

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 29 november 2016
Datum voorstel: 1 november
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan Lemseloschoolweg 14 Weerselo

Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld om:

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 'Lemseloschoolweg 14 Weerselo' met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELOSCHW14-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 o_NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELOSCHW14.dwg vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Lemseloschoolweg 14 Weerselo" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een rijplaatverhuurbedrijf en een kleine busonderneming te kunnen uitoefenen vanaf deze locatie en hiervoor de bestaande bebouwing enigszins uit te kunnen breiden. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Verzocht is om de agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Lemseloschoolweg 14 te Weerselo te wijzigen in een VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) bedrijfsbestemming waarbinnen het mogelijk is om een rijplaatverhuurbedrijf en een bescheiden busonderneming te runnen.

Daarnaast wenst men de oude lage schuren te vervangen voor nieuwbouw. De totale oppervlakte aan schuren blijft ongeveer gelijk. Wel wil men de hoogte van de schuren vergroten zodat de verschillende voertuigen en machines (4 à 5 bussen, een vrachtwagen, twee kranen) binnen gestald kunnen worden en de opslag van de rijplaten binnen kan plaatsvinden.

Argumentatie

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, de bestemming "Agrarisch – 1" (voor zover voorzien van een bouwperceel) te wijzigen in de bestemming "Bedrijf – voormalig agrarisch", ten behoeve van het vestigen van kleinschalige niet-agrarisch bedrijvigheid. Dit op basis van het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Het plan voldoet in principe aan de gestelde voorwaarden.

Binnen de bestemming "Bedrijf – voormalig agrarisch" is het mogelijk om de bestaande bedrijfsgebouwen te vervangen door nieuwbouw. Tot 2000m³ mag dezelfde inhoud teruggebouwd worden. Van de inhoud boven de 2000m³ mag ten hoogste 25% worden teruggebouwd. De initiatiefnemer wenst echter de huidige inhoud van de bebouwing te kunnen vergroten van 2700m³ tot 4610m³.

In het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is de mogelijkheid opgenomen om een dergelijke uitbreiding toe te staan, wanneer het gaat om bedrijvigheid die aan het buitengebied gerelateerd is. Daarvan is in dit geval geen sprake.

In de gemeenteraad is bij de vaststelling van het KGO beleid echter een motie aangenomen om ook uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan andere type bedrijven. Op basis van deze motie kan voor deze situatie middels maatwerk gemotiveerd afgeweken worden van het beleid. De motie luidt:

“De Raad van de gemeente Dinkelland draagt het college op: Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied maatwerk toe te passen op die gevallen waarin op VAB-locaties gevestigde niet-agrarische bedrijven willen uitbreiden en daarbij geen sprake is van afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit en de gewenste uitbreiding binnen het bestaande bouwblok plaatsvindt”. Het plan past binnen de uitgangspunten van deze motie.

Ter compensatie van de geboden ontwikkelingsruimte zal er op basis van het KGO beleid een investering in de ruimtelijke kwaliteit gedaan moeten worden. De hoogte van de investering bedraagt 25% van de bouwkosten van de extra toegestane uitbreiding, in dit geval een bedrag van ca. € 14.000,-. Naast deze KGO investering moet het perceel ook landschappelijk worden ingepast.

De aanvrager heeft een KGO plan aangeleverd waarin de investering in ruimtelijke kwaliteit uiteengezet is. De investering bestaat uit het herstellen van laanbeplanting (in twee fases) en een bos nabij het perceel. De totale investering bedraagt ca. € 26.000,-. De landschappelijke inpassing bestaat uit het aanplanten van een houtsingel ter plaatse van de nieuwe schuur en vijf nieuwe bomen op het erf. Het KGO plan is getoetst door het Kwaliteitsteam en heeft een positief advies gekregen.

Aangezien medewerking aan het plan niet mogelijk is middels de wijzigingsmogelijkheid, omdat men de bestaande bebouwing wenst uit te breiden, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan maakt de gewenste uitbreiding tot maximaal 4610m³ mogelijk. De uitvoering van het KGO plan is vastgelegd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

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.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alleen nog beroep worden ingesteld door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen;

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 initiatiefnemer gesloten.

Bijlagen

- Bestemmingsplan “Lemseloseschoolweg 14 Weerselo”

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpbesluit.

Burgemeester en wethouders van Denekamp,
de loco-secretaris de burgemeester

{ERIKG}
E.M. Grobben

{INEKEB}
I.A. Bakker

Vergadering presidium op

0 Besluit presidium:

0 om advies naar cie..

0 rechtstreeks naar raad ter besluitvorming

0 naar raad ter kennisname

0 anders, namelijk:

Vergadering cie. op

0 Advies aan de raad

0 advies akkoord te gaan met het voorstel

0 advies het voorstel af te wijzen

0 anders, namelijk:

0 Paraaf van de commissiegriffier:

0 Opmerkingen:

Raadsbesluit

Datum vergadering: 29 november 2016
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan Lemseloseschoolweg 14 Weerselo

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2016, nr. I16.053382;

gelet op het advies van de commissie van
gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

De raad wordt voorgesteld om:

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 'Lemseloseschoolweg 14 Weerselo' met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELOSCHW14-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 o_NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELOSCHW14.dwg vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van ,
De raadsgriffier, De voorzitter

{ROBH}
mr. O.J.R.J. Huitema MPM,

{INEKEB}
I.A. Bakker