

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 892334
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 27 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Breemorsweg 17, Disseroltweg 52, Langkampweg 6'

Voorgesteld raadsbesluit

- 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, Breemorsweg 17, Disseroltweg 52, Langkampweg 6' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBW17DW52LW6-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
- om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBW17DW52LW6-VG01 vast te stellen;
- 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, Breemorsweg 17, Disseroltweg 52, Langkampweg 6' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van het erf aan de Langkampweg 6. Daarnaast ziet het plan op een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en het legaliseren van bedrijfsmatige activiteiten aan de Disseroltweg 52. Voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt middels de Schuur voor Schuur regeling landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Breemorsweg 17.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om het erf aan de Langkampweg 6 te Tilligte te herontwikkelen en om aan de Disseroltweg 52 te Lattrop-Breklenkamp extra vierkante meters aan bedrijfsbebouwing te realiseren, bedrijfsmatige activiteiten binnen agrarische gronden te legaliseren en de bedrijfsbestemming te vergroten. Om dit te realiseren zijn initiatiefnemers voornemens om aan de Breemorsweg 17 te Lattrop-Breklenkamp asbesthoudende landschapsontsierende bebouwing te slopen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'. Voor het erf aan de Langkampweg 6 voorziet het beleid in de mogelijkheden voor de verschillende (her)ontwikkelingen op het erf. Het initiatief draagt bij aan beter woon- en leefklimaat voor de bewoners aan de Langkampweg 6 en een betere bedrijfsvoering van het eenmansbedrijf. Voor het erf aan de Disseroltweg 52 voorziet het beleid in de mogelijkheden voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en het vergroten en legaliseren van de bedrijfsmatige activiteiten op agrarische gronden. De uitbreiding en legalisatie draagt bij aan een betere bedrijfsvoering en toekomstbestendigheid van het aannemersbedrijf. Aan de Breemorsweg 17 wordt middels de schuur voor schuur regeling 703 m² aan asbesthoudende landschapsontsierende bebouwing gesloopt wat een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels het beleid Buitengebied met kwaliteit de herontwikkeling van het erf aan de Langkampweg 6 en de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de legalisatie en vergroting aan de Disseroltweg 52 mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

Middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' kan voor het erf aan de Langkampweg 6 de functie Agrarisch worden gewijzigd naar Wonen, kan de oppervlakte van bedrijfsmatige activiteiten worden vergroot en is vervangende nieuwbouw ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Voor het erf aan de Disseroltweg 52 biedt het beleid de mogelijkheid tot het vergroten van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en het legaliseren en vergroten van bedrijfsmatige activiteiten op agrarische gronden.

Functieverandering Agrarisch naar Wonen

Voor de functiewijziging op het erf aan de Langkampweg 6 van de functie 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Voor het toepassen van deze regeling moeten de bedrijfsmatige agrarische activiteiten worden gestaakt. In onderliggend plan is geen sprake van een extra woning en op het erf worden al langere tijd geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer uitgevoerd.

Uitbreiden oppervlakte bedrijfsmatige activiteiten met vervangende nieuwbouw

De uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsmatige activiteiten aan de Langkampweg 6 voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in het beleid. De omvang van de bedrijfsmatige activiteiten bedraagt aan de Langkampweg 6 na de uitvoering van het initiatief 443 m². Wanneer de bestaande bebouwing niet meer functioneel te gebruiken is voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. De vervangende nieuwbouw wordt conform de Schuur voor Schuur regeling uitgevoerd. Hiervoor wordt aan de Langkampweg 6 een bestaande schuur vervangen voor een nieuwe schuur. Om aan de gewenste oppervlakte te komen wordt aan de Breemorsweg 17 een asbesthoudende landschapsontsierende schuur van 703 m² gesloopt. Door deze sloop wordt 401 m² aan extra vierkante meters bijgebouwen gegenereerd. Deze vierkante meters worden voor een deel (100 m²) ingezet om de gewenste oppervlakte van de nieuwe schuur aan de Langkampweg 6 te kunnen bouwen. De overige vierkante meters (301 m²) worden ingezet aan de Disseroltweg 52. Verder worden er geen karakteristieke waardevolle gebouwen gesloopt en er vindt geen buitenopslag of bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen plaats.

