

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 882434
Datum vergadering: 27 februari 2024
Datum voorstel: 16 januari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Ootmarsum, Oldenzaalsestraat 36'

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 'Ootmarsum, Oldenzaalsestraat 36' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPOLDENZAALSE36-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.OOTBPOLDENZAALSE36-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 'Ootmarsum, Oldenzaalsestraat 36' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het afsplitsen van de bedrijfswoning aan de Oldenzaalsestraat 36 van het bedrijfsgebouw aan de Weerselosestraat 1 - 3 en te bestemmen tot reguliere woning met een bestemming 'Wonen'. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan de bedrijfswoning (voormalige directeurswoning) aan de Oldenzaalsestraat 36 te Ootmarsum.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd door het bestemmingsplan te herzien en aan de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming toe te kennen. Het project levert een bijdrage aan de toekomstbestendigheid en instandhouding van het gemeentelijk monument, de bedrijfswoning.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het afsplitsen van de bedrijfswoning mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Ootmarsum Overige Gebieden', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Afsplitsen bedrijfswoningen

Ter plaatse van de Oldenzaalsestraat 36 bevindt zich een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf aan de Weerselosestraat 1 -3. De locatie is gelegen in het overgangsgebied van de kern naar het buitengebied en maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing. Het bedrijf en de bedrijfswoning betreffen unieke gemeentelijke monumenten, respectievelijk de oude zuivelfabriek en directeurswoning. De functie van de zuivelfabriek is inmiddels gewijzigd en de noodzaak om hier bij te wonen is verdwenen. Het bedrijfsgebouw, de oude zuivelfabriek, wordt nu gebruikt als kantoor met opslag en showroom, en deels als dierenartsenpraktijk. Een bedrijfswoning is pas noodzakelijk als de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig is. De bedrijfswoning is tevens gebouwd ten behoeve van een zuivelfabriek, die al langere tijd gestopt is. Er kan worden geconcludeerd dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, aangezien de zuivelfabriek niet meer aanwezig is.

Monumentencommissie

Het bedrijfsgebouw aan de Weerselosestraat 1-3 (DKL 2067) en de bedrijfswoning (DKL 2068) zijn gemeentelijke monumenten. Het betreffen de oude zuivelfabriek en directeurswoning. De voormalige coöperatieve zuivelfabriek en directeurswoning hebben een algemeen cultuurhistorische waarde vanwege de uitdrukking van de agrarische organisatiestructuur in deze streek en met name de zuivelverwerking. Het beoogde plan is in het kader van vooroverleg derhalve voorgelegd aan de Monumentencommissie. De Monumentencommissie heeft aangegeven dat de splitsing van de bedrijfswoning en fabrieksdeel in principe

zeker denkbaar is. De nieuwe invulling van voormalige directeurswoning als reguliere woning zorgt voor een grotere doelgroep toekomstige gebruikers en draagt bij aan de toekomstbestendigheid en instandhouding van het monument.

Bedrijven- en milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat voor de woningen te garanderen en anderzijds de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet te beperken is bedrijven- en milieuzonering een belangrijk aspect. Bij bedrijven- en milieuzonering zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure van belang. In de brochure is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf valt. In de brochure wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen richtafstanden van het gebiedstype 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Door de verscheidenheid aan functies rondom het plangebied en doordat de locatie is gelegen aan een doorgaande weg, is in onderliggend plan sprake van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met 1 stap mogen worden verlaagd.

Het bestemmingsplan geeft aan dat er op het perceel Weerselosestraat 1 – 3 zich bedrijven mogen vestigen in de milieucategorie 1 en 2. De indicatieve richtafstand voor categorie 2 bedrijven bedraagt 30 meter voor geluid. Aangezien in 'gemengd gebied' de afstandsstep met één stap kan worden teruggebracht, bedraagt in dit geval de richtafstand 10 meter.

Het tussenportaal van de bedrijfswoning is verbonden met het bedrijfsgebouw. Op grond van het bestemmingsplan is een woonfunctie ter plaatse van de tussenportaal mogelijk, waardoor er sprake is van een afstand van 0 meter. Er wordt daarmee niet voldaan aan de adviesafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Ten behoeve van het aspect 'geluid' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het bedrijfsgebouw ter plaatse van de woning aan de Oldenzaalsestraat 36 vast te kunnen stellen. In het bedrijfsgebouw zijn gevestigd een kantoor met opslag en showroom, en een dierenartspraktijk. Uit dit onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau in de woning ten gevolge van geluiden uit het bedrijfsgebouw voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de normen uit het gemeentelijk geluidsbeleid.

Ten zuiden van de planlocatie is een agrarisch bouwperceel gelegen, waar een gemengd agrarisch bedrijf is toegestaan. De afstand tussen de bedrijfswoning en het agrarisch bouwperceel bedraagt circa 25 meter. In de huidige situatie geniet de bedrijfswoning dezelfde bescherming ten opzichte van nabij gelegen bedrijven van derden als een reguliere woning. Dit houdt onder meer in dat het agrarische bedrijf ten zuiden van het plangebied als gevolg van de nieuwe planologische situatie niet (verder) in zijn functioneren wordt beperkt en tevens aangenomen kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft de aanwezigheid van het agrarische bedrijf.

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

Zienswijzen

- 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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, 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 de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 februari 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Ootmarsum, Oldenzaalsestraat 36'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 februari 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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 'Ootmarsum, Oldenzaalsestraat 36' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPOLDENZAALSE36-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.OOTBPOLDENZAALSE36-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 27 februari 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,