

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 23497
Datum vergadering: 16 oktober 2018
Datum voorstel: 18 september 2018
Nummer: A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek'

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

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, grensovergang Rammelbeek' met de identificatiecode code NL.IMRO.1774.BUIBPGRENDOVERGANG-VG02 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGRENDOVERGANG- VG02 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
4. de zienswijze niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan biedt (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden, waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt is. Binnen de bestaande bebouwing wordt meer flexibiliteit gegeven voor het uitoefenen van verschillende functies. Dit gebeurt door het opnemen van een gemengde bestemming. Dit geldt niet voor het bestaande tankstation en de woning, waarvan de bestemming wel specifiek wordt vastgelegd.

Aanleiding voor dit voorstel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de grensovergang langs de provinciale weg N342 (Nordhornsestraat) bij de Rammelbeek. De grensovergang Rammelbeek maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' welke op 18 februari 2010 door de raad is vastgesteld. In het bestemmingsplan is aan een tweetal percelen (Nordhornsestraat 234a/236 en ongenummerd pand ten noorden van 241) de bestemming 'Kantoor' toegekend, terwijl de panden daar al geruime tijd leegstaan en niet meer gebruikt worden voor kantoordoeleinden. Daarnaast is het pand aan de Nordhornsestraat 228 niet voorzien van een bouwvlak en gebruiksmogelijkheden. Voor deze percelen zijn er verzoeken binnengekomen om binnen de bestaande bouwmogelijkheden het gebruik voor detailhandel en/of lichte vormen van horeca toe te staan. Daarnaast zouden alle ondernemers in het plangebied meer uitbreidingsmogelijkheden willen. Om deze tegemoet te komen wordt ervoor gekozen om de uitbreidingsmogelijkheid van 25 % middels een wijzigingsbevoegdheid, in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' in voorliggend bestemmingsplan bij recht op te nemen. Omdat deze ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om de mogelijkheden binnen de panden bij de grensovergang zoveel mogelijk in overeenstemming met elkaar te brengen is de volledige grensovergang in het plangebied opgenomen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan.

Argumentatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de grensovergang langs de provinciale weg N342 (Nordhornsestraat) bij de Rammelbeek. De grensovergang Rammelbeek maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' welke op 18 februari 2010 door de raad is vastgesteld. In het bestemmingsplan is aan een tweetal percelen (Nordhornsestraat 234a/236 en ongenummerd pand ten noorden van 241) de bestemming 'Kantoor' toegekend, terwijl de panden daar al geruime niet meer gebruikt worden voor kantoordoeleinden. Daarnaast is het pand aan de Nordhornsestraat 228 niet voorzien van een bouwvlak en gebruiksmogelijkheden. Voor deze percelen zijn er verzoeken binnengekomen om binnen de bestaande bouwmogelijkheden het gebruik voor detailhandel en/of lichte vormen van horeca toe te staan.

Ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden en gemeentelijk beleid

Alle betrokken ondernemers in het plangebied zouden graag meer uitbreidingsmogelijkheden hebben. In dat geval is het relevante beleid de detailhandelsstructuurvisie gemeente Dinkelland (2015) en het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Hierin geldt als uitgangspunt dat nieuwe winkelontwikkelingen buiten de centra in beginsel ongewenst zijn. Wel is aangegeven dat bestaande winkels buiten de centra kunnen blijven bestaan. Nieuwe initiatieven zijn niet toegestaan. Het bieden van ruimte voor detailhandel in drie leegstaande voormalige grensgebouwen (totale toevoeging 600 m²), is als uitgangspunt in de visie opgenomen.

Verder biedt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid de bestaande (niet agrarische) bedrijven met 25% uit te breiden. Om tegemoet te komen aan de wensen van de ondernemers wordt ervoor gekozen om deze uitbreidingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Voorts wordt binnen de bestaande bebouwing meer flexibiliteit gegeven voor het uitoefenen van verschillende functies. Dit gebeurt door het opnemen van een bestemming 'gemengd'. Dit geldt niet voor het bestaande tankstation en de woning, waarvan de bestemming wel specifiek wordt vastgelegd. Om de mogelijkheden binnen de panden bij de grensovergang zoveel mogelijk in overeenstemming met elkaar te brengen is de volledige grensovergang in het plangebied opgenomen.

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan hebben twee initiatiefnemers voor de panden aan de Nordhornsestraat 234a/236 en de Nordhornsestraat 228 reeds een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvragen zien toe op het gebruik van deze panden voor detailhandel en lichte vormen van horeca voor een periode van 5 jaar. De vergunningen zijn tijdelijk aangevraagd vooruitlopend op deze herziening van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft eind 2017 als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn een viertal zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van die zienswijzen is in de raadscommissievergadering van 6 december 2017 verzocht om in samenspraak met de ondernemers uit het plangebied tot een gezamenlijk gedragen (bestemmings)plan te komen. Op basis van de bovengenoemde wensen van de ondernemers is tot een gezamenlijk plan gekomen. Dit blijkt ook uit het feit dat alle ondernemers de ingediende zienswijze hebben ingetrokken.

Eén zienswijze blijft nog overeind. Deze zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richt de zienswijze zich op verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de panden Nordhornsestraat 234a/236.

De zienswijze geeft geen aanleiding om verdere wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

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.

Externe communicatie

Een kennisgeving van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de Dinkellandvisie en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorliggend bestemmingsplan is ook voorgelegd aan de provincie Overijssel. Op 22 mei 2018 gaven zij aan geen bezwaren te zien tegen het plan.

Financiële paragraaf

De gemeente is initiatiefnemer bij voorliggend bestemmingsplan en draagt de kosten voor deze procedure. De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 16 oktober 2018
Nummer: B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 september 2018, nr. 23497;

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, grensovergang Rammelbeek' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGRENISOVERGANG-VG02 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPGRENISOVERGANG- VG02 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
4. de zienswijze niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 oktober 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,