

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 59811

Onderwerp: Het wijzigingsplan 'Buitengebied, herziening Twelweg 15 Rossum' wordt vastgesteld

Auteur:	Ruud Oude Moleman
Team:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Benno Brand Gemeente Dinkelland
Afgestemd met:	Rijanne Rietveld/FL/RO Collega's van sociaal domein, Britt Wilms en Margarita Vastert
Embargo:	Openbaar

Advies

1. op grond van artikel 3.9a 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 wijzigingsplan 'Twelweg 15' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPTWELWEG15-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.0183.BUIWPTWELWEG15-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.

Samenvatting

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, herziening Twelweg 15 Rossum' is vastgesteld. Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een gebouw voor dagbesteding. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van het VAB+ beleid van de gemeente Dinkelland.

Beoogd effect/doel

Medewerking verlenen aan de aanvraag om door middel van het VAB+ beleid een gebouw te realiseren voor dagbesteding voor dementerende ouderen. Het verlenen van medewerking draagt bij aan de vitaliteit van het platteland en de behoefte om ouderen een plek te geven op het platteland.

Voorgeschiedenis, argumentatie en opties

Aanvrager wenst een zorgboerderij voor dagopvang te beginnen voor dementerende ouderen. Op het voormalig agrarische erf op de locatie Twelweg 15 in Rossum is al enkele jaren tractorenhandel Damhuis gevestigd. De tractorenhandel heeft inmiddels een tweede bedrijfslocatie in Deurningen waar een deel van de stalling kan plaatsvinden. Hierdoor hoeft er minder stallingsruimte beschikbaar te zijn aan de Twelweg. De eigenaren van het perceel wensen nu graag twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) te slopen en in de plaats daarvoor een nieuw gebouw te realiseren dat zij als zorgboerderij voor dagopvang van ouderen in gebruik willen nemen. De ligging in het landelijk gebied geeft de dagbesteding een extra dimensie. De ruimte en de vrije ligging zijn van positieve invloed op het welbevinden van de doelgroep. Het initiatief voldoet aan het VAB+ beleid van de gemeente Dinkelland waarin het ook mogelijk is om in vervangende nieuwbouw nieuwe functies te realiseren zoals in dit geval een zorgboerderij voor dagopvang van dementerende ouderen.

In het VAB+ beleid is bepaald dat vervangende nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie alleen is toegestaan onder voorwaarden. Tot 2000 m³ aan bedrijfsbebouwing mag 2000 m³ worden teruggebouwd. Indien het gewenst is meer terug te bouwen dan 2000 m³ dan is daarvoor een zogenaamde

saneringsregeling van toepassing. Boven de 2000 m3 van ontsierende bedrijfsgebouwen mag 25% van de gesloopte inhoud worden teruggebouwd.

In het plan wordt er 1108,08 m3 gesloopt. In plaats daarvan wordt er 800,7 m3 teruggebouwd. In de huidige situatie is aan de Twelweg 15 in totaal 2538,8 m3 aan bedrijfsbebouwing aanwezig, dit wordt in de toekomstige situatie een totaal van 2133,69 m3 aan bedrijfsbebouwing. Het plan voorziet daarmee in een vermindering van aanwezige inhoud aan bedrijfsbebouwing die past binnen de saneringsregeling. Een erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van het wijzigingsplan. Dit plan, welke tevens is opgenomen als bijlage bij de regels van het wijzigingsplan, is beoordeeld door de gemeentelijke landschapsdeskundige en akkoord bevonden. In de regels van het wijzigingsplan is een verplichting opgenomen die ertoe strekt dat de aanvrager binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan uitvoering moet hebben gegeven aan het erfinrichtingsplan en vervolgens de landschapsmaatregelen in stand moet houden. Voor een toetsing aan de overige voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de toelichting bij het wijzigingsplan.

Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbenden mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan "Buitengebied Dinkelland 2010" en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Afhankelijkheden

n.v.t.

Financiële paragraaf

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 een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Communicatie paragraaf

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Dinkelland Visie. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt tevens digitaal ontsloten via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgprocedure

Het vastgestelde wijzigingsplan 'Buitengebied, herziening Twelweg 15 Rossum' wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Datum college

21-01-2020

Besluit college

Conform advies

Definitief besluit college

1. op grond van artikel 3.9a 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 wijzigingsplan 'Twelweg 15' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIWPTWELWEG15-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.0183.BUIWPTWELWEG15-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.