

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 858836
Datum vergadering: 19 december 2023
Datum voorstel: 14 november 2023
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Muldersweg 1 Saasveld'

Voorgesteld raadsbesluit

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, Muldersweg 1 Saasveld" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPMULDERSW1SAAS-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.BUIBPMULDERSW1SAAS-VG01 vast te stellen;
3. 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, Muldersweg 1 Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van een werktuigenberging voor het akkerbouwbedrijf mogelijk. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een werktuigenberging te mogen realiseren voor het ter plaatse gevestigde akkerbouwbedrijf aan de Muldersweg 1 te Saasveld.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid "Buitengebied met kwaliteit", zodat medewerking kan worden verleend aan een particulier initiatief.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat de betreffende locatie weer wordt voorzien van een agrarische bedrijfsbestemming voor het akkerbouwbedrijf en de daarbij behorende gebruiks- en bouw mogelijkheden. Het betreft de planologische functiewijziging van de huidige bestemming "Bedrijf - Voormalig Agrarisch" naar een agrarisch bedrijf perceel. Op deze manier wordt de planologische situatie weer in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" en wijzigingsplan "Muldersweg 1 Saasveld", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Ter plaatse van dit perceel exploiteert initiatiefnemer al jarenlang een akkerbouwbedrijf in de vorm van maisteelt en kleinschalige tuinbouw. In het verleden had het perceel een woonbestemming, echter werden er toen ook agrarische bedrijfsactiviteiten uitgevoerd.

Naast het akkerbouwbedrijf is er ook een metaalbewerkingsbedrijf op het perceel aanwezig waar machines voor agrarische sector worden ontworpen en ontwikkeld. Op 7 januari 2014 is het wijzigingsplan "Buitengebied 2010 wijzigingsplan, Muldersweg 1, Saasveld" vastgesteld. Met dit wijzigingsplan is de voormalige woonbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf – Voormalig agrarisch'. Het doel van dit wijzigingsplan was het (planologisch) toestaan dat ter plaatse van de Muldersweg een metaalbewerkingsbedrijf mag worden geëxploiteerd.

Met het wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf – Voormalig agrarisch', zijn agrarische bedrijfsactiviteiten niet meer toegestaan. In de huidige situatie exploiteert initiatiefnemer echter nog steeds agrarische bedrijfsactiviteiten. Om deze agrarische bedrijfsvoering voort te kunnen zetten is initiatiefnemer voornemens het perceel te voorzien van een agrarische bedrijfsbestemming, waarbij de activiteiten met betrekking tot de metaalbewerking tevens (ondergeschikt) zijn toegestaan.

Ten behoeve van een duurzame voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering, is initiatiefnemer tevens voornemens een werktuigenberging als vervanging van een asbesthoudende kapschuur te realiseren. De te realiseren berging is deels buiten de bestaande bestemmingsgrenzen geprojecteerd, naast de functiewijziging wordt gevraagd de bestemmingsgrenzen te verruimen.

De nieuwe werktuigenschuur zal worden gebruikt voor de opslag van apparatuur ten behoeve van de akkerbouw. Initiatiefnemer is voornemens om meer specifieke landbouwgewassen te telen zoals valeriaan, hij zal hiervoor ook zelf de machines maken (het planologisch toestaan van het metaalbewerkingsbedrijf ondergeschikt aan de agrarische bestemming is daarom gewenst). Daarnaast komt er een transportband in de nieuwe werktuigenschuur ten behoeve van het tijdelijk opslaan van de akkerbouwproducten.

Beleid "Buitengebied met kwaliteit"

Het beleidskader 'Buitengebied met kwaliteit' biedt mogelijkheden voor uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Dat is bij voorliggende ontwikkeling het geval.

Er is een KGO-berekening opgesteld welke is opgenomen in het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting en regels). Het perceel wordt uitgebreid met 1.823 m². Dit levert een investering op van €18.230,-. Een deel van de cultuurgronden in het plangebied worden herbestemd naar 'Bos - Natuur', wat een waardevermindering betekent van deze gronden. Daarnaast is de functie functioneel gebonden aan het buitengebied. Functioneel aan het buitengebied gebonden functies zijn functies die feitelijk thuishoren in het buitengebied. Omdat deze functies als gebiedseigen beschouwd worden, kan de kwaliteitsprestatie ook minder zijn dan de volledige investering. Voor deze functies geldt dat, naast de basisinspanning, een kwaliteitsprestatie van 25% van de investering voldoende is om de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In totaal is er sprake van een investering van €16.684,50. Dit levert een bruto investering op van €1.545,50.

Van deze investering moeten kosten van het landschapsontwerp worden afgetrokken: €154,55. In totaal moet er, na aftrek van kosten, €1.390,95 worden geïnvesteerd. Dit bedrag wordt ruim gehaald: zo moeten er minimaal 14 bomen worden aangeplant à €2.100, onderbeplanting, boompalen, water geven en overige beplanting niet meegerekend. In het landschapsplan is bepaald wat er moet komen en dit is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit plan. Het te investeren bedrag wordt dus ook daadwerkelijk geïnvesteerd.

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 planologisch wenselijke 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 plan-toelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plan-toelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plan-toelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, 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. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. 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 de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Initiatiefnemer heeft het plan besproken met de naaste burens. De burens hebben geen moeite met het voorgenomen initiatief.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. 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

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 19 december 2023
Nummer: 10 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Muldersweg 1 Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2023, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 december 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

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, Muldersweg 1 Saasveld" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPMULDERSW1SAAS-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.BUIBPMULDERSW1SAAS-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

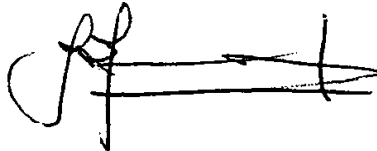
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2023

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