

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 770760  
**Datum vergadering:** 17 juli 2023  
**Datum voorstel:** 20 juni 2023  
**Nummer:** 9 A  
**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e herziening"

### 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, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e herziening" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWESTVLDW13HZ1-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.BUIBPWESTVLDW13HZ1-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, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e herziening" gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een tweede woonzorgaccommodatie en ondergeschikte horeca activiteiten mogelijk op het perceel. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Na overleg over de aanpassing van het landschapsplan zijn beide zienswijzen ingetrokken.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een tweede woonzorgaccommodatie te realiseren op het perceel Westenveldweg 13 te Tilligte en daarbij ondergeschikte horeca activiteiten mogelijk te maken.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het KGO beleid, zodat economische ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden waarbij een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

### Argumentatie

In 2016 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westenveldweg 13 in Tilligte' vastgesteld voor de realisatie van een zorgboerderij in combinatie met een paardenhouderij (Boerderijcampus Erve Meinders). De zorgboerderij biedt twaalf jongeren en volwassenen in de leeftijd van 18 tot 38 jaar met een indicatie op basis van de Wet langdurige zorg een woonplek. Daarnaast biedt Erve Meinders deze en externe deelnemers een fijne plek om te werken. Op de locatie zijn verschillende vormen van leer- en werkplekken aanwezig.

De vraag naar woon-werkplekken is groot. Regelmatig komen er aanvragen voor jongeren binnen die op zoek zijn naar een langdurige woonplek, met de mogelijkheid voor een leer- en werkplek op hetzelfde terrein. De aanvragers worden op dit moment op de wachtlijst geplaatst. Het betreft jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking die op zoek zijn naar een plek waar ze zichzelf kunnen zijn.

Naar aanleiding hiervan hebben de initiatiefnemers het plan opgevat om het aantal woonzorgplaatsen uit te breiden. Omdat het niet mogelijk is om dit te realiseren binnen de bestaande bebouwing, maar er nog wel voldoende ruimte is op het erf, wil men hiervoor een tweede woonzorgaccommodatie realiseren. Deze moet ruimte bieden aan 20 cliënten.

Naast de uitbreiding van het aantal woonzorgplaatsen willen de initiatiefnemers de leer-werkplekken ook graag uitbreiden met ondergeschikte horeca-activiteiten. In de manege zijn faciliteiten aanwezig ten behoeve van dagrecreatie, vergaderingen, bijeenkomsten en dergelijke ten behoeve van de zorgboerderij en de paardenhouderij.

### *KGO beleid*

Dit beleid biedt mogelijkheden voor de uitbreiding van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe economische bedrijvigheid in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er, naast een goede landschappelijke inpassing, wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. KGO dient toegepast te worden op het moment dat een ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Voor de realisatie van de tweede woonzorg accommodatie is een KGO investering vereist. De berekening hiervan is uitgevoerd op basis van een taxatie. Op basis van het beleid dient 25% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit. Dit komt neer op een te investeren bedrag van €18.625,-. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een plan opgesteld waarbij in de nabije omgeving van het bedrijf wordt geïnvesteerd in het landschap. In het KGO plan is ook de landschappelijke inpassing van het perceel meegenomen. Het totaalplan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

### *Bestemmingsplan*

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, Westenveldweg 13 in Tilligte' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De initiatiefnemers hebben hiervoor een ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt, naast de bestaande woonzorg accommodatie, de realisatie van een tweede woonzorg accommodatie voor 20 cliënten mogelijk gemaakt. Daarnaast is een gedeelte van de bestaande rijhal (kantine) en het buitenterrein (terras) voorzien van de aanduiding 'horeca' ten behoeve van ondergeschikte horeca activiteiten die verband houden met de huidige zorg- en paardenhouderij activiteiten op het perceel. De oppervlakte van het bestemmingsvlak van het perceel wordt daarentegen met ca. 2.000m<sup>2</sup> verkleind, van 16.809m<sup>2</sup> tot een oppervlakte van 14.865m<sup>2</sup>.

De uitvoering van het opgestelde KGO plan, met de landschappelijke inpassing en investering in ruimtelijke kwaliteit, is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen op het plan. Na meerdere overleggen met de indieners van de zienswijzen, initiatiefnemers en gemeente is een aanpassing van de landschappelijke inpassing overeengekomen. De aanpassing betreft het toevoegen van een grondwal met daarop beplanting langs de noordwest zijde van het perceel. Onder de voorwaarde van de uitvoering van dit aangepaste plan zijn de zienswijzen ingetrokken.

### *Aanpassingen bestemmingsplan*

Mede naar aanleiding van de zienswijzen zijn er een paar aanpassingen doorgevoerd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan:

1. Aangepast landschapsplan: het naar aanleiding van de zienswijzen aangepaste landschapsplan is opgenomen als bijlage bij de regels ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting.
2. Eén extra appartement (persoon): in de nieuwe woonzorgaccommodatie zouden 20 appartementen (20 personen) gerealiseerd worden. Bij het ontwerpen van het gebouw bleek echter dat er binnen de toegestane inhoud ruimte is voor 1 extra appartement (persoon). Naast de reeds bestaande accommodatie waarin 12 appartementen (12 personen) aanwezig zijn, komt het totaal aantal appartementen in de nieuwe situatie uit op 33 stuks (33 personen) in plaats van de eerder opgenomen 32. Dit is gewijzigd in de regels van het bestemmingsplan.
3. Verschuiven aanduiding en bestemmingsvlak: bij het ontwerpen van de tweede woonzorgaccommodatie bleek verder dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenhouderij - zorgboerderij - 2' op de verbeelding, waarbinnen de woonzorgaccommodatie gebouwd moet worden, niet goed overeen komt met de geplande positionering van het gebouw zoals deze is ingetekend in het inrichtingsplan. Om die reden is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenhouderij - zorgboerderij - 2' iets gedraaid en in westelijke richting verlengd. Om de oppervlakte van de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' gelijk te houden is de begrenzing hiervan aan de noordzijde aangepast (teruggelegd).

### *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 (eventuele) 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 (eventuele) 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 een overeenkomst met de eigenaar gesloten.

#### **Participatie samenleving**

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. Na een overgekomen aanpassing van de landschappelijke inpassing zijn de zienswijzen ingetrokken.

#### **Externe communicatie**

Van de vaststelling van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

#### **Uitvoering**

Niet van toepassing.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

#### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 17 juli 2023

**Nummer:** 9 B

**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e herziening"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 juni 2023, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 4 juli 2023;

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, Westenveldweg 13, Tilligte, 1e herziening" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWESTVLDW13HZ1-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.BUIBPWESTVLDW13HZ1-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

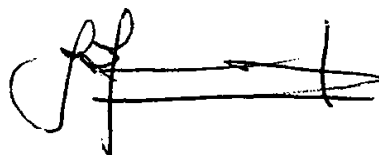
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 juli 2023

de raadsgriffier,



mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter,



J.G.J. Joosten