

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 134060
Datum vergadering: 27 oktober 2020
Datum voorstel: 25 augustus 2020
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen'

Voorgesteld raadsbesluit

1. 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, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR22-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR22-VG01 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het gebruik van een bestaande voormalige agrarische schuur ten behoeve van niet agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor zijn perceel, zodat het mogelijk wordt de gehele voormalige pluimveestal te gebruiken ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het VAB+beleid en het KGO-beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan hergebruik van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Argumentatie

Het perceel Deurningerstraat 20-22 te Deurningen betreft een voormalig agrarisch erf. In december 2012 is aan dit perceel middels een herziening van het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf - Voormalig Agrarisch' toegekend. Binnen deze bestemming wordt op nr. 20 in beperkte omvang nog een grondgebonden veehouderij uitgeoefend. Op nr. 22 kan een deel van de voormalige pluimveestal (tot maximaal 500 m²) verhuurd worden aan kleinschalige bedrijven en het overige deel mag ten behoeve van opslag gebruikt worden. In de huidige situatie verhuurt initiatiefnemer echter de gehele voormalige pluimveestal (1.974 m²) ten behoeve van bedrijvigheid. Het gaat om meerdere kleinschalige bedrijven zoals een indoor skivoorziening, een fietsbandenproductiebedrijf, een fotostudio en een meubelmakerij. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Doordat er sprake is van een verwevenheid van de planologische regels met het perceel aan de Deurningerstraat 20 is dit perceel ook meegenomen. Ter plaatse van de Deurningerstraat 20 vinden er geen wijzigingen in gebruik plaats.

VAB+ beleid:

Het VAB+ beleid maakt een andere economische functie binnen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk. De bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van opslag, is daarbij beperkt tot maximaal 500 m². Voorliggende ontwikkeling betreft echter een bedrijfsmatige oppervlakte van 1.947 m². Aan de overige voorwaarden van het VAB+ beleid wordt wel voldaan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO):

Het gemeentelijke KGO beleid maakt nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk. Ter compensatie hiervoor moet er naast de landschappelijke inpassing die als basisinpassing geldt, een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijfsbebouwing boven de 500 m² kan gerealiseerd worden door toepassing van het KGO-beleid. Hierbij wordt invulling gegeven aan de motie van 8 oktober 2013 (agendapunt 12) bij de vaststelling van het KGO-beleid. In die motie is aangegeven dat maatwerk van toepassing is in gevallen waarin op VAB-locaties

gevestigde niet agrarische bedrijven willen uitbreiden en daarbij geen sprake is van afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit en de uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsvlak plaatsvindt. De bedrijfsmatige activiteiten aan de Deurningerstraat 22 vinden plaats binnen de bestaande schuur. Het type bedrijven dat is toegestaan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. In het bestemmingsplan wordt de oppervlaktebeperking aan het gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten vastgelegd op de oppervlakte van de bestaande schuur (1.947 m²).

De initiatiefnemer heeft het project uitgewerkt in een KGO plan met daarin de landschappelijke inpassing van het erf. Gebleken is dat de waardevermeerdering door het gewijzigde gebruik van de bestaande schuur ten opzichte van opslag nihil is, waardoor volstaan kan worden met een basisinspanning. Het landschappelijk inpassingsplan heeft een positief advies gekregen van het Kwaliteitsteam. Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing ook zodanig wordt uitgevoerd is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Goede ruimtelijke ordening:

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen wordt uw raad voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Externe communicatie

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel (categorie B4, uitbreiding met KGO). Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Het ontwerpwijzigingsplan is op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap en de provincie. In reactie op deze kennisgeving heeft de provincie aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast is de ter inzage legging van het plan gepubliceerd in de Dinkellandvisie en de Staatscourant.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal eveneens op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan het waterschap en de provincie. De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Dinkellandvisie en de Staatscourant.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is in bepaalde gevallen verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Er is in voorliggend geval geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het besluit ruimtelijke ordening en daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wel is met aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten die regelt dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op aanvrager.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 oktober 2020

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2020, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 oktober 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. 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, Deurningerstraat 20 en 22 Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR22-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR22-VG01 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 oktober 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,