

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 846519
Datum vergadering: 28 november 2023
Datum voorstel: 17 oktober 2023
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Drosteweg 28 te Saasveld'

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, uitbreiding Drosteweg 28 te Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDROSTEWEG28-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPDROSTEWEG28-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, uitbreiding Drosteweg 28 te Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van een waterbassin met pomphuisje ten behoeve van een duurzame bedrijfsvoering van Boomkwekerij Slangenbeek aan de Drosteweg 28 te Saasveld. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van een waterbassin met pomphuisje, ten behoeve van een duurzame bedrijfsvoering. Het nieuwe waterbassin dient als buffer voor het bestaande waterbassin in droge periodes. In natte periodes wordt water opgevangen en opgeslagen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot realisatie van een waterbassin met pomphuisje wordt middels het beleid 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland' en het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' een bijdrage geleverd aan modernisering en schaalvergroting van Boomkwekerij Slangenbeek. Het opvangen van regenwater in natte periodes om dit in de droge periodes te gebruiken voor het bewateren van de pot- en containervelden draagt bij aan een duurzame bedrijfsvoering. De omliggende burens aan de Gunnerstraat 48, Drosteweg 26 en Borsestraat 27 zijn geïnformeerd over het plan. Zij konden allen instemmen met het plan.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van een waterbassin met pomphuisje mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

MijnOmgevingsvisie Dinkelland

In MijnOmgevingsvisie Dinkelland is met name het speerpunt 'toekomstgerichte agrarische sector' van belang. De gemeente vindt het van belang dat in het buitengebied gezonde en toekomstbestendige agrarische bedrijven blijven. De huidige landbouw loopt tegen grenzen aan. Zo is de kwaliteit van het landschap en de natuur afgenomen. Ook is verdroging een steeds groter wordend probleem. De gemeente zet de komende jaren in op gebiedsprocessen waarbij een economisch gezonde bedrijfsvoering het uitgangspunt is. Hierbij wordt ruimte gegeven voor nieuwe ontwikkelingen en innovaties. De huidige (nieuwere) opgaven die in het buitengebied spelen zijn opslag van CO₂, waterberging of onderhoud van landschap en/of natuur.

In voorliggend geval draagt het nieuwe waterbassin bij aan een duurzame en toekomstgerichte vorm van bedrijfsvoering. De waterberging die wordt gedaan door middel van de waterbassins sluit aan op de huidige opgave voor waterberging in het buitengebied.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

In het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' wordt bepaald welke KGO investering wordt gedaan voor deze

ontwikkeling. Bij het bepalen van de hoogte van de KGO investering wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Bij een functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch bedrijf' dient het verschil in waarde van € 16,- per m² te worden aangehouden. In voorliggend geval vindt ook een waardevermindering plaats als gevolg van het toekennen van een bos/natuur functie waarbij een waarde van € 4,- per m² in mindering kan worden gebracht.

De waardevermeerdering van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch bedrijf' bedraagt € 179.933,82. De waardevermindering door het toekennen van bos/natuur bedraagt € 15.275,68. Dit komt uit op een totale investering van € 164.124,15. Omdat een agrarische functie wordt gezien als een functioneel aan het buitengebied gebonden functie dient een percentage van 25% van dit bedrag te worden geïnvesteerd als aanvullende kwaliteitsimpuls (buiten de basisinspanning). Dit komt neer op een bedrag van € 41.031,04,-. Minus de aftrekposten (opstellen KGO-onderbouwing en inpassingsplan) komt dit uit op een definitief investeringsbedrag van € 36.031,04,-.

De totale investering in ruimtelijke kwaliteit die met de KGO-onderbouwing wordt gedaan bedraagt € 53.175,00,-. De investering wordt ingezet voor het in ere herstellen van het oude kerkepad aan de zuidzijde van het erf aan Drosteweg 24. Dit pad wordt hersteld door het aanplanten van bomen en het verbeteren van het pad. Het pad wordt opengesteld en opgenomen in Routenetwerken Twente.

Bestemmingsplan en Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, dienen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Als voorwaarde is opgenomen dat het plan landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de (bestaande) gebiedskenmerken. Het inpassingsplan is getoetst door de landschapsdeskundige van de gemeente Dinkelland. Een versterking van de ruimtelijke kwaliteit is hiermee geborgd. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Akkoord Waterschap Vechtstromen

De beek gelegen tussen het bestaande waterbassin en het nieuw te realiseren waterbassin is in eigendom van het waterschap Vechtstromen. Het oppervlaktewater van de beek wordt in de huidige situatie gebruikt om het bestaande bassin aan te vullen. Om ook het water vanuit de beek te gebruiken voor het nieuwe te realiseren bassin is overleg met het waterschap Vechtstromen geweest. Het plan is op 22 september 2022 voorgelegd aan het Waterschap Vechtstromen. Uit de reactie wordt geconcludeerd dat het initiatief wordt toegejuicht en dat er voor de technische uitvoering aanvullende vergunningen aangevraagd moeten worden.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. 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.

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 omliggende burens aan de Gunnerstraat 48, Drosteweg 26 en Bornsestraat 27 zijn geïnformeerd over het plan. Zij konden allen instemmen met het plan.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeentebblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimteliijkeplannen.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

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 november 2023
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, uitbreiding Drosteweg 28 te Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 oktober 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 november 2023;

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, uitbreiding Drosteweg 28 te Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDROSTEWEG28-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPDROSTEWEG28-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 november 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,