

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 889934
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 20 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Postelhoekweg 1'

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, Postelhoekweg 1' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIPOSTELHOEK1-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.BUIPOSTELHOEK1-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 'Buitengebied, Postelhoekweg 1' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het wijzigen van de huidige agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk en om het tweede woonrecht op het perceel te realiseren. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de voornemens om de huidige agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming en het tweede woonrecht op het perceel te realiseren. In de huidige situatie is er aan de Postelhoekweg 1 in Oud Ootmarsum sprake van een agrarisch bedrijfsperceel. Echter vinden er momenteel geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het wijzigen van de huidige agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en om het tweede woonrecht op het perceel te realiseren wordt middels het planologisch recht voor een tweede bedrijfswoning middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning'. Om de nieuwe woning met bijgebouwen mogelijk te kunnen maken worden twee voormalig agrarische opstallen op het erf gesaneerd. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij het ruimtebeslag niet of nauwelijks toeneemt.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van het wijzigen van de huidige agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk te maken en om het tweede woonrecht op het perceel te realiseren. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het moederplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

In de huidige situatie is er op het perceel aan de Postelhoekweg 1 te Oud Ootmarsum reeds bebouwing aanwezig, bestaande uit een bedrijfswoning, een bijgebouw en voormalig agrarische gebouwen. Daarnaast geldt er voor het perceel een planologisch recht voor een tweede bedrijfswoning middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning'.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het omzetten van de agrarische bestemming op het perceel naar een woonbestemming mogelijk. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en wordt een bestaand tweede woonrecht ingevuld. Om de nieuwe woning met bijgebouwen mogelijk te kunnen maken worden twee voormalig agrarische opstallen op het erf gesaneerd. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij het ruimtebeslag niet of nauwelijks toeneemt.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met de initiatiefnemer een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Participatie samenleving

Door de initiatiefnemer is er contact gelegd met alle naaste burens. Zij zijn allemaal op de hoogte en staan er positief tegenover. Het wordt de initiatiefnemer gegund en men vindt het mooi dat er jeugd in de buurt blijft.

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 kan 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

Concept

Raadsbesluit

Datum: 26 maart 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Postelhoekweg 1'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024, nr. A;

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

- 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 'Buitengebied, Postelhoekweg 1' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIPOSTELHOEK1-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.BUIPOSTELHOEK1-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 26 maart 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,