

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 33334
Datum vergadering: 26 maart 2019
Datum voorstel: 26 februari 2019
Nummer: 12. A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Deurningen, Deurningerstraat 35 En 37'.

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 'Deurningen, Deurningerstraat 35 en 37' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPDEURSTR35EN37-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPDEURSTR35EN37-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. Er zijn geen verhaalbare kosten.

Samenvatting van het voorstel

Het college heeft de raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Deurningerstraat 35 en 37 Deurningen' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de reeds langer leegstaande bedrijfsbebouwing (voormalige fietsenzaak/garagebedrijf) gesloopt wordt ten gunste van één nieuwe woning. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen met de bestemming 'Wonen'. Deze bedrijfswoningen zijn al jarenlang niet meer als zodanig in gebruik. De woonbestemming sluit aan bij het feitelijk gebruik.

Aanleiding voor dit voorstel

Door initiatiefnemer is verzocht om herziening van het bestemmingsplan voor de percelen Deurningerstraat 35-37 Deurningen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan een particulier verzoek tot omzetting van een voormalig bedrijfsperceel naar een woonperceel. De sloop van de reeds langer leegstaande bedrijfsbebouwing in ruil voor de bouw van één extra woning zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door het toekennen van de woonbestemming aan de twee voormalige bedrijfswoningen wordt de al jarenlang voortdurende reguliere bewoning in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

Argumentatie

Aan de Deurningerstraat 35-37 te Deurningen was jarenlang een fietsenzaak/garagebedrijf met twee bedrijfswoningen gevestigd. De bedrijfsexploitatie is in november 2011 beëindigd en sindsdien staat het bedrijfspand leeg. Initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsbebouwing slopen ten gunste van één nieuwe woning. De twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen.

Beleidsnota inbreidingslocaties 2016:

De voorgenomen ontwikkeling betreft het vervangen van een langer leegstaand gebouw en past hiermee binnen de beleidsnota inbreidingslocaties waardoor het mogelijk is één nieuwe woning te realiseren. De stedenbouwkundige schets voor de situering van deze woning is in samenspraak met het Kwaliteitsteam tot stand gekomen.

Ontwikkelingsvisie voor bedrijventerreinen 2007:

De omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming past binnen de ontwikkelingsvisie voor bedrijventerreinen waarin onder andere de doelstelling is opgenomen dat uitbreiding van bedrijfsvestiging wordt geconcentreerd in de drie verzorgingskernen. Binnen de overige kernen worden geen nieuwe, relatief grootschalige uitbreidingen van bedrijventerreinen meer toegestaan en beperkt de uitbreiding van de bedrijvigheid zich tot lokaal maatwerk. De afgelopen jaren is er geen vraag geweest naar bedrijfsgrond in Deurningen. Daarnaast is er op voorliggende locatie niet zozeer sprake van een bedrijventerrein, maar meer van een clustering van bedrijven.

Afstand tot nabij gelegen bedrijfspercelen:

Op voorliggende locatie is sprake van een functiemenging van bedrijven en woningen. Middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat door de omzetting naar wonen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de achterliggende bedrijven (bestemd tot maximaal categorie 2) niet belemmerd worden in hun (ontwikkelings)mogelijkheden. Ten opzichte van het naastgelegen bedrijf (eveneens bestemd tot maximaal categorie 2) wordt een zone van 10 meter breed tussen dat bedrijf en de nieuwe woning opgenomen waarin het niet toegestaan is bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie te realiseren; wel is het mogelijk binnen deze strook bijvoorbeeld een garage of een berging te bouwen.

Geluid:

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de nieuw te realiseren woning een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de (te verwachten) geluidbelasting van de Deurningerstraat. De ontwerpbesluiting voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voor de nieuwe woning heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbesluiting 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.

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.

Goede ruimtelijke ordening:

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 gewijzigd vast te stellen.

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 daarnaast op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap en de provincie. De provincie heeft in reactie hierop aangegeven dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Het vastgestelde plan zal eveneens op de gebruikelijke wijze worden toegestuurd aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen.

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 initiatiefnemers gesloten.

Uitvoering

-

Evaluatie

-

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

-

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 26 maart 2019
Nummer: 12. B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Deurningen, Deurningerstraat 35 En 37'.

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 februari 2019, nr. 12. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 19 maart 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

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 'Deurningen, Deurningerstraat 35 en 37' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPDEURSTR35EN37-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DEUBPDEURSTR35EN37-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. Er zijn geen verhaalbare kosten.

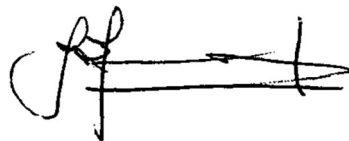
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten