

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 31795
Datum vergadering: 26 februari 2019
Datum voorstel: 22 januari 2019
Nummer: 9 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Laagsestraat 10, Ootmarsum"

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om:

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 'Laagsestraat 10, Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPLAAGSESTR10-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.OOTBPLAAGSESTR10-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Laagsestraat 10, Ootmarsum' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een in pandige bedrijfswoning in het monumentale bedrijfspand aan de Laagsestraat 10 mogelijk. Het woningcontingent is verkregen door in het kader van het gemeentelijk Rood voor Rood beleid op de locatie Hamweg 4 te Albergen 913 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarisch bebouwing te slopen.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend om op basis van het gemeentelijk Rood voor Rood beleid een in pandige bedrijfswoning aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum mogelijk te maken. De aanvraag is gedaan zodat aanvragers een nieuwe ronde van groot onderhoud, en tevens het doorlopende regulier onderhoud, financieel het hoofd kunnen bieden. Medewerking verlenen draagt bij aan het behoud en onderhoud van een gemeentelijk monument (algemeen cultuurhistorisch belang) en daarmee aan het behoud/ de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit/ monumentale waarden ter plaatse van de locatie Laagsestraat 10.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan de realisatie van een in pandige bedrijfswoning op basis van het gemeentelijk Rood voor Rood beleid teneinde de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren en op deze wijze een bijdrage te leveren aan het behoud en onderhoud van het monumentale pand aan de Laagsestraat 10 te Ootmarsum.

Argumentatie

Aan de Laagsestraat 10 in Ootmarsum zijn sinds 2008 het kantoor en de showroom gevestigd van een bedrijf dat serres levert en plaatst bij woningen en bedrijven. Het pand waarin het bedrijf is gevestigd is een gemeentelijk monument. Het gaat hier om een voormalige textiel fabriek met een kenmerkende sheddakconstructie. Bij de aankoop in 2008 is het monument gerestaureerd. Bij de restauratie waren onder meer de gemeente en Het Oversticht betrokken. Momenteel vraagt het monument om een nieuwe ronde van groot onderhoud. Zo dienen o.a. alle dakgoten, die zorgen voor afwatering van het hele pand, te worden vervangen. Een zeer kostbare maar noodzakelijke ingreep om het pand voor de toekomst te kunnen behouden. Om deze nieuwe ronde van groot onderhoud, en tevens het doorlopende regulier onderhoud, financieel het hoofd te kunnen bieden is een grote investering nodig. In verband hiermee hebben de aanvragers het plan opgevat om het eigen huis te verkopen en in pandig in het monumentale pand een bedrijfswoning te realiseren.

Omdat de bestaande bedrijfshal niet geïsoleerd is, en dit ook niet fatsoenlijk te doen is zonder de monumentale delen te veranderen, wenst men in pandig een extra bouwwerk in de vorm van de

bedrijfswoning te realiseren. Dit bouwwerk heeft een eigen dak en blijft ruim onder de bestaande dakconstructie. De bestaande dakconstructie en de buitenmuren worden hiermee niet geroerd en blijven volledig intact zodat de monumentale waarden van het pand onaangetast blijven. De woning wordt inpandig gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel en sluit zo aan bij het bestaande woonlint langs de Laagsestraat. Omliggende bedrijvigheid wordt niet extra belemmerd door het toestaan van deze woning. 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.

Toevoegen woning/ Rood voor Rood

Het toevoegen van een woning(bouwcontingent) is geen vanzelfsprekendheid. Normaliter wordt de bouw van woningen in binnenstedelijk gebied veelal mogelijk gemaakt door middel van inbreiding. Vaak is daarbij sprake van herstructurering of transformatie waarbij bestaande niet meer in gebruik zijnde bebouwing plaats maakt voor woningbouw. Op dergelijke inbreidingslocaties is de Nota inbreidingslocaties 2016 van toepassing. Het toestaan van een inpandige bedrijfswoning kan niet mogelijk worden gemaakt op basis van deze nota omdat geen sprake is van herstructurering of transformatie en niet wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in de nota. Om toch een inpandige bedrijfswoning te kunnen realiseren wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood regeling. Op basis van deze regeling kan een woning worden toegekend in ruil voor de sloop van landschap ontsierende voormalige agrarische bebouwing.

