

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 889317
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 20 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiemselweg 5 Tilligte'

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, Wiemselweg 5 Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWIEMSELWG5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPWIEMSELWG5-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, Wiemselweg 5 Tilligte' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een bestaande bedrijfswoning te verplaatsen op het perceel, de parkeerplaatsen uit te breiden en het buitenterrein te vergroten aan de Wiemselweg 5 te Tilligte. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel is er aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een bestaande bedrijfswoning te verplaatsen, de parkeerplaatsen uit te breiden en het buitenterrein te vergroten aan de Wiemselweg 5 te Tilligte.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' zodat ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden waarbij een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Argumentatie

Op het perceel Wiemselweg 5 te Tilligte is Loonbedrijf Postel gevestigd. Het bedrijf heeft recent de oude werkplaats vervangen door een nieuwe werkplaats met kantoor. Het parkeren voor het personeel kan door de vergroting en de nieuwe indeling van de werkplaats niet meer centraal op het erf plaatsvinden zoals eerder het geval was. Men wil deze parkeerplaatsen nu realiseren ter plaatse van één van de twee bestaande bedrijfswoningen. Op deze manier kan het parkeren voor zowel bezoekers als personeel centraal plaatsvinden en kunnen de verkeerstromen voor de verschillende bedrijfsactiviteiten (afvalinzameling en loonwerk) op het terrein goed van elkaar gescheiden worden. De bedrijfswoning wil men dan verplaatsen naar de noordkant van het perceel. De ontsluiting van de woning kan via een bestaande uitrit plaatsvinden. Om de bedrijfswoning op de betreffende locatie te kunnen realiseren moet het bestemmingsvlak worden vergroot. Daarbij wil men het bedrijfsperceel ook vergroten om extra ruimte te creëren voor opslag en transportbewegingen. Er vindt geen uitbreiding van de bedrijfsgebouwen plaats.

Verder is geconstateerd dat een in 2019 gerealiseerd bedrijfsgebouw ten behoeve van de afvalinzameling en enige buitenopslag gedeeltelijk in de bestemming 'Groen' is gelegen. Dit gaat ten koste van de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het perceel. Om een goede inpassing te realiseren gaat de initiatiefnemer een grondruil met de buurman aan zodat de groenbestemming verschoven kan worden en er een goede landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd langs het gebouw.

Beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'

Dit beleid biedt mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied onder de voorwaarde dat er, naast een goede landschappelijke inpassing, geïnvesteerd wordt in een kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving (KGO). De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering van de uitbreiding van het bestemmingsvlak op basis van

de hiervoor opgenomen bedragen in het beleid. De waardevermindering van de gronden waar een kwaliteitsinvestering of basisinspanning wordt verricht mogen hiermee verrekend worden. Dit resulteert in de volgende berekening:

- 1.444m² van Agrarisch naar Bedrijf: + €72.200,-
- 1.815m² van Groen naar Bedrijf: + €98.010,-
- 4.847m² van Agrarisch naar Groen: - €19.388,-
- Totale waardeverschil: + €150.822,-

Van het totale waardeverschil dient door bedrijven die op een bedrijventerrein thuishoren 100% in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd te worden en door bedrijven die niet op een bedrijventerrein thuishoren 25%. Omdat er in dit geval diverse verschillende bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd (o.a. loonwerk en afvalinzameling) is de verdeling hiervan door de initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt. Conclusie is dat 2/3 van de bedrijfsactiviteiten aan het buitengebied zijn gerelateerd en 1/3 deel niet. Om die reden wordt het redelijk geacht dat 50% van het waardeverschil in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd dient te worden. Na aftrek van een aantal advieskosten die verrekend mogen worden resulteert dit in een daadwerkelijk te investeren bedrag van €70.161,-. Voor dit bedrag heeft de initiatiefnemer een KGO plan opgesteld waarbij in de directe omgeving van het bedrijf in het landschap wordt geïnvesteerd en op vier locaties rondom Tilligte in een kikkerpoelenproject. In het KGO plan is ook de landschappelijke inpassing van het perceel meegenomen. De kosten hiervan komen niet ten laste van het te investeren bedrag. Het totaalplan, met de nieuwe erfopzet, de landschappelijke inpassing en de investeringen in ruimtelijke kwaliteit, is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Bestemmingsplan

Omdat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het voor het perceel geldende bestemmingsplan 'Tilligte, Wiemselweg 5' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiemselweg 5 Tilligte' opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de hiervoor genoemde bestemmingswijzigingen meegenomen. De uitvoering van het KGO plan, met de landschappelijke inpassing en investeringen in ruimtelijke kwaliteit, is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging betreft het uitsluiten van de mogelijkheden voor boom- en sierteelt in de agrarische gebiedsbestemming binnen een zone van 50 meter ten noorden (gezien de uitbreidingsrichting) van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Dit vanwege de spuitzones bij dergelijke teelt waarmee rekening gehouden moet worden. Deze mogelijkheid wordt nu uitgesloten door middel van het opnemen van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - boom- en sierteelt" op de verbeelding i.c.m. de regels. Het betreft hier gronden in eigendom bij de initiatiefnemer. Voor overige omliggende agrarische gronden kan voldoende gemotiveerd worden dat hier reeds dusdanige beperkingen op liggen voor het spuiten, vanwege bijvoorbeeld bestaande rechten van gevoelige bestemmingen en de terreininrichting, waardoor boom- en sierteelt hier niet in het bestemmingsplan uitgesloten hoeft te worden. Door de aanpassing dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

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 planologisch wenselijke 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 relevante belangen, 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.

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 de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

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

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: 26 maart 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Wiemselweg 5 Tilligte'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 maart 2024;

gelet op 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, Wiemselweg 5 Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWIEMSELWG5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPWIEMSELWG5-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,