

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 460428
Datum vergadering: 25 oktober 2022
Datum voorstel: 20 september 2022
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Linderdijk 5, Rossum'

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, Linderdijk 5, Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLINDERDIJK5-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.BUIBPLINDERDIJK5-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. in te stemmen met het afwijken op basis artikel 9.2 uit het beleid Buitengebied met Kwaliteit.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Linderdijk 5, Rossum' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een aanpassing van de regels ten behoeve van de realisatie van 3 boerderijkamers op het achtererf. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen, ten behoeve van de realisatie van 3 boerderijkamers.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijziging van de regels van het bestemmingsplan, ten behoeve van de realisatie van 3 boerderijkamers wordt middels het KGO beleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De toevoeging van 3 boerderijkamers draagt ook bij aan het aanbod voor recreatief nachtverblijf in de gemeente Dinkelland.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 3 boerderijkamers mogelijk te maken door het wijzigen van de regels. In de huidige situatie zijn reeds 2 boerderijkamers toegestaan binnen een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw en binnen bestaande bebouwing. In de nieuwe situatie worden de regels met betrekking tot de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw en het realiseren van boerderijkamers in bestaande bebouwing gewijzigd. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Veegherziening Verbeelding Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota Verblijfsrecreatie:

De doelstelling voor verblijfsrecreatie is: "*Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing 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.

De ontwikkeling sluit aan bij de gestelde doelen zoals beschreven in de verblijfsrecreatie nota Noordoost Twente op het gebied van differentiatie en kwaliteitsverbetering in het verblijfsaanbod van Noordoost Twente. De ontwikkeling betreft de realisatie van verblijfsaccommodatie voor de doelgroep 'inzichtzoekers'(aqua). Dit is een gewenste doelgroep om extra verblijfsaanbod voor te realiseren gelet op de vraag naar accommodaties voor deze doelgroep ten opzichte van het huidige aanbod. Ter compensatie van de geboden ontwikkelingsruimte zal geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit op basis van het KGO beleid.

Beleid Buitengebied met kwaliteit - Onderbouwing artikel 9.2

In 2022 heeft de gemeente Dinkelland de beleidsnotitie "Buitengebied met kwaliteit" vastgesteld. Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Linderdijk 5 is in de basis mogelijk gemaakt op basis van het KGO beleid van de gemeente Dinkelland. In het kader van het "oude" beleid was reeds een KGO plan opgesteld en de investeringshoogte vastgelegd. Richting aanvrager is dat eveneens gecommuniceerd en daarna is het proces in gang gezet op basis van het oude beleid. Met de komst van de nieuwe beleidsnotitie "Buitengebied met kwaliteit" zijn de voorwaarden vanuit de KGO veranderd, wat financieel nadelige gevolgen heeft voor de initiatiefnemer van het voorgenomen plan.

Artikel 9.2 van het Beleid Buitengebied met kwaliteit biedt een afwijkingsmogelijkheid om af te wijken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven. Het investeringsbedrag onder het nieuwe beleid Buitengebied met kwaliteit valt aanzienlijk hoger uit dan het investeringsbedrag op basis van de bouwkosten onder het oude KGO beleid. Gelet op de communicatie richting aanvrager en het in gang zetten van de procedure onder het oude beleid wordt voorgesteld om met toepassing van artikel 9.2 van het beleid Buitengebied met kwaliteit af te wijken van de beleidsregel en de aanvraag af te handelen op basis van het 'oude KGO-beleid'.

KGO beleid

Het KGO beleid maakt het mogelijk om af te wijken van bestaande regels ten behoeve van economische ontwikkelingen die naar aard en omvang passend zijn op een locatie. Aangezien er sprake is van een bestaande locatie waar binnen de woonbestemming al reeds 2 boerderijkamers zijn toegestaan wordt de ontwikkeling als passend aangemerkt. Daarbij worden recreatieve functies aangemerkt als in het buitengebied passende activiteiten. Qua omvang is de uitbreiding dusdanig kleinschalig dat dit passend is op de locatie.

In het beleid wordt verder onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) moet naast de basisinspanning een aanvullende inspanning in de omgevingskwaliteit gedaan worden (kwaliteitsimpuls). Aangezien er in dit geval een bestemmingsplanprocedure nodig is (ten behoeve van een verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden), is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. Er moet zodoende, naast de basisinspanning, een kwaliteitsimpuls ten behoeve van de groene omgeving plaatsvinden.

Voor de hoogte van de kwaliteitsimpuls wordt gekeken of de ontwikkeling functioneel gebonden is aan het buitengebied. Dat is hier het geval. De initiatiefnemers dienen daarom 25% van de totale bouwkosten te investeren in het landschap. Op basis van de opgegeven bouwkosten van € 108.500,00 komt dit na aftrek van een tweetal aftrekposten (advieskosten en kosten Kwaliteitsteam) uit op een definitief investeringsbedrag van € 23.912,50.

Voor het te investeren bedrag heeft de initiatiefnemer een KGO plan opgesteld. Hierin is een analyse gemaakt van de locatie en welke natuurdoelstellingen van toepassing zijn. Er is gekeken naar het landschapstype en naar welke kenmerkende bouwstenen en welke waarden aanwezig zijn. Dit heeft geleid tot een landschapsontwerp waarbij onderscheid is gemaakt tussen de basisinspanning en de kwaliteitsinvestering. De realisatiekosten van het landschapsontwerp exclusief de basisinspanning komen uit op een bedrag van € 23.999,60 en dekken daarmee het te investeren bedrag. Het investeringsbedrag wordt in en rondom het eigen erf geïnvesteerd. De investering bestaat o.a. uit het plaatsen van meerdere bomenrijen, afrastering van landschapselementen, de aanleg van een 160 meter lang wandelpad en onderhoudsnoei werkzaamheden.

Voorwaardelijke verplichting

Het KGO plan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de uitvoering van het KGO gewaarborgd.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen. 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.

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

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

Evaluatie

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 25 oktober 2022
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Linderdijk 5, Rossum'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 september 2022, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 4 oktober 2022;

- 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, Linderdijk 5, Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLINDERDIJK5-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.BUIBPLINDERDIJK5-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. in te stemmen met het afwijken op basis artikel 9.2 uit het beleid Buitengebied met Kwaliteit.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 oktober 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,