

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 656680
Datum vergadering: 28 maart 2023
Datum voorstel: 28 februari 2023
Nummer: 10 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Disseroltweg 51' .

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, Disseroltweg 51' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPBUIDISSEROLWG51-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.BPBUIDISSEROLWG51-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, Disseroltweg 51' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch -1' naar 'Bedrijf - voormalig agrarisch' zodat de bestemming aansluit bij het reeds bestaande gebruik en het gewenste bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen zodat het aansluit bij het reeds bestaande gebruik en zodat het gewenste bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijzigen van de bestemming wordt middels het VAB+ beleid een bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-1' naar 'Bedrijf – voormalig agrarisch' mogelijk, zodat de bestemming aansluit bij het bestaande gebruik en het gewenste bedrijfsgebouw gerealiseerd kan worden.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is in artikel 3.7 onder q een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt de bestemming 'agrarisch-1' te wijzigen in de bestemming 'bedrijf-voormalig agrarisch' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, indien de gronden zijn voorzien van een aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
3. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf', 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf', 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' of specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf' wordt verwijderd;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Aan de voorwaarden 1, 2, 3, 4 en 6 kan worden voldaan. Voorwaarde 5 betreft gebruik van bestaande gebouwen en daaraan wordt niet voldaan, omdat de eigenaar een bedrijfsgebouw wil slopen en een nieuwe wil terugbouwen dat voldoet aan de eisen van deze tijd. De te herbouwen schuur heeft een vergelijkbaar oppervlak t.o.v. de bestaande schuur, alleen de inhoud is groter waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid maar een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is voor het realiseren van voorgenomen ontwikkeling.

Omgevingsvisie Dinkelland

De locatie ligt in de waardenkaart in het 'middelgroene' gebied. Dit is gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek. In voorliggend geval wordt een passende bestemming toegekend aan een bestaand elektrotechnisch bedrijf. De nieuw te realiseren bebouwing past binnen het bestaande bouwvlak en wordt landschappelijk ingepast. Daarbij wordt een investering gedaan in de ruimtelijke kwaliteit.

Beleid buitengebied met kwaliteit

Het besluit op het principeverzoek is afgehandeld onder het oude beleid. De plannen voor onderhavige ontwikkeling waren onder dit beleid al in een vergevorderd stadium. Daarom wordt niet getoetst aan het nieuwere beleid "Buitengebied met kwaliteit".

VAB+ beleid (oud beleid)

Middels het VAB+ beleid wordt onder voorwaarden niet-agrarische bedrijvigheid op voormalig agrarische bedrijven mogelijk gemaakt. Er moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- Activiteit en bebouwing:

1. Het bedrijf moet binnen de bestaande bebouwing passen tot Max. 500 m² tenzij activiteit gericht is op (verblijfs) recreatie of het be- en of verwerken van agrarische producten. Opslagactiviteiten mogen wel in de rest van de bebouwing plaatsvinden;
à er wordt maximaal 500m² in gebruik genomen voor de bedrijfsmatige activiteiten. Een van de schuren wordt gebruikt ten behoeve van opslag en wordt ook zo aangeduid op de plankaart.
2. Vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw of ander bedrijfsgebouw minimaal 3 jaar als zodanig in gebruik *à Bedrijf vestigt in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing welke meer dan 3 jaar als zodanig in gebruik is geweest.*
3. Geen detailhandel, met uitzondering van productiegerichte detailhandel.
à Er zal geen detailhandel plaatsvinden
4. Geen buitenopslag of stalling (behoudens ondergeschikt terras).
à Buitenopslag of stalling zal niet plaatsvinden

Overige voorwaarden zijn niet van toepassing, aan de milieukundige randvoorwaarden wordt voldaan. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

- ruimtelijke kwaliteit

1. De nieuwe functie moet leiden tot behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen toename van verstedelijking of aantasting van het landschap tot gevolg hebben
è De nieuwe functie voorkomt verloedering van een agrarisch bedrijf buiten functie. Het vergroot herbouwen van een van de bedrijfsgebouwen is geen verstedelijking en met het bijgevoegde KGO-plan wordt geborgd dat deze ontwikkeling niet tot een aantasting van het landschap leidt
2. Landschap ontsierende gebouwen moeten zoveel mogelijk worden gesloopt. Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie is alleen toegestaan onder strikte kwaliteitscriteria voorwaarden. Tot 2000 m³ mag 2000m³ worden teruggebouwd. Indien het gewenst is meer terug te bouwen dan 2000 m³ dan is daarvoor een zogenaamde saneringsregeling van toepassing. Boven de 2000 m³ sloop van ontsierende bedrijfsgebouwen mag 25% van de gesloopte inhoud worden teruggebouwd.

è Er worden bestaande schuren gesloopt en er wordt één bedrijfsgebouw teruggebouwd. De bestaande inhoud mag worden teruggebouwd. Voor het te vergroten deel wordt KGO toegepast, hierbij wordt invulling gegeven aan de motie van 8 oktober 2013 (agendapunt 12) bij de vaststelling van het KGO beleid. In de motie is aangegeven dat maatwerk van toepassing is in gevallen waarin op VAB-locaties gevestigde niet agrarische bedrijven willen uitbreiden en daarbij geen sprake is van afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit en de uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsvlak plaatsvindt. Voor de extra te realiseren inhoud wordt een KGO investering gedaan van 25% van de bouwkosten. Dit is opgenomen in het bijgevoegde KGO-plan.

3. Ten aanzien van de aard van deze nieuwe bebouwing zal de welstandsnota leidend zijn
è *Voor de nieuwe schuur moet een vergunning worden aangevraagd waarbij ook een welstandstoets zal plaatsvinden.*

Overige voorwaarden zijn niet van toepassing, er is een landschappelijk inrichtingsplan opgenomen bij het bestemmingsplan en het KGO-plan

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.

Gewijzigd vaststellen

Het is vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op de aanwezige functie-aanduiding die op aangesloten agrarische gronden berust. De bestemming blijft 'Agrarisch-1', maar de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt verwijderd omdat deze niet meer van toepassing is op deze gronden. Door deze wijziging wordt het plangebied groter.

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.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer een zogenoemde KGO-overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer heeft zijn plannen voorgelegd aan bureu.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeentebld. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 maart 2023

Nummer: 10 B

Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Disseroltweg 51'.

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 maart 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, Disseroltweg 51' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPBUIDISSEROLWG51-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.BPBUIDISSEROLWG51-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

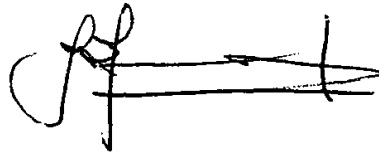
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 maart 2023

de raadsgriffier,



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

de voorzitter,



J.G.J. Joosten