

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 251342
Datum vergadering: 26 oktober 2021
Datum voorstel: 21 september 2021
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Dorpermeienweg 8 Denekamp'

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 'Dorpermeienweg 8 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDORPMWEG8-VG01 met de bijbehorende bijlage 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.BUIBPDORPMWEG8-VG01 vast te stellen;
3. 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 'Dorpermeienweg 8' vast te stellen. In het kader van de Schuur voor Schuur-regeling wordt aan de Geesterseveldweg 5 te Geesteren (gemeente Tubbergen) in totaal 350 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Door deze sloop van asbestschuren ontstaat een extra bouwrecht van 225 m² aan bijgebouwen. De extra bouwrechten worden ingezet om aan de Dorpermeienweg 8 te Denekamp circa 163 m² aan bebouwing ten behoeve voor opslag van het aannemersbedrijf te legaliseren. De overige 62 m² wordt ingezet voor de bouw van extra bijgebouw ten behoeve van het aannemersbedrijf. Hiernaast wordt de bestemming van de Dorpermeienweg 8 omgezet van 'Wonen' naar 'Bedrijf - Voormalig agrarisch', waarmee de huidige bedrijfsactiviteiten (aannemersbedrijf en opslag) in bestaande bijgebouwen wordt gelegaliseerd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestaande clandestiene bebouwing te legaliseren en een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 62 m² voor het aannemersbedrijf te realiseren. Binnen het huidige bestemmingsplan heeft de aanvrager geen bouwmogelijkheden meer. Ook past het bestaande aannemersbedrijf niet binnen de huidige bestemming "wonen". Hierdoor wordt verzocht om, door gebruik te maken van de Schuur voor Schuur-regeling en VAB+ beleid, dit voornemen mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het Schuur voor Schuur beleid en het VAB+ beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit op beide betrokken locaties.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de legalisatie van circa 163 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk en de realisatie van een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 62 m² mogelijk. Hiernaast maakt het bestemmingsplan het ook mogelijk dat de huidige bedrijfsactiviteiten (aannemersbedrijf/kleinbouw) kunnen worden ontplooid in het reeds bestaande bijgebouw. Omdat deze ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De eigenaar van de Dorpermeienweg 8 te Denekamp heeft het voornemen om alle clandestiene bebouwing te legaliseren met een oppervlakte van 163 m² en een nieuw bijgebouw voor het aannemersbedrijf te realiseren van 62 m². In het huidige bestemmingsplan is geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 100 m² mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m². Om voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken is gebruik gemaakt van de Schuur voor Schuur-regeling, waarbij aan de Geesterseveldweg 5 te Geesteren, in totaal 350 m² aan landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Deze sloopoppervlakte zorgt voor een extra bouwrecht van circa 225 m² aan bijgebouwen. De extra bouwrechten worden ingezet om aan de

Dorpermeienweg 8 te Denekamp circa 225 m2 extra bebouwing te realiseren, waarvan dus 163 m2 aan legalisatie van bestaande aanwezige bijgebouwen (zowel privé als opslag van het aannemersbedrijf) en 62 m2 voor een nieuw bijgebouw ten behoeve voor opslag van het aannemersbedrijf.

Hiernaast is gedurende het planproces gebleken dat in de huidige situatie activiteiten in een bestaand vergund bijgebouw worden ontplooid aan de Dorpermeienweg 8 die niet geregeld zijn in het huidige bestemmingsplan (werkplaats en opslag van goederen ten behoeve van een aannemersbedrijf). Om de huidige situatie in het bestaande bijgebouw te legaliseren wordt ook gebruik gemaakt van het VAB+beleid. Als gevolg wordt ter plaatse de bestemming omgezet van 'Wonen' naar 'Bedrijf - Voormalig agrarisch'. Het aannemersbedrijf bewerkt materialen en heeft daarnaast opslag. Deze zijn alleen toegelaten ter plaatse van aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' en 'opslag'. De oppervlakte van deze aanduidingen bedragen 183 m2 respectievelijk 379 m2. Ondanks dat de functiewijziging ziet op het gehele bestemmingsvlak, bedraagt de totale oppervlakte voor bewerking van materialen en opslag 562 m2.

VAB+:

Het VAB+ beleid heeft o.a. een sociaal economisch hoofddoel. Het beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers en ruimte bieden voor een verbreding van bestaande economische dragers. Een belangrijke economische drager in het landelijk gebied is landbouw, recreatie, natuur. Daarnaast dient het VAB beleid ter voorkoming van verval en verkrotting van agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied.

Het initiatief aan de Dorpermeienweg 8 is conform het beleid getoetst aan de zoneringstoets, de (rand)voorwaardentoets en de kwaliteitstoets. Voor de exacte beoordeling aan de VAB+ beleid verwijzen wij naar paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijzen:

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijze, welke is opgenomen als bijlage bij het college en raadsvoorstel en maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verwijzen naar de reactienota in bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze en ambtelijke wijzigingen aangepast. Het bestemmingsplan wordt daarom ook gewijzigd vastgesteld.

Globaal gezien richten de zienswijzen tegen het bestemmingsplan zich op de onderdelen van toename van (geluids)overlast en dat een aannemersbedrijf niet in de provinciale verordening past. Ook zijn er andere bezwaren naar voren gebracht. De zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen, door het vastleggen van de huidige activiteiten (fixatie van gebouwen) en het opnemen van een zgn. gebruiksverbod dat de bedrijfsactiviteiten niet in de avond of in de nacht mogen plaats vinden. Ambtshalve hebben wij door middel van een geluidsonderzoek aangetoond dat de activiteiten passen in de omgeving en dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat voor omwonenden. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage. De raad kan worden voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bemiddeling:

Naar aanleiding van de zienswijze van de overbuurman hebben wij nog een poging gedaan om tussen de partijen te bemiddelen. Helaas was dit niet mogelijk en is er geen vervolg aan gegeven.

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 kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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 kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 26 oktober 2021
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Dorpermeienweg 8 Denekamp'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 september 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 oktober 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan.

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 'Dorpermeienweg 8 Denekamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDORPMWEG8-VG01 met de bijbehorende bijlage 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.BUIBPDORPMWEG8-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 oktober 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,