

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 360834
Datum vergadering: 12 juli 2022
Datum voorstel: 21 juni 2022
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Beekdorpweg 12'

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, Beekdorpweg 12' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBEEKDRPWG12-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPBEEKDRPWG12-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Beekdorpweg 12' vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan het perceel Beekdorpweg 12 te Weerselo. Hiermee wordt een feitelijk al jarenlang bestaande en planologisch vergunde situatie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan zijn perceel Beekdorpweg 12 te Weerselo, overeenkomstig het reeds in 2007 vergunde gebruik.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door het initiatief te faciliteren wordt een feitelijk al jarenlang bestaande en vergunde situatie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

Argumentatie

In 2007 is voor het perceel Beekdorpweg 12 te Weerselo op grond van het destijds geldende beleid een artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling verleend om een voormalige boerderij te verbouwen tot woning. Tot op heden is de planologische vergunning niet positief bestemd. Gelet op het feit dat het wonen sindsdien plaatsvindt en het ook niet de aankomende jaren wordt beëindigd, voorziet voorliggend bestemmingsplan in een bestemming voor de woonfunctie. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richt de zienswijze zich op de vrees van reclamant dat door de voorgenomen ontwikkeling de uitoefening van zijn bedrijf belemmerd wordt.

Naar aanleiding van de zienswijze is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. voor het bedrijf van reclamant. De uitgangspunten van dit akoestisch onderzoek zijn met reclamant besproken. Voor de wijziging van de woning Beekdorpweg 12 naar reguliere woning is beoordeeld of het akoestisch woon- en leefklimaat bij deze woning nog acceptabel is en dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant niet beperkt worden.

Uit de beoordeling van het maximaal geluidniveau volgt dat in de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de acceptabele waarde van het maximaal geluidniveau. In de nachtperiode is er ter plaatse van Beekdorpweg 12 een overschrijding van het maximaal geluidniveau. De overschrijding wordt veroorzaakt

door vrachtwagens of ander materieel dat in de nachtperiode op het terrein van reclamant rijdt. Het betreft materiaal van derden, zodat geen maatregelen aan de bron kunnen worden getroffen. Een andere uitrit/uitweg is niet beschikbaar. Het plaatsen van een geluidscherm is niet mogelijk zonder dat dit beperkingen oplevert aan het bedrijf of aan de bruikbaarheid of het woongenot van Beekdorpweg 12.

Een maximaal (piek)geluidniveau van 65 dB(A) is conform het Activiteitenbesluit ter plaatse van een woning op een bedrijventerrein toegestaan. In de huidige planologische situatie wordt voldaan. Een gemiddelde woning heeft een geluidwering van de gevels van ca. 20 dB(A). Een maximaal binnen niveau mag in een verblijfsruimte niet hoger zijn dan 45 dB(A) in de nachtperiode. Met de bepaalde geluidbelasting is het binnen niveau in de verblijfsruimten van de woning voldoende beschermd ($65 - 20 = 45$ dB(A)).

Om de woning aan de Beekdorpweg 12 als een reguliere woning te kunnen bestemmen is het nodig de vastgestelde maximale geluidbelasting met een maatwerkvoorschrift vast te leggen. Dit vanwege het afwijken van de normen van het Activiteitenbesluit en de ambitiewaarde van het gemeentelijk geluidbeleid. Op deze manier wordt de huidige bedrijfssituatie van reclamant niet beperkt. De huidige woonkwaliteit van de woning aan de Beekdorpweg 12 blijft behouden. Hiertoe zal door het college een separaat een maatwerkvoorschrift opgelegd worden.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Kort samengevat zien de wijzigingen op het opnemen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' voor de gronden op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw Beekdorpweg 12 (het hoofdgebouw zelf uitgezonderd). De regels worden hier ook op aangepast. Hiermee wordt voorkomen dat een nieuw gevoelig object, zoals een mantelzorgwoning, gerealiseerd kan worden en daarmee de bedrijfsvoering van het perceel van reclamant kan beperken. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota zienswijzen (zie bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

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.

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.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Concept

Raadsbesluit

Datum: 12 juli 2022
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Beekdorpweg 12'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 juni 2022, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 juli 2022;

gelet op 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, Beekdorpweg 12' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBEEKDRPWG12-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.BUIBPBEEKDRPWG12-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 juli 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,