

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 892326
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 5 maart 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 1 en Looweideweg 3 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, Loodijk 1 en Looweideweg 3 Saasveld" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLOODK1LOOWWG3-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.BUIBPLOODK1LOOWWG3-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 het bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 1 en Looweideweg 3 Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en het wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf' ten behoeve van een logischere verdeling van gronden. Hiermee wordt de bedrijfsbestemming van de huidige bedrijfswoning aan de Looweideweg 3 omgewisseld met de woonbestemming van de reguliere woning aan de Loodijk 1.

Ook is de huidige bedrijfswoning deels buiten de bedrijfsbestemming gebouwd op agrarische gronden. Hierdoor is de woning momenteel in strijd met het bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het strijdig gebruik opgeheven, door de nieuwe woonbestemming te vergroten waardoor de woning geheel binnen de nieuwe woonbestemming komt te liggen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend ten behoeve van een logischere verdeling van gronden en functies

Beoogd resultaat van het voorstel

Het vergroten van de bestemming past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Hiervoor wordt een KGO bijdrage geleverd. Voor het uitwisselen van de bestemmingen zijn geen specifieke regelingen opgenomen in het gemeentelijk beleid. Echter veranderd er ruimtelijk gezien niets en vindt er alleen een planologische uitruil van gronden plaats. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening waardoor er geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling passend is binnen de omgeving.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de bestemming van de huidige bedrijfswoning aan de Looweideweg 3 om te zetten naar de bestemming 'Wonen', en om de huidige bestemming van de woning aan de Loodijk 1 om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf'. Het omwisselen van de bestemmingen zorgt voor een logischere verdeling van gronden. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Omgevingsvisie Dinkelland

In de omgevingsvisie voor de Gemeente Dinkelland is het streven opgenomen naar een buitengebied in balans, met als uitgangspunt: de goede functies op de juiste plek. De gemeente streeft naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dat maakt het buitengebied sterker en is gunstig voor de leefbaarheid.

Voornemend plan betreft het herstructureren van bestemmingen in het buitengebied om een logischer indeling van de percelen te realiseren waarbij de bestaande reguliere woning niet meer omsloten wordt door

het bedrijfsperceel. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. De ontwikkeling sluit aan bij de omgevingsvisie.

Beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'

Dit beleidsdocument doet geen uitspraak over de voorgestelde ontwikkeling en is zodoende maatwerk.

Functiewijziging

Het bestemmingsplan betreft een uitwisseling van stedelijke functies: Wonen en Bedrijf (met bedrijfswoning). Er is geen sprake van afsplitsing tussen bedrijf en bedrijfswoning, omdat er één bedrijfswoning blijft bestaan bij het bedrijfsperceel. De bedrijfswoning die wordt omgezet naar een zelfstandige woning is een logischer plek voor een reguliere woning dan de bestaande reguliere woning die wordt omsloten door het bedrijfsperceel. De ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten van ons beleid.

Uitbreiden bedrijfsperceel

De oppervlakte van de nieuwe bedrijfsbestemming wordt groter dan de bestaande bedrijfsbestemming. De bestemming 'wonen' aan de Loodijk is 1.380 m² groot. De bestemming voor de bedrijfswoning aan de Looweideweg 3 is 900 m² groot. Als de bestemmingen geheel worden omgedraaid is de bedrijfsbestemming met 480 m² toegenomen, maar de woonbestemming juist 480 m² afgenomen. Een erkend taxateur heeft aangegeven dat er geen sprake is van een hogere of lagere waarde. Hiervoor hoeft geen kwaliteitsimpuls gedaan te worden.

Aangezien de huidige bedrijfswoning buiten de bedrijfsbestemming is gebouwd, dient dit te worden gelegaliseerd. Hiervoor zal de nieuwe woonbestemming vergroot worden. De nieuwe woonbestemming wordt 1.150 m². Dan neemt dus de totale bestemming netto met 250 m² toe. Omdat de overtreding plaats heeft gevonden ten tijde dat de bestemming 'Bedrijf (niet-agrarisch)' was, is voor de vergroting van 250 m² artikel 5.4 'uitbreiden bedrijfsperceel' van het beleid van toepassing. Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering.

De vergroting van het bedrijfsperceel betreft 250 m². De waardevermeerdering is volgens de tabel uit het beleid € 50,- per m². Daarmee is er sprake van een waardevermeerdering van € 12.500,- exclusief btw. Er is geen sprake van een afwaardering en de maatwerkclausule kan ook niet worden toegepast. Wel kunnen de kosten van het landschapsonwerp in mindering gebracht worden á 10%. Voorgenoemde levert een netto investering op van € 11.250 exclusief btw. Gelet op de voorgaande KGO investering waarbij ook reeds extern geïnvesteerd moest worden is er geen mogelijkheid gevonden op het eigen perceel en/of in de nabijheid ervan. Er is daarom gekozen om het gehele bedrag te storten in het landschapsfonds van de gemeente.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het KGO plan uit het huidige bestemmingsplan en het nieuwe KGO plan worden gewaarborgd. 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 'ontwikkelingen buitengebied' 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.

In het (recente) verleden zijn de volgende adressen minimaal op de hoogte gebracht van de planvorming (in min of meerdere mate):

Looweideweg 2 en 4, 4a

Loodijk 1a-1b

Bornsestraat 47, 49, 49a, 52 en 52a

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

Raadsbesluit

Datum: 23 april 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 1 en Looweideweg 3 Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 2024;

gelet op artikel

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, Loodijk 1 en Looweideweg 3 Saasveld" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLOODK1LOOWWG3-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.BUIBPLOODK1LOOWWG3-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,