

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 559396
Datum vergadering: 30 mei 2023
Datum voorstel: 25 april 2023
Nummer: 11 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Reimerweg 12"

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, Reimerweg 12' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPREIMERWEG12-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 code vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen
4. de zienswijze niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Reimerweg 12' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten van Bouwbedrijf Oude Moleman B.V. van het Pierikspad 3-A naar de Reimerweg 12 te Rossum. Er is tegen het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend omdat de huidige locatie van het bouwbedrijf niet meer voldoet aan de omvang van het bedrijf. Bouwbedrijf Oude Moleman B.V. is sinds jaar en dag gevestigd aan het Pierikspad 3-A op het bedrijventerrein van Rossum. Daarnaast zijn er geen mogelijkheden om op de huidige locatie uit te breiden waardoor gezocht is naar een passende locatie in de nabijheid van Rossum, bij voorkeur op een voormalig agrarisch erf. De reden hiervoor is dat een groot deel van de werkzaamheden van Aannemersbedrijf Oude Moleman B.V. betrekking hebben op de boerderijbouw en restauratie. Als gevolg van de wens om uit te breiden heeft Aannemersbedrijf Oude Moleman B.V. het voormalig agrarische erf aan de Reimerweg 12 te Rossum aangekocht. Op het erf staat een boerderijwoning met een authentiek schuurtje (kippenhok), een voormalige varkensschuur en een kapschuur. De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige varkensschuur en kapschuur te slopen en te vervangen door twee nieuwe bedrijfshallen ten behoeve van het aannemersbedrijf. Daarnaast zal het kippenschuurtje vervangen worden door een kantoor. Vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels is de voorgenomen ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het "oude" kgo beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een vitaal en leefbaar buitengebied. Tevens wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Argumentatie

Het ontwerpbestemmingsplan maakt mogelijk om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen van het Pierikspad 3-A naar de Reimerweg 12 te Rossum. Als gevolg van het plan wordt de voormalige varkensschuur en kapschuur gesloopt en vervangen door een nieuwe bedrijfshal (kapschuurmodel) en een kapschuur ten behoeve van het aannemersbedrijf. Concreet wordt een schuur van 280 m² en 350 m² gesloopt. De bedrijfshal heeft een oppervlakte van circa 570 m² en de kapschuur heeft een oppervlakte van circa 480 m². Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen of onderwerpen zuinig en zorgvuldig

ruimtegebruik en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Kort samengevat zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan: Paragraaf 3.1.2 (ladder) en paragraaf 3.2 zijn aangepast. De wijzigingen op de Rijks laddertoets en provinciale ladder en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voorts is paragraaf 4.9 het onderdeel stikstof geactualiseerd.

Concreet betekent dit voor de KGO investering:

Er wordt een bedrag van € 35.180,44 euro excl. BTW wordt gestort in het landschapsfonds van de gemeente Dinkelland met een 5-jarig label "Landschapsstructuren / landschapsversterkende structuren omgeving Rossum (voor de periode van 5 jaar)".

Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

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.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met de 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

Er is met de burens gesproken.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. 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: 30 mei 2023
Nummer: 11 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Reimerweg 12"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 april 2023, nr. 11 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 16 mei 2023;

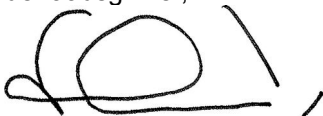
- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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, Reimerweg 12' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPREIMERWEG12-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 code vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen
4. de zienswijze niet over te nemen.

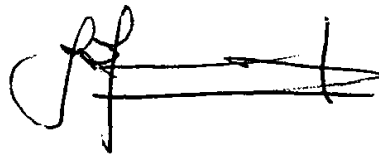
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 mei 2023

de raadsgriffier,



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

de voorzitter,



J.G.J. Joosten