

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 928798
Datum vergadering: 28 mei 2024
Datum voorstel: 30 april 2024
Nummer: 15 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerikweg 3, Saasveld'

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, Westerikweg 3, Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWESTERIKWEG3-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.BUIBPWESTERIKWEG3-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, Westerikweg 3, Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het gevestigde agrarische loonbedrijf mogelijk, waarbij tevens de bedrijfswoning verplaatst wordt. De benodigde kwaliteitsimpuls betreft een investering in de herinrichting van het Kerkepad in Saasveld. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bedrijfsperceel aan de Westerikweg 3 uit te breiden.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het uitbreiden van het bedrijfsperceel aan de Westerikweg 3 te Saasveld mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend wijzigingsplan 'Westerikweg 3 Saasveld' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ontwikkeling

Het bestemmingsplan voorziet in een vergroting van 3.964 m² bedrijfsperceel. Voor een deel hiervan geldt dat deze gronden reeds gebruikt werden ten behoeve van het bedrijf. Voor het andere deel is de uitbreiding vereist om de bedrijfswoning te kunnen verplaatsen. De huidige bedrijfswoning staat midden op het bedrijfsperceel en wordt vanwege de slechte staat gesloopt. De vervangende bedrijfswoning wil men vanuit veiligheidsoverwegingen, alsmede een optimalisatie in routing en bedrijfsvoering, bij de entree van het erf bouwen.

Daarnaast is het de wens om in de toekomst vervangende nieuwbouw van de bedrijfsbebouwing te realiseren die groter is dan de huidige mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Beleid 'Buitengebied met kwaliteit'

Het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' maakt nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk. Ter compensatie hiervan moet er naast de landschappelijke inpassing die als basisinspanning geldt, een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan.

Aan de vergroting van het bedrijfsperceel wordt een waardevermeerdering van €127.000,- toegekend. Dit bedrag wordt in afstemming met de dorpsraad Saasveld geïnvesteerd in het herstel en de herinrichting van wandelpad De Burcht / het Kerkepad in Saasveld. De uitvoering van het wandelpad is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. In de KGO-overeenkomst is geregeld dat een eventueel restant van het te investeren bedrag in het gemeentelijk kwaliteitsfonds wordt gestort, als blijkt dat na drie jaar vaststelling van onderliggende bestemmingsplan niet al het geld geïnvesteerd.

Naast uitbreiding van de bedrijfsgronden heeft initiatiefnemer de wens om in de toekomst extra bebouwing op het erf te realiseren. Hiervoor moet conform het beleid op een locatie elders landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt. Op dit moment heeft initiatiefnemer nog geen sloopmeters kunnen vinden. Omdat de uitbreidingswens in de toekomst ligt is er voor gekozen om in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Zodra initiatiefnemer sloopmeters op een locatie elders heeft gevonden kan de gewenste extra bebouwing middels een afwijking in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt conform het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit'.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. 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 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 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. 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

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.

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. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 mei 2024
Nummer: 15 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerikweg 3, Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 april 2024, nr. 15 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 mei 2024;

artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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, Westerikweg 3, Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPWESTERIKWEG3-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.BUIBPWESTERIKWEG3-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

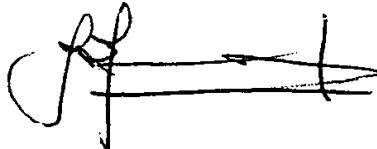
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2024

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