

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 315672

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan Molenbeekweg 4, Saasveld

Auteur:
Portefeuillehouder:
Embargo:


Openbaar

Advies

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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 'Molenbeekweg 4, Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPMOLENBEEKWEG4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPMOLENBEEKWEG4-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het wijzigingsplan 'Molenbeekweg 4, Saasveld' kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan ziet op het vergroten van het agrarisch bouwvlak en bouwperceel, ten behoeve van de bouw van een welzijnsvriendelijke vleesvarkensstal met uitloopzone.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De realisatie van de welzijnsvriendelijke vleesvarkensstal met uitloopzone zorgt ervoor dat het bedrijf zich kan blijven ontwikkelen en met andere bedrijven kan blijven concurreren in de toekomst, waardoor de continuïteit van bedrijf kan worden gewaarborgd. De uitbreiding draagt ook bij aan de biologische bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het agrarisch bouwvlak en bouwperceel te vergroten, ten behoeve van de bouw van een welzijnsvriendelijke varkensstal met uitloopzone.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om de ontwikkeling voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak en bouwperceel ten behoeve van een welzijnsvriendelijke varkensstal met uitloopzone mogelijk te maken. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor medewerking kan worden verleend aan deze ontwikkeling.

Wijzigingsbevoegdheid

De initiatiefnemer wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.7, onder c in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Artikel 3.7, onder c: Vergroten bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

c. aan een bouwperceel voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf", met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak en het al dan niet tevens aanduiden met "specifieke vorm van agrarisch - sterlocatie", mits:

1. deze wijziging niet wordt toegepast voor bouwpercelen die gelegen zijn binnen de grenzen van het gebied dat is voorzien van de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" en voorzover het een sterlocatie betreft de wijziging eveneens niet toegepast wordt binnen de grenzen van de

dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie';

2. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 1,50 hectare, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied" of "specifieke vorm van agrarisch - sterlocatie", in welke geval het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 hectare;
3. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond, waarbij, indien er sprake is van een sterlocatie, binnen 12 jaar na toekenning van de sterlocatie minimaal een omvang gerealiseerd moet worden van 175 nge;
4. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
5. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing een erfbeplantingsplan, afgestemd op de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 5 van de toelichting, is opgesteld;
6. er bij een oppervlakte groter dan 1,50 hectare geïnvesteerd wordt in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waarden van de historische buitenplaatsen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

Ad. 1: Het bouwperceel is niet gelegen binnen de grenzen van het gebied dat is voorzien van de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied". Het betreft geen sterlocatie en de wijziging wordt niet toegepast binnen de grenzen van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie';

Ad. 2: Het bouwvlak waarbinnen de stal gebouwd kan worden heeft in de huidige situatie een oppervlakte van circa 3.250 m² en wordt vergroot tot circa 3.650 m².

Ad. 3: De realisatie van de welzijnsvriendelijke vleesvarkensstal met uitloopzone zorgt ervoor dat het bedrijf zich kan blijven ontwikkelen en met andere bedrijven kan blijven concurreren in de toekomst, waardoor de continuïteit van bedrijf kan worden gewaarborgd.

Ad. 4: Binnen het bestaande bouwperceel is geen ruimte voor de beoogde welzijnsvriendelijke vleesvarkensstal met uitloopzone.

Ad. 5: Door de aanvrager is een landschapsplan aangeleverd. Dit plan is door de gemeente als akkoord bevonden en als bijlage 1 opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan.

Ad. 6: De oppervlakte wordt niet groter dan 1,5 hectare.

Ad. 7: Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waarden van de historische buitenplaatsen. Aangrenzende gronden worden niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt.

Ad. 8: Op 4 mei 2021 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht. Door de beantwoording van de vragen is uit de watertoets naar voren gekomen dat de normale procedure gevolgd dient te worden. Dit betekent dat het waterschap betrokken moet worden. Op 4 mei 2021 is het waterschap op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbende mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

- Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Communicatie paragraaf

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeentebblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgprocedure

Er is geen vervolgprocedure.

Datum college

01-02-2022

Besluit college

Conform advies

Definitief besluit college

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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 'Molenbeekweg 4, Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPMOLENBEEKWEG4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPMOLENBEEKWEG4-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.