

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 552829
Datum vergadering: 31 januari 2023
Datum voorstel: 13 december 2022
Nummer: 9 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Morsweg 5 Weerselo'

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, Morsweg 5 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPMORSWEG5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPMORSWEG5-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Buitengebied, Morsweg 5 Weerselo gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan het realiseren van 25 camperplaatsen en 3 boerderijkamers mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om camperplaatsen en boerderijkamers te realiseren op en rond het erf.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'buitengebied met kwaliteit' en de 'Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente', zodat een bijdrage wordt geleverd aan het toeristisch recreatieve product. Voor het realiseren van de boerderijkamers is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Het realiseren van de camperplaatsen is niet mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 25 camperplaatsen en 3 boerderijkamers mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor het realiseren van boerderijkamers is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 36.6 onder b):

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' wordt aangebracht, mits:

1. de kamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van één entree gezamenlijk voor alle kamers;
2. het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
3. het aantal boerderijkamers per perceel minimaal twee bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
4. de oppervlakte van een boerderijkamer ten hoogste 60 m² bedraagt;
5. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel ten hoogste 500 m² bedraagt;
6. de kamers bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Zie voor een uitgebreide onderbouwing paragrafen 3.2.3., 5.5 en 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Toets:

- Ad. 1. De boerderijkamers worden gerealiseerd in een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw waarbij gebruik wordt gemaakt van één gezamenlijk entree.
- Ad. 2. Hieraan wordt voldaan, zie hiervoor ook het erfinrichtingsplan (bijlage 1 bij de toelichting)
- Ad. 3. Er worden drie boerderijkamers gerealiseerd in een van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
- Ad. 4. De boerderijkamers worden maximaal 60m² per kamer, dit is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.
- Ad. 5. Er worden 3 boerderijkamers gerealiseerd van maximaal 60m², zodat de totale oppervlakte van boerderijkamers maximaal 180m² bedraagt.
- Ad. 6. De bewoners van het hoofdgebouw exploiteren de boerderijkamers.
- Ad. 7. Er wordt op eigen terrein geparkeerd, het erf biedt hiervoor voldoende ruimte.
- Ad. 8. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de woonsituatie, verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van gronden. Zie voor een uitgebreide onderbouwing paragrafen 3.2.3., 5.5 en 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Beleid buitengebied met kwaliteit

Het is mogelijk om binnen de functie 'Wonen' bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten binnen de functie 'Wonen' gelden de volgende voorwaarden:

- 1. De maximale omvang van de bijbehorende bouwwerken die in gebruik zijn voor de bedrijfsmatige activiteiten bedraagt 500 m²;
- 2. Indien de bestaande bebouwing niet meer functioneel te gebruiken is voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte wordt de tabel uit paragraaf 3.2 van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' toegepast.
- 3. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop/vervangende nieuwbouw, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
- 4. Buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen zijn niet toegestaan;
- 5. In afwijking van lid 4 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies;
- 6. Indien met de bedrijfsmatige activiteiten sprake is van een verblijfsrecreatieve functie, dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;
- 7. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

Toets:

- Ad. 1. De beoogde drie boerderijkamers worden gerealiseerd in een bestaande schuur met een oppervlakte van circa 170 m² zodat aan de gestelde norm van 60m² per boerderijkamer wordt voldaan.
- Ad. 2 Niet van toepassing.
- Ad. 3. Niet van toepassing.
- Ad. 4. Verwezen wordt naar punt 5.
- Ad. 5. In voorliggend geval gaat het om het toestaan van toeristisch-recreatieve functies in de vorm van camperplaatsen en boerderijkamers. De camperplaatsen zijn buiten gebouwen gelegen. Dit is toegestaan
- Ad. 6. Voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente'.
- Ad. 7. Deze voorwaarde is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Om te bepalen wat de hoogte is van de KGO investering wordt de waardevermeerdering en –vermindering is van de gronden die door de planologische verandering zijn ontstaan. In het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' is daarbij uitgegaan van de standaard tabel. In voorliggend geval worden camperplaatsen gerealiseerd, dit is een 'aan het buitengebied gebonden' functie zodat 25% van de waardevermeerdering geïnvesteerd dient te worden. In dit geval blijft een te verwaarlozen bedrag over, met de aanplant aan de westzijde van het perceel wordt het bedrag overschreden. Een uitgebreidere berekening is in de toelichting van het bestemmingsplan te vinden, paragraaf 4.3.2.

Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente

De gemeente Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben samen de beleidsnota 'Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018' opgesteld. Het doel van de nota is kaders weergeven waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen.

Een belangrijke voorwaarde is dat er sprake moet zijn van aantoonbare meerwaarde. In de nota is een SWOT-analyse opgenomen met daarin de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente. Voorgenomen ontwikkeling speelt in op de kans 'vergrijzing, toenemend aantal senioren met meer vrije tijd en middelen' en 'toenemende vraag naar (luxue) verblijfsaccommodaties in een natuurlijke omgeving'. Initiatiefnemers richten zich primair op de oudere, rustzoekende kampeerder. De ontwikkeling is in overeenstemming met de nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente.

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 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de onderwerpen privacy verstoring en afspraken over geluid. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op een verdraaiing van de camperplaatsen aan de noordzijde van het erf zodat zicht op naastgelegen perceel verminderd wordt. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage 5.

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.

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

Initiatiefnemer heeft de burens gesproken naar aanleiding van de plannen en de zienswijze. Er is geen overeenstemming bereikt, het plan is wel aangepast zoals eerder beschreven.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

n.v.t.

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: 31 januari 2023
Nummer: 9 B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Morsweg 5 Weerselo'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 december 2022, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 10 januari 2023;

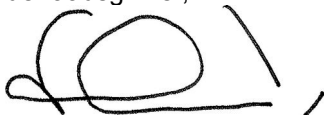
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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, Morsweg 5 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPMORSWEG5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPMORSWEG5-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

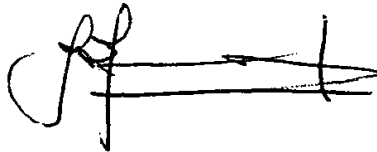
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 januari 2023

de raadsgriffier,

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

de voorzitter,

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

J.G.J. Joosten