

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 47901  
**Datum vergadering:** 24 september 2019  
**Datum voorstel:** 20 augustus 2019  
**Nummer:** 9 A  
**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Father Raatgerstraat 1 Rossum"

### Voorgesteld raadsbesluit

1. 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 'Father Raatgerstraat 1 Rossum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPFATRAASTR1-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPFATRAASTR1-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro;
4. de zienswijze niet over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Father Raatgerstraat 1 Rossum' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om negen woningen en vijf appartementen op de locatie van voormalig warehouse 'Vos' te Rossum te realiseren. Er is een zienswijze ingediend. Deze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### Aanleiding voor dit voorstel

Om medewerking te verlenen aan de aanvraag tot realisatie van negen woningen en vijf appartementen op de locatie van voormalig warehouse 'Vos' te Rossum. Het plan levert een bijdrage aan het gemeentelijk woningbouwbeleid.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Om medewerking te verlenen aan de aanvraag tot realisatie van negen woningen en vijf appartementen op de locatie van voormalig warehouse 'Vos' te Rossum.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de realisatie van negen woningen en vijf appartementen op de locatie van voormalig warehouse 'Vos' te Rossum planologisch mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Rossum locatie Vos', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Dinkelland is al een tijd in gesprek met de eigenaar van het terrein van voormalig warehouse Vos te Rossum om te komen tot een nieuwe invulling van deze locatie. Het plan bestond in eerste instantie uit de realisatie van 4 appartementen en 9 (aaneen gebouwde) woningen, in een later stadium is daar (na akkoord van de gemeente) één appartement aan toegevoegd. Het plan past ook na deze wijziging binnen de Uitvoeringsnota woningbouw. Ook is het plan voorgelegd aan het kwaliteitsteam en (onder voorwaarden) akkoord bevonden. Deze voorwaarden zijn:

- De parkeer-oplossing aan de Father Raatgerstraat moet worden aangepast, in die zin dat de middelste van de bomen zou kunnen worden gekapt, de parkeerplaatsen gebundeld, waardoor de andere twee bomen meer ruimte krijgen. De materialisatie van de parkeerplaats dient aan te sluiten op de bestaande situatie (grind);
- De grote boom aan de Thijstraat is een zeer bepalend ruimtelijk element en dient ten allen tijden te worden gehandhaafd.
- Ten aanzien van de architectonische uitwerking adviseert het kwaliteitsteam een overleg met de stadsbouwmeester over de uitgangspunten. Hierbij zijn ondermeer belangrijk: accent op de hoek van het gebouw, dorpse uitstraling, hoek van het blokje van 3 aan de Father Raatgerstraat dat voor het

appartementengebouw uitsteekt verdient bijzondere aandacht.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze voorwaarden opgenomen. Zo is t.a.v. parkeren een bepaling in de planregels opgenomen met betrekking tot de te hanteren parkeernormen, op de verbeelding is rekening gehouden met de kruin van de boom en ter plaatse van de kruin geen bouwvlak opgenomen. Ten aanzien van de architectonische uitwerking is de Nota Omgevingskwaliteit van toepassing. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven past het plan hier binnen.

#### *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 een zienswijze ingediend. Kort samengevat ziet de zienswijze op de situering van het appartementencomplex en de woningen dicht op de Father Raatgerstraat, en de situering van de bebouwing vlak op de kruising Thijstraat/ Father Raatgerstraat. Dit zorgt voor gevaarlijke en onoverzichtelijke situaties volgens de reclamant. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Het is echter vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op een ondergeschikte aanpassing van de regels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage bij dit voorstel

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

#### **Externe communicatie**

Provincie en waterschap zijn geïnformeerd met de ter inzagelegging van het plan. De provincie gaf aan dat het plan past in hun ruimtelijk beleid, en het daarmee geen aanleiding geeft voor het indienen van een zienswijze. Deze partners worden ook in kennis gesteld van het vastgestelde plan.

#### **Financiële paragraaf**

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.

#### **Uitvoering**

n.v.t.

#### **Evaluatie**

n.v.t.

#### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 24 september 2019  
**Nummer:** 9 B  
**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Father Raatgerstraat 1 Rossum"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2019, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 3 september 2019;

gelet op :

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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 "Father Raatgerstraat 1 Rossum" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPFATRAASTR1-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.ROSBPFATRAASTR1-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. om de zienswijze niet over te nemen.

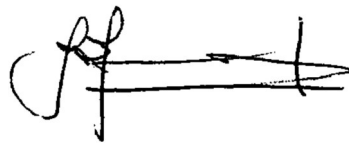
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 september 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



mr. O.J.R.J. Huitema MPM



J.G.J. Joosten