Vergroten oppervlakte bedrijfsbebouwing

Voor het vergroten van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aan de Disseroltweg 52 wordt conform Schuur voor Schuur in totaal 703 m² aan asbesthoudende landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De extra vierkante meters bijgebouwen (401 m²) die hieruit voortkomen worden deels (301 m²) ingezet om aan de Disseroltweg 52 de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te vergroten. De overige vierkante meters (100 m²) worden ingezet aan de Langkampweg 6.

Legaliseren en vergroten bedrijfsmatige activiteiten op agrarische grond

Aan de Disseroltweg 52 is voor deze legalisatie en vergroting de functiewijziging van Agrarisch gebied naar Bedrijf (niet-agrarisch) van toepassing. Bij deze functiewijziging is een aanvullende kwaliteitsimpuls buiten de basisinspanning om vereist. Voor de KGO investering is de overzichtstabel basisbedragen waardevermeerdering en -vermindering uit hoofdstuk 8.1 van toepassing. Een aannemersbedrijf in het buitengebied wordt gezien als een niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functie waardoor het investeringsbedrag voor 100% dient te worden geïnvesteerd als aanvullende kwaliteitsimpuls. Na toepassing van de waardevermeerdering, de waardevermindering en de aftrekposten blijft er een totaal investeringsbedrag van € 82.910,40 over. Voor deze kwaliteitsinvestering is naast de basisinspanning een KGO plan opgesteld. De realisatiekosten van dit KGO plan bedraagt € 15.100,-. Met dit bedrag worden twee houtsingels aangeplant. Het resterende bedrag van € 67.810,40 zal worden gestort in het KGO fonds van de gemeente.

Wijzigingsbevoegdheid boerderijkamers

Aan de Langkampweg 6 is initiatiefnemer voornemens om een viertal boerderijkamers op de bovenverdieping van de voormalige woonboerderij te realiseren. Dit voor het laten overnachten van cursisten die een meerdaagse workshop volgen vanuit het eenmansbedrijf. In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is in de regels van de bestemming 'Wonen' onder artikel 36.6, onder b een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boerderijkamers" kan worden aangebracht mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Aan deze voorwaarden wordt voldaan, waardoor de boerderijkamers in onderliggend plan zijn opgenomen. De boerderijkamers worden op de bovenverdieping van de voormalige karakteristieke woonboerderij gerealiseerd, welke deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het erf. Er worden 4 boerderijkamers gerealiseerd met elk een oppervlak van 25 m². De gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de boerderijkamers inclusief sanitaire voorzieningen bedraagt ca. 150 m². De boerderijkamers worden geëxploiteerd door een bewoner van het perceel, het parkeren wordt op eigen erf opgelost en er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de aangrenzende gronden.

Verplaatsen woonrecht en behoud karakteristieke boerderij

Initiatiefnemer van de Langkampweg 6 is voornemens het woonrecht te verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning naar de naastgelegen voormalige karakteristieke woonboerderij. De bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet naar een mantelzorgwoning. Na beëindiging van de mantelzorgbehoefte zal de woonfunctie verdwijnen. De karakteristieke boerderij wordt gerenoveerd en wordt verbouwd tot

woning met kantoorruimte en boerderijkamers. De karakteristieke historische stijl van het pand blijft hierbij behouden, waardoor het agrarische karakter gewaarborgd blijft. Dit draagt bij aan de ruimtelijke uitstraling van het erf en het behoud van karakteristieke waardevolle gebouwen in het buitengebied.

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

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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 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 secretaris

de burgemeester

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Concept

Raadsbesluit

Datum: 23 april 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Breemorsweg 17, Disseroltweg 52, Langkampweg 6'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 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, Breemorsweg 17, Disseroltweg 52, Langkampweg 6' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBW17DW52LW6-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.BUIBPBW17DW52LW6-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 23 april 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,