

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 858609
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 20 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Rossummerstraat 2 En 2A Agelo'

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, Rossummerstraat 2 En 2A Agelo" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPROSSTR2EN2A-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.BUIBPROSSTR2EN2A-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de zienswijze niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Rossummerstraat 2 En 2A Agelo' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar woning en de omzetting van de winkelruimte naar bedrijfswoning mogelijk. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar woning en om de winkelruimte naar bedrijfswoning om te zetten.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', zodat een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en een toekomstbestendige invulling van een karakteristiek pand.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar woning en de omzetting van de winkelruimte naar bedrijfswoning mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Rossummerstraat 2, Agelo', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Vigerend bestemmingsplan

Op 31 mei 2022 is het bestemmingsplan 'Rossummerstraat 2, Agelo' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte het splitsen van de bedrijfswoning met inwoning (inhoud > 1.500 m³) in een bedrijfswoning met een reguliere woning mogelijk. Daarnaast is met dat bestemmingsplan planologisch de ongeschikte bedrijfsactiviteiten bij de bestaande detailhandelsfunctie geregeld.

Ontwikkeling

In het bestemmingsplan dat voorligt is er sprake van een wijziging van de gebruiks- en bouwmogelijkheden in de bestemming 'detailhandel'. De wijziging in het gebruik is de toevoeging van de functieaanduiding 'wonen', zodat ter plaatse van deze functieaanduiding en het bouwvlak een woning (bestaande bebouwing) is toegelaten met aan- en uitbouwen, bedrijfsgebouwen en overkappingen. De bestaande bedrijfswoning wordt verplaatst van het noordelijke naar het zuidelijke deel van het gebouw. Verder is er geen sprake van een toename van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping bij de bedrijfswoning en woning, omdat deze maximale oppervlakte voor deze woningen gezamenlijk 100 m² is.

Het gedeelte van de voormalige boerderij waarin de bedrijfswoning met bedrijfsgebouw is gelegen heeft gezamenlijk een inhoud groter dan 1.000 m³. Voor het splitsen hiervan in twee woningen wordt aangesloten

bij de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' opgenomen afwijkingsbevoegdheid om binnen een woonbestemming cultuurhistorisch waardevolle hoofdgebouwen die groter dan 1.000 m³ zijn te splitsen in twee woningen. Zo wordt het behoud en opknappen van het cultuurhistorisch gebouw rendabel en mogelijk gemaakt. De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'detailhandel' zijn verder ongewijzigd. De bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, is afgenomen en is gemaximaliseerd op 381 m².

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richt de zienswijze zich op de vrees van reclamant dat voorliggende ontwikkeling zijn agrarische bedrijfsvoering zal beperken. Mede naar aanleiding van de zienswijze is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Kort samengevat zien de wijzigingen op het aanpassen van de begripsbepaling 'bedrijfswoning', en op het wijzigen van de regels voor zowel een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige activiteit als voor het parkeren. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in paragraaf 3 van de bijgevoegde reactienota zienswijzen.

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 planologisch wenselijke 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 relevante belangen, 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 initiatiefnemer gesloten.

Besluit hogere grenswaarde

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de woning een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de geluidbelasting van de Rossumerstraat. De ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voor de nieuwe woning heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het college zal separaat besluiten over de hogere grenswaarde, waarna dit besluit gezamenlijk met het vast te stellen bestemmingsplan ter inzage zal liggen.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven 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

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

drs. C.H.A.A. Lutikhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 26 maart 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 2 En 2A Agelo'

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;

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, Rossumerstraat 2 En 2A Agelo" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPROSSTR2EN2A-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.BUIBPROSSTR2EN2A-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de zienswijze niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,