

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 892900
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 5 maart 2024
Nummer: 12 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Frensdorferweg 37-41'

Voorgesteld raadsbesluit

1. 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, Frensdorferweg 37-41' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPFRENSDORFWG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPFRENSDORFWG-VG01 vast te stellen;
3. 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, Frensdorferweg 37-41' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt voor de paardenhouderij aan de Frensdorferweg 37 te Lattrop-Breklenkamp een vergroting van het bestemmingsvlak mogelijk, waardoor de bestaande paardenbakken binnen de bestemming vallen. Daarnaast wordt het feitelijke gebruik van de gronden voor trainingswedstrijden planologisch mogelijk. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het feitelijke gebruik in overeenstemming te hebben met de planologische/juridische kaders door de paardenbakken binnen het bestemmingsvlak te brengen en het gebruik van trainingswedstrijden planologisch mogelijk te maken voor stal Meyboom aan de Frensdorferweg 37-41 te Lattrop.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid "Buitengebied met kwaliteit", zodat een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de feitelijke situatie in overeenstemming te hebben met de planologische door de paardenbakken binnen het bestemmingsvlak te brengen en het gebruik van trainingswedstrijden planologisch mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beleid "Buitengebied met kwaliteit"

Het beleidskader 'Buitengebied met kwaliteit' biedt mogelijkheden voor uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder voorwaarde dat er tegelijkertijd geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Dat is bij voorliggende ontwikkeling het geval.

Er is een KGO-berekening opgesteld welke is opgenomen in het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting en regels). Het perceel wordt uitgebreid met 1.823 m². Dit levert een waardevermeerdering op van €18.230,-. Een deel van de cultuurgronden in het plangebied worden herbestemd naar 'Bos - Natuur', wat een waardevermindering betekent van deze gronden. Daarnaast is de functie functioneel gebonden aan het buitengebied. Functioneel aan het buitengebied gebonden functies zijn functies die feitelijk thuishoren in het buitengebied. Omdat deze functies als gebiedseigen beschouwd worden, kan de kwaliteitsprestatie ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. Voor deze functies geldt dat, naast de basisinspanning, een kwaliteitsprestatie van 25% van de waardevermeerdering voldoende is om de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In totaal

is er sprake van een waardevermindering van €16.684,50. Dit levert een bruto waardevermeerdering op van €1.545,50.

Van deze waardevermeerdering moeten kosten van het landschapsontwerp worden afgetrokken: €154,55. In totaal moet er, na aftrek van kosten, €1.390,95 worden geïnvesteerd. Dit bedrag wordt ruim gehaald: zo moeten er minimaal 14 bomen worden aangeplant à €2.100, onderbeplanting, boompalen, water geven en overige beplanting niet meegerekend. In het landschapsplan is bepaald wat er moet komen en dit is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit plan. Het te investeren bedrag wordt dus ook daadwerkelijk geïnvesteerd.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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, 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 de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon 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. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 23 april 2024

Nummer: 12 B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Frensdorferweg 37-41'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nr. 12 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. 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, Frensdorferweg 37-41' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPFRENSDORFWG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPFRENSDORFWG-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

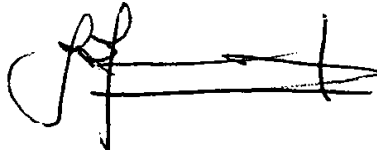
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

de raadsgriffier,



mr. L.J.H Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten