

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 846408
Datum vergadering: 28 november 2023
Datum voorstel: 26 september 2023
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Beldhuismolenweg 2b in Deurningen'

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, Beldhuismolenweg 2b in Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBELDHUISMWG2B-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.BUIBPBELDHUISMWG2B-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, Beldhuismolenweg 2b in Deurningen' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Agrarisch - 1' naar 'Recreatie - Verblifsrecreatie', ten behoeve van de realisatie van een camperplaats voor 25 campers met bijbehorende voorzieningen en de verplaatsing van een paardenbak. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van een camperplaats voor 25 campers met bijbehorende voorzieningen en de verplaatsing van een paardenbak.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch - 1' naar 'Recreatie - Verblifsrecreatie', wordt middels het beleid 'Nota Verblifsrecreatie Noordoost-Twente 2018', en het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De camperplaats draagt bij aan het aanbod voor recreatieve verblifsvoorzieningen van de gemeente Dinkelland.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van een camperplaats voor 25 campers met bijbehorende voorzieningen en de verplaatsing van een paardenbak mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota Verblifsrecreatie Noordoost-Twente 2018

De Nota verblifsrecreatie biedt kaders waarbinnen de verschillende vormen van verblifsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen. De doelstelling voor verblifsrecreatie is: "Versterking van het verblifstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblifsrecreatief aanbod".

Nieuwe ontwikkelingen die hieraan bijdragen worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging van een verbreding, uitbreiding of nieuwvestiging wordt met een aantal aspecten rekening gehouden, zoals:

- Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
- Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten.
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid is van toepassing.

In Bijlage 3 van de Nota verblifsrecreatie zijn de richtlijnen met betrekking tot campervoorzieningen nader uitgewerkt. Voor een particuliere camperplaats geldt:

- Maximaal 25 plaatsen, uitsluitend bestemd voor campers;
- Openstelling jaarrond;
- Moeten landschappelijk worden ingepast;

- Zijn direct gekoppeld aan een (voormalig) agrarisch erf (geen 'vrije veld' locatie);
- Bij niet koppeling aan een (voormalig) agrarisch erf: maatwerk.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de gestelde doelen op het gebied van differentiatie en kwaliteitsverbetering, speelt in op de wensen van gasten en er is een KGO-plan opgesteld.

Voor de richtlijnen in Bijlage 3 van de Nota Verblijfsrecreatie geldt dat het plan voorziet in 25 camperplaatsen voor uitsluitend campers. Deze worden jaarrond opengesteld en worden landschappelijk ingepast. Het betreft geen 'vrije veld' locatie. Er is een KGO-onderbouwing en een inpassingsplan opgesteld waarbij maatwerk is geleverd.

Beleid Buitengebied met Kwaliteit

In het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' wordt bepaald welke KGO investering wordt gedaan voor deze ontwikkeling. Het betreft een woonperceel in het buitengebied waarbij op het aangrenzend agrarisch perceel camperplaatsen mogelijk worden gemaakt. Voor deze functiewijziging is een aanvullende kwaliteitsimpuls buiten de basisinspanning om vereist. Voor de KGO investering is Hoofdstuk 8.1 van toepassing.

Op basis van de overzichtstabel 'basisbedragen waardevermeerdering en -vermindering' dient voor de functieverandering de hoogte van het investeringsbedrag bepaald te worden door een taxatie uit te voeren naar de waardevermeerdering die de camperplaats met zich meebrengt. Ten behoeve van KGO-onderbouwing is een taxatie van de gronden uitgevoerd.

In de bestaande situatie wordt de waarde van de gronden getaxeerd op € 73.500,-. In de nieuwe situatie wordt de waarde van de gronden getaxeerd op € 100.000,-. De waardevermeerdering van deze ontwikkeling bedraagt daarmee € 26.500,-. Omdat een recreatieve functie wordt gezien als een functioneel aan het buitengebied gebonden functie dient een percentage van 25% van dit bedrag te worden geïnvesteerd als aanvullende kwaliteitsimpuls (buiten de basisinspanning). Dit komt neer op een bedrag van € 6.625,-. Minus de aftrekposten (opstellen KGO-onderbouwing en inpassingsplan) komt dit uit op een definitief investeringsbedrag van € 5962,50,-. De totale investering in ruimtelijke kwaliteit die met het KGO-onderbouwing gedaan wordt bedraagt € 9.068,-. De investering wordt ingezet voor het versterken van bestaande groenstructuren, bescherming en langjarig beheer en een toeristisch rustpunt.

Verplaatsing paardenbak

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is binnen de bestemming 'Agrarisch -1' onder artikel 3.5 onder g een ontheffing van de gebruiksregels opgenomen voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik. Het voornemen voldoet aan de voorwaarden opgenomen uit dit artikel. Om deze reden is de verplaatsing bij recht meegenomen in onderliggend 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 initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

De burens zijn op de hoogte gebracht van het plan en zijn akkoord.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeentebblad. 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

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 november 2023
Nummer: 10 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Beldhuismolenweg 2b in Deurningen'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 september 2023, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 november 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, Beldhuismolenweg 2b in Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBELDHUISMWG2B-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.BUIBPBELDHUISMWG2B-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 28 november 2023

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L.J.H. Engelbertink".

mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J.G.J. Joosten".

J.G.J. Joosten