

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 890222
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 20 februari 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Lattrop, uitbreiding Dorpsstraat 91'

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 'Lattrop, uitbreiding Dorpsstraat 91' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTR91-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.LATBPDORPSSTR91-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 'Lattrop, uitbreiding Dorpsstraat 91' vast te stellen. Het plan ziet op een wijziging van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Bedrijf', wat bijdraagt aan een betere bedrijfsvoering en toekomstbestendigheid van het aannemersbedrijf. De bedrijfswoning wordt verplaatst naar het naastliggende perceel en wordt omgezet naar een reguliere woning. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de sloop en herbouw van de bedrijfswoning en kantoorruimte, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om aan de achterzijde van het perceel het bouwvlak voor de werkplaats uit te breiden en een opslaghal te realiseren ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot een wijziging van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Bedrijf', wordt middels MijnOmgevingsvisie Dinkelland, een bijdrage geleverd aan een betere bedrijfsvoering en toekomstbestendigheid van het aannemersbedrijf.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het aannemersbedrijf en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Lattrop', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

MijnOmgevingsvisie Dinkelland

In MijnOmgevingsvisie Dinkelland is met name het speerpunt 'Ruimte voor ondernemen' van belang. Binnen dit speerpunt wil de gemeente zorgen voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven en voor plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Hierbij wordt ingespeeld op goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden en het faciliteren van ondernemerschap.

In onderliggend geval heeft een lokaal bedrijf behoefte aan kantoorruimte en bedrijfsruimte. Het nieuwbouwen van de kantoorruimte speelt zich af binnen de bestaande bedrijfsbestemming waarbij een wijziging van de situering van het bouwvlak nodig is. Het nieuwe kantoor wordt groen ingepast. Voor de uitbreiding van de werkplaats en de realisatie van de opslaghal wordt een deel van de woonbestemming aan de achterzijde van het perceel omgezet naar een bedrijfsbestemming. De bedrijfswoning wordt verplaatst naar het naastliggende perceel en wordt omgezet naar een reguliere woning, welke aansluiting vindt bij de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat. Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een betere bedrijfsvoering en toekomstbestendigheid van het aannemersbedrijf.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. De Ladder is van

toepassing bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het aannemersbedrijf met een oppervlakte groter dan 500 m², waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is de ontwikkeling dan ook getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin wordt ingegaan op de behoefte (trede 1) en waarom deze behoefte niet in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2).

Behoeftte (trede 1)

Voorliggend voornemen voorziet in het vergroten van de bedrijfsbestemming binnen bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van het bedrijf is het gevolg van ruimtegebrek binnen de huidige bedrijfsbestemming aan de Dorpsstraat 91 in Lattrop-Breklenkamp. Dit is mede te zien aan het feit dat er in het verleden ook een uitbreidingsplan is geweest voor deze locatie. Initiatiefnemers hebben in de laatste jaren diverse investeringen gemaakt in het bedrijf om aan voorwaarden te kunnen voldoen ten aanzien van moderne en concurrerende bedrijfsvoering, waaronder uitstraling, kwaliteit, voorraadbeheer, flexibiliteit en efficiency. Het bestaande kantoor is sterk verouderd en past niet meer daarbinnen. Tevens is er momenteel onvoldoende kantoorruimte op het terrein. Daarom is een nieuw kantoorgebouw noodzakelijk.

Daarbij wordt ook het bouwvlak ter hoogte van de bestaande bedrijfshal doorgetrokken, zodat de hal kan worden uitgebreid als dat nodig is. Daarmee wordt op voorhand ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf. Voor het bemachtigen van een goede concurrentiepositie in Lattrop-Breklenkamp is de uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Dorpsstraat 91 noodzakelijk. Er is in voorliggend geval dan ook sprake van een concrete behoefte aan de uitbreiding van de bouwmogelijkheden.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Het bestaande bedrijf ligt binnen het stedelijk gebied. De uitbreiding vindt tevens plaats binnen het stedelijk gebied en kan worden gezien als een inbreidingslocatie. Wel is onderzocht of een nieuwvestiging op een andere locatie mogelijk is. Dit is echter niet wenselijk, omdat dit ten koste gaat van de bedrijfsvoering van het bedrijf en de herkenbaarheid voor klanten. Bovendien zijn de gronden waar de uitbreiding plaatsvindt al in eigendom van initiatiefnemer, waardoor de kosten voor het aankopen van bedrijfsgronden bespaard worden en deze aan het ontwikkelen van de bestaande locatie kunnen worden besteed. Door op de bestaande locatie uit te breiden kan hierdoor een langdurige vestiging worden gegarandeerd en draagt dit bij aan het bedrijfsleven in Lattrop-Breklenkamp.

Afsplitsen bedrijfswoning binnen de kern

Ter plaatse van de Dorpsstraat 91 bevindt zich een bedrijfswoning behorende bij het aannemersbedrijf. Wegens een behoefte aan meer kantoorruimte wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en op het naastgelegen perceel teruggebouwd als reguliere woning. Het voornemen vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Voor de kernen, het bestaand bebouwd gebied, is geen beleidslijn uitgewerkt voor het afsplitsen van bedrijfswoningen. Het uitgangspunt in de kernen is dat per geval maatwerk wordt geleverd waarbij geldt dat geen (nieuwe) beperkingen mogen ontstaan voor de (ontwikkelings)mogelijkheden van omliggende bedrijven en andere functies.

De locatie van de nieuwe woning is beoordeeld door het kwaliteitsteam en vindt aansluiting bij de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat. Voor de nieuwe woning geldt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aanvaardbaar om de woning af te splitsen van het bedrijf. Voor het aannemersbedrijf geldt dat hiervoor niet opnieuw een nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan.

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 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 initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

De omwonenden kunnen instemmen met het plan.

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

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: 26 maart 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Lattrop, uitbreiding Dorpsstraat 91'

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 'Lattrop, uitbreiding Dorpsstraat 91' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.LATBPDORPSSTR91-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.LATBPDORPSSTR91-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,