

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 886944
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 6 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Kommiezendijk 8 te Lattrop-Breklenkamp

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, Kommiezendijk 8 te Lattrop-Breklenkamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPKOMMIEZENDIJ8-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.BUIBPKOMMIEZENDIJ8-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, Kommiezendijk 8 te Lattrop-Breklenkamp' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van een camperplaats voor 25 campers met bijbehorende sanitaire voorziening. De planologische wijziging betreft het toevoegen van een functieaanduiding voor een kleinschalig camperterrein met bijbehorende sanitaire voorziening. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om naast de akkerbouw nieuwe bedrijfsactiviteiten te realiseren in de vorm van een camperplaats met maximaal 25 plaatsen en bijbehorende sanitaire voorzieningen. Initiatiefnemers willen hiermee een bijdrage leveren om het huidige aanbod aan verblijfsmogelijkheden met betrekking tot campers uit te breiden in de gemeente Dinkelland.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot realisatie van een camperplaats met maximaal 25 plaatsen en bijbehorende voorzieningen wordt middels het beleid 'Nota Verblijfsrecreatie Noordoost-Twente 2018', en het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan voorziet in een aanvulling op het bestaande bedrijf van initiatiefnemers dat onder meer vanwege de ligging dichtbij N2000 met de veehouderij is gestaakt. Om inkomsten te blijven genereren is (kleinschalige) verblijfsrecreatie als aanvulling gezien door initiatiefnemers. De camperplaats draagt bij aan het aanbod voor recreatieve verblijfsvoorzieningen van de gemeente Dinkelland.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van een camperplaats voor 25 campers met bijbehorende sanitaire voorziening mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota Verblijfsrecreatie Noordoost-Twente 2018

De Nota verblijfsrecreatie biedt kaders waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen. De doelstelling voor verblijfsrecreatie is: "Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod".

Nieuwe ontwikkelingen die hieraan bijdragen worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging van een verbreding, uitbreiding of nieuwvestiging wordt met een aantal aspecten rekening gehouden, zoals:

- Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
- Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten.

- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid is van toepassing.

In Bijlage 3 van de Nota verblijfsrecreatie zijn de richtlijnen met betrekking tot campervoorzieningen nader uitgewerkt. Voor een particuliere camperplaats geldt:

- Maximaal 25 plaatsen, uitsluitend bestemd voor campers;
- Openstelling jaarrond;
- Moeten landschappelijk worden ingepast;
- Zijn direct gekoppeld aan een (voormalig) agrarisch erf (geen 'vrije veld' locatie);
- Bij niet koppeling aan een (voormalig) agrarisch erf: maatwerk.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de gestelde doelen op het gebied van differentiatie en kwaliteitsverbetering, speelt in op de wensen van gasten en er is een KGO-plan opgesteld.

Voor de richtlijnen in Bijlage 3 van de Nota Verblijfsrecreatie geldt dat het plan voorziet in 25 camperplaatsen voor uitsluitend campers. Deze worden jaarrond opengesteld, worden landschappelijk ingepast en sluiten aan bij een agrarisch erf.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

In het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' wordt bepaald welke KGO investering wordt gedaan voor deze ontwikkeling. Het betreft een agrarisch perceel waarbij op het aangrenzend agrarisch perceel een camperplaats met bijbehorende sanitaire voorziening mogelijk wordt gemaakt. Voor deze functiewijziging is een aanvullende kwaliteitsimpuls buiten de basisinspanning om vereist. Voor de KGO investering is Hoofdstuk 8.1 van toepassing.

Op basis van de overzichtstabel 'basisbedragen waardevermeerdering en -vermindering' dient voor de functieverandering de hoogte van het investeringsbedrag bepaald te worden door een taxatie uit te voeren naar de waardevermeerdering die de camperplaats met zich meebrengt. Ten behoeve van de KGO-onderbouwing is een taxatie van de gronden uitgevoerd.

In de bestaande situatie wordt de waarde van de gronden getaxeerd op € 405.000,-. In de nieuwe situatie wordt de waarde van de gronden getaxeerd op € 420.000,-. De waardevermeerdering van deze ontwikkeling bedraagt daarmee € 15.000,-. Naast de waardesprong is er ook sprake van afwaardering. Aan de noordoostkant van het perceel zal 604 m² worden omgezet naar bos met een afwaardering van 4,- per m². Derhalve kan de afwaardering van € 2.416,- in mindering worden gebracht. Daarom is er sprake van een waardesprong van € 12.584,-.

Omdat een recreatieve 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 € 3.146,-. Minus de aftrekposten (opstellen van het KGO-plan tot een percentage van 10% van de vereiste kwaliteitsinvestering) komt dit uit op een definitief investeringsbedrag van € 2.831,40,-. De totale investering in ruimtelijke kwaliteit die met de KGO-onderbouwing gedaan wordt bedraagt € 5.276,81. De investering wordt ingezet voor nieuwe aanplant van inheemse bosplantsoen en boomvormers en het behoud en beheer van bestaande houtopstanden.

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

Het plan is met de burens afgestemd. Deze zijn akkoord.

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 kan 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: 26 maart 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Kommiezendijk 8 te Lattrop-Breklenkamp

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 februari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 maart 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, Kommiezendijk 8 te Lattrop-Breklenkamp' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPKOMMIEZENDIJ8-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.BUIBPKOMMIEZENDIJ8-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 26 maart 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,