. De ambachtelijke smederij in combinatie met de trekkershutten draagt bij aan het recreatief aanbod van de gemeente Dinkelland. Het beleid Buitengebied met kwaliteit voorziet in de mogelijkheid tot het vergroten van de oppervlakte voor bedrijfsmatige activiteiten en van de woonbestemmingen. Daarnaast is er de mogelijkheid tot het toevoegen van vierkante meters aan bijgebouwen middels Schuur voor Schuur. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is voor de sloop- en bouwlocatie een erfinrichtingsplan gemaakt.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de woonbestemmingen te vergroten en om de oppervlakte aan bedrijfsmatige activiteiten te vergroten. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om extra vierkante meters aan bijgebouwen toe te staan aan de Reimerweg 10, door sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Laagsestraat 70. Dit ten behoeve van een ambachtelijke smederij in combinatie met drie trekkershutten. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota Verblifsrecreatie Noordoost Twente

De Nota verblifsrecreatie biedt kaders waarbinnen de verschillende vormen van verblifsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen. Het verzoek omtrent verblifsrecreatie betreft het realiseren van drie trekkershutten welke op een zorgvuldig gekozen locatie worden geplaatst met een maximum oppervlak van elk 30 m². In Noordoost Twente is er nog kwalitatieve ruimte binnen het toeristisch aanbod voor het

realiseren van trekkershutten in combinatie met een ambachtelijke smederij waar cursussen worden gehouden. Initiatiefnemer is voornemens zich te richten op de doelgroep rustzoekers. Binnen het recreatief aanbod is deze doelgroep nog onvoldoende bediend. Voorliggend initiatief biedt een kwalitatieve toevoeging op het recreatief aanbod.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

Middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' kan het woonperceel worden vergroot, kan de oppervlakte aan bedrijfsmatige activiteiten worden vergroot en kunnen de vierkante meters aan bijgebouwen bij een woning worden vergroot.

Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning

In het beleid is de mogelijkheid opgenomen om de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning uit te breiden. Initiatiefnemer wil bij zijn woning aan de Reimerweg 10, 90 m² aan extra bijgebouwen bouwen. Deze extra bouwmogelijkheid kan worden verkregen door op een andere locatie een hoeveelheid aan landschapontsierende bebouwing te slopen ('schuur voor schuur'). Als de te slopen schuren asbesthoudende golfplaten hebben, geldt voor de eerste 100 m² een sloopverhouding van 1:1. Dit houdt in dat om aan de extra bouwruimte van 90 m² te kunnen voldoen, men op een andere locatie minimaal 90 m² aan asbesthoudende schuren moet slopen. Deze slooplocatie is gevonden aan de Laagsestraat 70. Hier wordt een schuur met een oppervlakte van 118 m² gesloopt. In het bestemmingsplan wordt de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na de sloop van de schuur vastgelegd, zodat geborgd wordt dat er op deze locatie niet teruggebouwd kan worden.

Uitbreiden woonperceel

In het beleid is de mogelijkheid opgenomen voor het uitbreiden van een woonperceel met de functie 'Wonen'. De vergroting van de woonbestemming aan de Reimerweg 10 is nodig om de verblijfsrecreatie binnen de woonbestemming te realiseren. Hiermee blijft de hoofdfunctie van het erf 'Wonen' met de verblijfsrecreatie als ondergeschikte functie. De vergroting van de woonbestemming aan de Laagsestraat 70 is nodig om de feitelijke situatie planologisch kloppend te maken. Er zijn geen mogelijkheden om de bestaande woonpercelen met gelijkblijvende oppervlakte te verschuiven;

Uitbreiden oppervlakte bedrijfsmatige activiteiten

In het beleid is de mogelijkheid opgenomen om binnen de functie 'Wonen' bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Aan de gestelde voorwaarden uit het beleid wordt voldaan. De gezamenlijke oppervlakte bij de bijbehorende bouwwerken die in gebruik zijn voor de bedrijfsmatige activiteiten bedraagt 289 m². Dit betreft de smederij met bijbehorende voorzieningen met een oppervlakte van 199 m² en een drietal trekkershutten met een gezamenlijk oppervlak van 90 m². Er is geen sprake van buitenopslag of bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen. Voor wat het type van verblijfsrecreatie betreft wordt voldaan aan de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente. Verder is er geen sprake van detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel.

Casco beleid

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de gemeenten van Noordoost Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen van het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In de praktijk werkt de casco-benadering met het principe dat landschapselementen die tot het casco behoren niet verplaatst mogen worden.

Het omgrenzende bosperceel waar de trekkershutten worden gerealiseerd maakt onderdeel uit van het casco. De locaties voor de trekkershutten zijn binnen dit bosperceel zorgvuldig gekozen. Er worden geen bomen geveld en de trekkershutten worden in passend materiaal uitgevoerd en op open plekken neergezet. Er vindt daarom geen aantasting plaats aan het landschapselement. Gelet daarop en op de gebiedskenmerken, wordt het erfinrichtingsplan als voldoende compensatie gezien voor het bouwen in casco. Derhalve wordt er geen compensatieplicht gevraagd voor het ontwikkelen in casco.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het is echter vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – boom- en sierteelt' op de agrarische gronden binnen 50 meter van de woonbestemming. Dit omdat binnen de agrarische gronden boom- en sierteelt is toegestaan en

hierbij rekening dient te worden gehouden met de spuitzones en de drift die dit met zich meebrengt.

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, 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

De eigenaren van het aangrenzende agrarisch perceel WSL02-Q-706 hebben middels het ondertekenen van een akkoordverklaring toestemming gegeven voor het toekennen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – boom- en sierteelt' op de gronden binnen 50 meter van de woonbestemming.

Externe communicatie

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

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 kan 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

de burgemeester

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 mei 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Reimerweg 10 Rossum en Laagsestraat 70 Oud Ootmarsum'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 april 2024, nr. A;

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

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan.

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, Reimerweg 10 Rossum en Laagsestraat 70 Oud Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPREIMERWEG10-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.BUIBPREIMERWEG10-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,