

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 28 maart 2017
Datum voorstel: 14 februari 2017
Nummer: A
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, Saterslostraat 22 Saasveld'

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 'Buitengebied, Saterslostraat 22 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPSATERSLOSTR22-0401 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.BUIBPSATERSLOSTR22-0401 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 'Buitengebied, Saterslostraat 22 Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een productiegerichte paardenhouderij met bijbehorende bedrijfswoning met inwoning mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Aan de Saterslostraat 22 te Saasveld was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en drie bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer heeft de voormalige varkenshouderij gekocht en is voornemens alle bebouwing te slopen. Binnen de begrenzing van het plangebied wordt een nieuw paarden(op)fok- en trainingsbedrijf en 1 bedrijfswoning met inwoning (in totaal 3 huishoudens) gerealiseerd.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Vastgesteld bestemmingsplan zodat de ontwikkelingen van een productiegerichte paardenhouderij met bedrijfswoning planologisch mogelijk zijn. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouw van de gebouwen aanvragen.

Argumentatie

Aan de Saterslostraat 22 te Saasveld was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Op het perceel bevinden zich een bedrijfswoning en drie bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer heeft de voormalige varkenshouderij gekocht en is voornemens alle bebouwing te slopen. Binnen de begrenzing van het plangebied wordt een nieuw paarden(op)fok- en trainingsbedrijf en 1 bedrijfswoning met inwoning (in totaal 3 huishoudens) gerealiseerd. De ontwikkeling is op onderstaande onderdelen strijdig met het vigerend bestemmingsplan:

- *Aard bedrijfsvoering:* de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, terwijl een paarden(op)fok- en trainingsbedrijf een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering betreft. Middels een bedrijfsplan is in de procedure van het principeverzoek aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een zelfstandig agrarisch bedrijf. Het wijzigen van de niet-gronden gebonden functie naar een grondgebonden functie is ruimtelijk aanvaardbaar.
- *Bebouwing buiten bouwvlak:* Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is bebouwing buiten het huidige bouwvlak geprojecteerd. Het geldende bouwvlak heeft een oppervlakte van 4.599 m². Het nieuwe bouwvlak is ongewijzigd gesitueerd zodat alle bebouwing hierbinnen valt. De oppervlakte van het bouwvlak blijft ongewijzigd. Middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt geborgd dat het perceel landschappelijk wordt ingepast.

- *Aanleg buiten rij-/trainingsbak:* Op basis van de specifieke gebruiksregels is binnen de huidige agrarische bestemming het aanleggen van een paardrijdbak niet toegestaan. De aanleg hiervan is echter wel ruimtelijk aanvaardbaar. Bovendien wordt aangesloten bij de planregels voor een paardrijdbak zoals deze onder meer zijn opgenomen voor de bestemming “wonen” in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 .
- *Kelder:* In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat kelders bij de inhoud van de (bedrijfs)woning worden meegerekend. De maximale inhoudsmaat van de nieuwe bedrijfswoning wordt met het onderkelderen van de bedrijfswoning overschreden. In voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de systematiek van de ‘Veegherziening Verbeelding Buitengebied 2010’ waarin is bepaald dat de inhoud van de bedrijfswoning exclusief de loodrecht onder het hoofdgebouw gelegen kelder wordt berekend, waardoor het mogelijk wordt de woning geheel te onderkelderen.
- *Inwoning:* In de beoogde situatie is sprake van inwoning, met in totaal drie huishoudens. In het geldende bestemmingsplan is dit enkel mogelijk middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Aan de daarvoor geldende voorwaarden voldoet voorliggende ontwikkeling waardoor in voorliggende partiële herziening er voor gekozen is de inwoning in de gebruiksregels op te nemen zodat hiervoor niet nog een aparte afwijkingsprocedure gevolgd hoeft te worden.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Met het verdwijnen van de landschapontsierende bebouwing en het realiseren van de nieuwe, passende functie voor het buitengebied vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, waarbij de nieuwe functie zowel vanuit functioneel als ruimtelijk oogpunt als aanvaardbaar wordt geacht op deze locatie.

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.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 wordt wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Externe communicatie

Er is een openbare voorbereidingsprocedure gevoerd. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Financiële paragraaf

Het betreft een particulier plan dat door initiatiefnemer zelf wordt gefinancierd.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- belanghebbenden die hun zienswijze tijdig naar voren hebben gebracht;
- 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;
- belanghebbenden die het niet eens zijn met de door de raad aangebrachte wijzigingen.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Saterslostraat 22 Saasveld (I17.006774)

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

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

{ERIKG}
E.M. Grobben

{INEKEB}
I.A. Bakker

Vergadering presidium op

Besluit presidium:

om advies naar cie. S. en B. / cie. R. en E.

rechtstreeks naar raad ter besluitvorming

naar raad ter kennisname

anders, namelijk:

Vergadering cie. S. en B. / cie. R. en E. op

Advies aan de raad

advies akkoord te gaan met het voorstel

advies het voorstel af te wijzen

anders, namelijk:

Paraaf van de commissiegriffier:

Opmerkingen:

Raadsbesluit

Datum vergadering: 28 maart 2017
Nummer: B
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, Saterslostraat 22 Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 februari 2017, nr. I16.076006;

gelet op het advies van de commissie van 7 maart 2017;

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 'Buitengebied, Saterslostraat 22 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPSATERSLOSTR22-0401 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.BUIBPSATERSLOSTR22-0401 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 28 maart 2017,
De raadsgriffier, De voorzitter

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

{INEKEB}
I.A. Bakker

Bijlagen

- Bestemmingsplan Saterslostraat 22 Saasveld (I17.006774)