

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 883394
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 20 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 66 en 66a Deurningen'

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, Deurningerstraat 66 en 66a Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR66-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.BUIBPDEURNINGSTR66-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, Deurningerstraat 66 en 66a Deurningen' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waarbij de bestaande voormalige bedrijfswoning met inwoning wordt gesplitst in twee reguliere woningen. Een deel van de aansluitende agrarische gronden worden aan de woonbestemming toegevoegd. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming en de bestaande bedrijfswoning met woonsituatie op het perceel van elkaar te splitsen in de vorm van twee reguliere woningen. Daarnaast wil men een deel van de aansluitende agrarische gronden aan de woonbestemming toevoegen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en het beleid Buitengebied met kwaliteit, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de bestaande bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. De bestaande voormalige bedrijfswoning met inwoning wordt omgezet en gesplitst in twee reguliere woningen. Tevens wordt een deel van de aansluitende agrarische gronden aan de woonbestemming toegevoegd. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Omzetting van bedrijfsbestemming naar woonbestemming

Op de locatie is een kleinschalig aannemersbedrijf gevestigd binnen de bestemming 'Bedrijf - Voormalig Agrarisch'. Het bedrijf houdt binnenkort op te bestaan en daarom wil men de bedrijfsbestemming omzetten naar een woonbestemming. Op grond van het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' is voor de functiewijziging van de functie 'bedrijf (niet agrarisch)' naar de functie 'wonen' geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist.

Splitsing van de voormalige bedrijfswoning met inwoning in twee woningen

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om toe te staan dat in een hoofdgebouw met een inhoud van tenminste 1.000 m³ twee woningen gebouwd mogen worden. Aan de hieraan gestelde voorwaarden wordt voldaan. Zo wordt de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet vergroot en wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vergroten woonperceel

Men wil de omliggende agrarische gronden betrekken bij de woonbestemming. Feitelijk zijn deze gronden al als tuin behorende bij de woningen ingericht. Op grond van het beleid Buitengebied met Kwaliteit is het mogelijk om de woonbestemming uit te breiden om een betere erfopzet te kunnen realiseren. Ook aan de hieraan verbonden voorwaarden wordt voldaan. Het perceel wordt omzoomd door een houtsingel die het gebruik van de daarbinnen gelegen gronden voor het agrarisch gebruik niet logisch en mogelijk maakt. Door deze gronden aan te trekken bij de woonbestemming ontstaat er een logische erfopzet.

Zienswijzen

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

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 geen 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 kon 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

de burgemeester

drs. C.H.A.A. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

Concept

Raadsbesluit

Datum: 26 maart 2024

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 66 en 66a Deurningen'

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

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, Deurningerstraat 66 en 66a Deurningen' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNINGSTR66-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.BUIBPDEURNINGSTR66-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,