Als slooplocatie heeft aanvrager de locatie Hamweg 4 in Albergen (gem. Tubbergen) aangedragen. Op deze locatie wordt 913 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Omdat de herbouwlocatie zich in de gemeente Dinkelland bevindt, is het Dinkellandse Rood voor Rood beleid van toepassing. In dit beleid is bepaald dat een compensatiewoning kan worden toegekend indien minimaal 850 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Van de te slopen bebouwing dient minimaal 600 m² uit de gemeente Dinkelland te komen. Aan deze laatste voorwaarde wordt niet voldaan. In het Rood voor Rood beleid is echter ook -samengevat- bepaald dat in uitzonderlijke gevallen ruimtelijke kwaliteit belangrijker is dan strikte toepassing van het beleid en dat op basis van maatwerk een specifieke afweging gemaakt kan worden. Argumenten waarom in dit geval kan worden afgeweken van de bepaling dat van de te slopen bebouwing minimaal 600 m² uit de gemeente Dinkelland dient te komen zijn:

- de bouw van een inpandige bedrijfswoning draagt bij aan het behoud en onderhoud van een gemeentelijk monument (algemeen cultuurhistorisch belang) en daarmee aan het behoud / de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit / monumentale waarden ter plaatse van de locatie Laagsestraat 10;
- er is geen sprake van de toevoeging van nieuw rood binnen de gemeente Dinkelland aangezien sprake is van de bouw van een inpandige bedrijfswoning;
- het plan past binnen de gedachte van het Rood voor Rood beleid, namelijk ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Aan alle overige voorwaarden van het Rood voor Rood beleid wordt voldaan. Met de aanvrager is tevens een Rood voor Rood overeenkomst gesloten.

Voor de locatie Hamweg 4 te Albergen wordt nagenoeg gelijktijdig binnen de gemeente Tubbergen een separate procedure doorlopen zodat de sloop van de landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing verzekerd is.

Erfgoedverordening/ Monumentencommissie

De gemeente Dinkelland beschikt over een "Erfgoedverordening Dinkelland 2010". In deze verordening zijn o.m. regels opgenomen voor de aanwijzing, instandhouding en bescherming van gemeentelijke monumenten. Eén van deze regels is dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor een gemeentelijk monument moet worden voorgelegd aan de Monumentencommissie voor advies. Hoewel in dit stadium nog geen sprake is van een omgevingsvergunningaanvraag is het voorlopige bouwplan al wel voorgelegd aan de Monumentencommissie. Middels brief van 26 maart 2018 heeft de commissie gereageerd op het bouwplan en het volgende geconcludeerd: *De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.*

Voor het bouwplan zal t.z.t. een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Conform de Erfgoedverordening zal de aanvraag voor advies worden voorgelegd aan de Monumentencommissie.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wijziging t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan is het begrip 'bedrijfswoning' opgenomen. Dit begrip luidt als volgt: *een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een*

persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

In het verleden werden bedrijfswoningen veelal toegestaan in verband met toezicht en controle op het bedrijf. Hierbij werd en wordt nog steeds het begrip gebruikt zoals hiervoor weergegeven. Uit jurisprudentie volgt echter dat het toestaan van een bedrijfswoning in verband met toezicht en controle, gelet op de huidige technieken (camera's, alarminstallaties etc.), onvoldoende is voor het aantonen van de noodzaak voor een bedrijfswoning. Uit jurisprudentie volgt dat het voor de vraag of een bedrijfswoning noodzakelijk is, het van belang is of de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig is. Indien dit als toetsingscriterium wordt gehanteerd dan moet worden geconcludeerd dat het toestaan van een woning bij een bedrijf dat serres levert en plaatst niet noodzakelijk is.

De vraag of een bedrijfswoning noodzakelijk is voor het aan de Laagsestraat 10 gevestigde bedrijf, heeft geen onderdeel uitgemaakt van de belangenafweging. In het voorliggende geval is aan het argument van het behoud en onderhoud van een gemeentelijk monument (algemeen cultuurhistorisch belang) en daarmee het behoud/ de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en monumentale waarden een zwaarwegend karakter toegekend. Hierbij heeft ook meegewogen dat de inpandige bedrijfswoning direct aangrenzend aan het lint van reguliere woningen aan de Laagsestraat wordt gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van het toestaan van een nieuwe bedrijfswoning te midden van bedrijvigheid.

Gelet op het vorenstaande en gelet op het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen begrip 'bedrijfswoning' dient het begrip 'bedrijfswoning' te worden aangepast. De woning is immers niet noodzakelijk (zoals volgens het huidige begrip is vereist) voor de bedrijfsvoering. Om deze reden wordt het begrip 'bedrijfswoning' als volgt gewijzigd: *een woning slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met een op hetzelfde perceel gelegen bedrijf ten behoeve van het beheer en/of toezicht op dat bedrijf.*

Externe communicatie

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel.

Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middels de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het vastgestelde bestemmingsplan zal tevens op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan beide overlegpartners.

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. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade en omdat het een Rood voor Rood project betreft is wel een zogenoemde "Rood voor Rood en planschadeovereenkomst" met aanvrager 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: 26 februari 2019
Nummer: 9 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Laagsestraat 10, Ootmarsum"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 januari 2019, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 februari 2019;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

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 'Laagsestraat 10, Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPLAAGSESTR10-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.OOTBPLAAGSESTR10-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro.

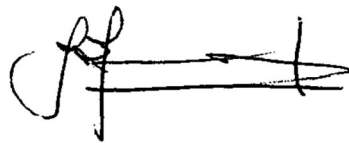
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 februari 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten