

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 292375
Datum vergadering: 21 december 2021
Datum voorstel: 23 november 2021
Nummer: A
Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen, Scholten Lindeweg 2 te Rossum

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, in de vorm van drie boerderij lodges en een expositieruimte in een voormalige agrarische schuur.
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Samenvatting van het voorstel

Er is een omgevingsvergunning gevraagd voor de realisatie van drie boerderij lodges en een expositieruimte in een voormalige agrarische schuur aan de Scholten Lindeweg 2 te Rossum. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010. Er kan door het college medewerking worden verleend middels het 'Wabo-projectbesluit'. De raad wordt voorgesteld de hiervoor benodigde ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad wordt tevens voorgesteld de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien er geen zienswijzen worden ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning gevraagd voor de realisatie van drie boerderij lodges en een expositieruimte in een voormalige agrarische schuur. In de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is opgenomen dat tot strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid. In de planregels is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 2 van de planregels opgenomen bedrijvigheid. In bijlage 2 staat bijvoorbeeld de vorm 'boerderijkamers' opgenomen. Een voorwaarde om van deze afwijkmogelijkheid gebruik te kunnen maken is dat er geen keukenblokken worden aangebracht in de kamers. Initiatiefnemer wenst echter wel keukenblokken te realiseren in de boerderij lodges en wil daarnaast een expositieruimte realiseren in de schuur, waardoor het plan niet voldoet aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid. Het plan wordt op grond van bovenstaande niet aangemerkt als 'boerderijkamers' in de zin van bijlage 2 van de planregels.

Het gehele plan is dus strijdig met het bestemmingsplan. Er zijn geen andere binnenplanse afwijkmogelijkheden, ook kan artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht niet worden toegepast. Voor het gehele plan wordt op grond van het zogenoemde 'Wabo-projectbesluit' afgeweken van het bestemmingsplan. Omdat dit gaat over het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is een Verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.

Beoogd resultaat van het voorstel

Medewerking verlenen aan een particulier verzoek dat ruimtelijk aanvaardbaar is en een bijdrage levert aan het toeristisch en recreatief aanbod van de gemeente Dinkelland.

Argumentatie

Op het perceel aan de Scholten Lindeweg 2 te Rossum geldt volgens het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-2'. De realisatie van drie boerderij lodges en een expositieruimte past niet binnen de geldende bestemming. Omdat de initiatiefnemer keukenblokken in de lodges en een expositieruimte wenst te realiseren past het plan niet binnen de afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan. Om de realisatie van de drie boerderij lodges en expositieruimte mogelijk te maken, kan medewerking worden verleend door de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, een zogenoemd Wabo-projectbesluit. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede

ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd.

Argumentatie:

In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierin worden de beleidskaders, de milieu- en omgevingsaspecten, de wateraspecten, de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

Beleidskader

Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

De realisatie van de boerderij lodges wijkt af van de afwijkingmogelijkheid uit het bestemmingsplan. In voorliggend verzoek wordt in elke lodge een apart keukenblok gerealiseerd, terwijl er bij boerderijkamers sprake is van een gemeenschappelijke keuken. Hiervoor is gekozen om de recreant meer comfort en luxe te bieden. Daarnaast wordt een expositieruimte gerealiseerd.

Milieu- en omgevingsaspecten

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing worden de onderzoeken naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. Geconcludeerd wordt dat geen van deze milieuaspecten een belemmering vormt voor voorliggend plan.

Wateraspecten

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de zogenaamde korte procedure van toepassing is. Het plan is vervolgens voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat verder overleg met het waterschap niet noodzakelijk is.

Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Het voornemen betreft geen plan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er geen exploitatieverplichting geldt. In het voorliggend geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Hierin wordt onder meer opgenomen dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen schaadt geen nationale of provinciale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van een vooroverleg met het Rijk en de provincie Overijssel. In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden. Het overleg met het waterschap heeft geleid dat de korte procedure mag worden toegepast.

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze tegen dit ontwerpbesluit indienen.

Gezien de kleinschalige omvang van het project en de grote afstand van het eigen erf tot de omliggende erven is geen overleg gevoerd met omwonenden over dit plan. Het plan is wel afgestemd en akkoord bevonden door de monumentenwacht, archeoloog mev. S. Wentink van het Oversticht, en de vereniging Heemkunde oalde gemeente Weerselo.

Externe communicatie

Na afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning worden gepubliceerd in het gemeenteblad en in het huis-aan-huisblad Dinkelland Visie en zes weken ter inzage worden gelegd.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na de besluitvorming over de afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor een periode

van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Om de proceduretermijn zoveel mogelijk te bekorten binnen de wettelijke kaders wordt de raad voorgesteld de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn ingediend. Indien er wel een zienswijze wordt ingediend zullen wij die toesturen aan de raad. Daarbij zullen wij het college en de raad een voorstel doen toekomen met behandeling van de zienswijzen en met betrekking tot de te nemen beslissing. De raad beslist vervolgens over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, waarna het college vervolgens beslist over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Juridisch:

Het is niet mogelijk om rechtstreeks beroep in te stellen tegen het raadsbesluit tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Dit omdat de inhoud van het raadsbesluit wordt verwerkt in het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning waartegen wel beroep openstaat.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

G. van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 21 december 2021

Nummer: B

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen, Scholten Lindeweg 2 te Rossum

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 november 2021, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 7 december 2021;

gelet op de artikelen 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, alsmede artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, in de vorm van drie boerderij lodges en een expositieruimte in een voormalige agrarische schuur.
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 december 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,