

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 46486
Datum vergadering: 24 september 2019
Datum voorstel: 6 augustus 2019
Nummer: 11 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Haarstraat 37-39 Rossum'

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, Haarstraat 37-39 Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774. BUIBPHAARSTR3739-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. BUIBPHAARSTR3739-VG01 vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Haarstraat 37-39 Rossum' vast te stellen. Met het bestemmingsplan wordt de bestaande agrarische bestemming met twee bedrijfswoningen omgezet naar de bestemming 'Bedrijf - Voormalig Agrarisch' voor elk perceel afzonderlijk. Hierdoor is het voor zowel de Haarstraat 37 als de Haarstraat 39 mogelijk een niet agrarisch bedrijf uit te oefenen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend om het mogelijk te maken om op zowel het perceel Haarstraat 37 als op het perceel Haarstraat 39 een niet-agrarisch bedrijf uit te oefenen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan een passende vervolgfunctie van voormalige agrarische bebouwing door het toekennen van de bestemming 'Bedrijf - Voormalig Agrarisch' aan de percelen Haarstraat 37 en Haarstraat 39 Rossum.

Argumentatie

Het perceel Haarstraat 37-39 te Rossum betreft een voormalig agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en het perceel is kadastraal gesplitst tussen de beide eigenaren. Op elk afzonderlijk perceel is een niet-agrarisch bedrijf opgericht. Op het perceel Haarstraat 37 wordt een van de vier aanwezige bedrijfsgebouwen gebruikt als werkplaats voor de reparatie van (landbouw)machines. In de andere gebouwen vindt opslag van onder andere caravans plaats. Op het perceel Haarstraat 39 wordt een handelsbedrijf in bouwmachines uitgeoefend. In de bestaande loods worden de machines opgeslagen. Omdat dit gebruik niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

VAB+ beleid:

Het VAB+ beleid maakt een andere economische functie binnen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk. Dit beleid biedt geen volledige duidelijkheid of het toekennen van twee VAB+ bestemmingen aan twee erven die onderdeel uitmaken van één agrarisch bouwvlak mogelijk is. Enerzijds zou geoordeeld kunnen worden dat sprake was van één agrarisch bedrijf, weliswaar met twee kadastrale eigenaren en twee bedrijfswoningen, en dat daardoor ook één VAB+ bestemming toegekend kan worden. Anderzijds wordt in het beleid ook gesproken over erven (meervoud) waar de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en in welke gevallen een erf een nieuwe functie kan krijgen. In voorliggend geval is in het voordeel van verzoeker geoordeeld dat het beleid de mogelijkheid biedt om aan de verschillende erven een separate VAB+ bestemming toe te kennen. Hiertoe is overwogen dat: voldaan wordt aan het sociaal-economisch hoofddoel van het VAB+ beleid (het benutten van de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies), het gegeven dat de uitstraling van het erf en het landelijke gebied niet wijzigt (omdat de activiteiten binnen de bedrijfsgebouwen plaatsvinden) en het gegeven dat er sinds 2012 al sprake is van twee agrarische erven (met elk een eigen bestaande en bestemde bedrijfswoning) op één agrarisch bouwvlak en deze dubbele bedrijvigheid niet recent is gecreëerd ten behoeve van voorliggend

verzoek.

Een van de voorwaarden van het VAB+ beleid is dat de gebouwen minimaal drie jaar agrarisch in gebruik moeten zijn geweest. De eigenaar van het erf aan de Haarstraat 39 heeft in maart 2018 een vergunning verkregen voor het vervangen van twee voormalige agrarische schuren door één nieuwe schuur van circa 300 m². De betreffende voormalige agrarische schuren, met een gezamenlijke oppervlakte van 340 m² en asbesthoudende golfplaten, zijn inmiddels gesloopt omdat deze schuren functioneel gezien niet geschikt te maken waren voor de nieuwe activiteit (beperkte werkhoogte, slechte/matige bouwkundige staat). De betreffende schuren voldeden echter wel aan de voorwaarde dat deze minimaal drie jaar agrarisch gebruikt waren. Ook voldoet de nieuwe schuur aan de regel uit het VAB+ beleid dat vervangende nieuwbouw tot een bouwmassa van 2.000 m³ volledig mag worden teruggebouwd, daarnaast is 40 m² minder teruggebouwd dan gesloopt. In het VAB+ beleid is bepaald dat in bijzondere gevallen, mits voldoende gemotiveerd, kan worden afgeweken van de regels in het VAB+ beleid. Gelet op het vorenstaande kan in dit geval redelijkerwijs gemotiveerd worden afgeweken van de voorwaarde dat schuren minimaal 3 jaar agrarisch in gebruik moeten zijn geweest.

Aan alle overige voorwaarden van het VAB+-beleid wordt voldaan. Beide percelen worden landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing is middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. Daarnaast is in de planregels opgenomen dat buitenopslag niet is toegestaan.

Zienschijven:

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 31 mei 2019 als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienschijven in te dienen. Er zijn geen zienschijven ingediend.

Goede ruimtelijke ordening:

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.

Externe communicatie

Het plan past binnen de 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap en de provincie. De provincie heeft in reactie hierop aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Het vastgestelde plan zal eveneens op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is in bepaalde gevallen verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Er is in voorliggend geval geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Met initiatiefnemer is wel een planschadeovereenkomst afgesloten waarin bepaald is dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 24 september 2019
Nummer: 11 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Haarstraat 37-39 Rossum'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 augustus 2019, nr. 11 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 3 september 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

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, Haarstraat 37-39 Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774. BUIBPHAARSTR3739-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. BUIBPHAARSTR3739-VG01 vast te stellen;

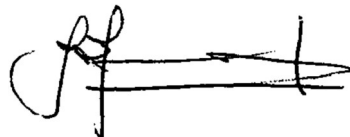
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 september 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a horizontal line and a small flourish.

mr. O.J.R.J. Huitema MPM

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

J.G.J. Joosten