

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 873787
Datum vergadering: 27 februari 2024
Datum voorstel: 16 januari 2024
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, SvS Gammelkeresweg 5, Deurningerstraat 32, Rode Veldweg 4 en Loodijk 17'

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, SvS Gammelkeresweg 5, Deurningerstraat 32, Rode Veldweg 4 en Loodijk 17' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGA5RO4DE32-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.BUIBPGA5RO4DE32-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, SvS Gammelkeresweg 5, Deurningerstraat 32, Rode Veldweg 4 en Loodijk 17' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het toestaan van extra vierkante meters voor de realisatie van nieuwe bijgebouwen op de percelen Gammelkeresweg 5, Deurningerstraat 32 en Rode Veldweg 4, door op het perceel aan de Loodijk 17 in totaal 690 m² aan landschapsontsiende bebouwing te slopen. Aan de Rode Veldweg 4 wordt tevens ten behoeve van het bijgebouw de situering van de woonbestemming gewijzigd met een gelijkblijvende oppervlakte. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om middels de Schuur voor Schuur regeling uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', aan de Loodijk 17 landschapsontsiende bebouwing te slopen. Dit biedt de mogelijkheid om op de locaties Gammelkeresweg 5, Deurningerstraat 32 en Rode Veldweg 4 extra vierkante meters aan bijgebouwen te realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot sloop van in totaal 690 m² aan landschapsontsiende bebouwing aan de Loodijk 17, in ruil voor extra vierkante meters aan bijgebouwen op een drietal andere locaties wordt middels de Schuur voor Schuur regeling uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is voor alle vier de locaties een erfinrichtingsplan gemaakt.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om middels de Schuur voor Schuur regeling uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' aan de Loodijk 17 landschapsontsiende bebouwing te slopen in ruil voor extra vierkante meters aan bijgebouwen op een drietal andere locaties. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

In het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' is onder artikel 3.2 'Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning' de mogelijkheid opgenomen om de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning uit te breiden. De uitbreiding moet plaatsvinden binnen de woonbestemming en er gelden een aantal voorwaarden:

1. Extra m² bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschapsontsiende gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de bouw-/sloopverhouding conform artikel 3.2;
2. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
3. Landschapsontsiende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;

4. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
5. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
6. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop;
7. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

- Ad 1. In voorliggend geval wordt aan de Loodijk 17 (gemeente Dinkelland) in totaal 690 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.
- Ad 2. De te slopen schuren zijn legaal of voor 1998 aanwezig.
- Ad 3. Sloop van landschapsontsierende veldschuren is niet van toepassing.
- Ad 4. Gebouwen worden in het geheel gesloopt.
- Ad 5. Er worden enkel volledige schuren ingezet per adres voorzien van asbestdaken. Daarbij geldt: de eerste 100 m² mag 1:1 worden ingezet. De daarop volgende sloopmeters gaan in verhouding 1:2. Dit resulteert in de volgende verhouding:
 - Sloop van 210 m² (omgerekend 155 m² bouwmeters) naar de Gammelkeresweg 5;
 - Sloop van 300 m² sloop (omgerekend 200 m² bouwmeters) naar de Deurningerstraat 32;
 - Sloop van 180 m² (omgerekend 140 m² bouwmeters) naar de Rode Veldweg 4.
- Ad 6. De te slopen schuren zijn niet karakteristiek en hebben geen cultuurhistorische waarde.
- Ad 7. De planologische bouw mogelijkheden zijn op alle betrokken locaties aangepast aan de nieuwe situatie. Voor de slooplocatie aan de Loodijk 17 is de resterende bebouwing als maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing vastgelegd in het bestemmingsplan.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. 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.

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. 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 initiatiefnemers gesloten.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

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

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kan 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: 27 februari 2024

Nummer: 10 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, SvS Gammelkeresweg 5, Deurningerstraat 32, Rode Veldweg 4 en Loodijk 17'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 januari 2024, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 februari 2024;

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, SvS Gammelkeresweg 5, Deurningerstraat 32, Rode Veldweg 4 en Loodijk 17' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGA5RO4DE32-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.BUIBPGA5RO4DE32-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

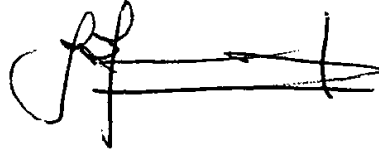
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 februari 2024

de raadsgriffier,



mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten