

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 28616
Datum vergadering: 29 januari 2019
Datum voorstel: 11 december 2018
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Rossum, Grotestraat 44-48"

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 "Rossum, Grotestraat 44-48" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPGROTESTRAAT44-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPGROTESTRAAT44-VG01 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Rossum, Grotestraat 44-48" vast te stellen. Met het bestemmingsplan worden de bedrijfswoningen aan de Grotestraat 44 en 48 bestemd tot reguliere burgerwoningen met een bestemming 'Wonen'. Deze bedrijfswoningen zijn al jarenlang niet meer als zodanig in gebruik. Een bestemming 'Wonen' sluit aan bij het feitelijk gebruik.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag ingediend om een bestemming 'Wonen' toe te kennen aan de bedrijfswoningen aan de Grotestraat 44 en 48 te Rossum zodat de huidige al jarenlang voortdurende bewoning in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan het toekennen van een bestemming 'Wonen' aan de bedrijfswoningen aan de Grotestraat 44 en 48 te Rossum zodat de huidige al jarenlang voortdurende bewoning in overeenstemming wordt gebracht met het bestemmingsplan.

Argumentatie

Aan de Grotestraat 44 en 48 te Rossum bevinden zich twee als zodanig gebouwde bedrijfswoningen. In het geldend bestemmingsplan is een 'bedrijfswoning' als volgt gedefinieerd: *"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"*.

De beide eigenaren van de betreffende woningen hebben jaren geleden al besloten om de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de tussengelegen bedrijfsbebouwing te verhuren voor bedrijvigheid voor derden. In de huidige situatie wordt in deze tussengelegen bedrijfsbebouwing een fietsenzaak geëxploiteerd. De woningen zijn na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten echter altijd bewoond gebleven door personen die ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten exploiteerden. Deze vorm van bewoning is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan. Om deze reguliere vorm van bewoning juridisch-planologisch te regelen wenst aanvrager de woningen planologisch af te splitsen van het bedrijfsperceel en aan de woningen een bestemming 'Wonen' toe te kennen.

Met het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoningen op of aangrenzend aan bedrijventerreinen wordt over het algemeen terughoudend omgegaan. Door het wijzigen van de bestemming van een bedrijfswoning in een bestemming 'Wonen' kunnen immers (nieuwe) beperkingen ontstaan voor de (ontwikkelings)mogelijkheden van omliggende bedrijven. In dit geval is sprake van bedrijfswoningen aan de rand van een bedrijventerrein. Hierbij grenst de woning aan de Grotestraat 44 direct aan een woonperceel terwijl op korte afstand van de woning aan de Grotestraat 48 ook sprake is van reguliere woonpercelen. De functie 'wonen' is in de omgeving van het plangebied dan ook een veelvoorkomende functie en voor veel bedrijfspercelen op het bedrijventerrein zijn andere woningen dan de woningen aan de Grotestraat 44 en 48 maatgevend voor wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan wordt onderbouwd aangetoond, onder meer middels een uitgebreid akoestisch onderzoek, dat de omliggende bedrijven, waaronder de fietsenwinkel die in de tussen de woningen aan de Grotestraat 44 en 48 gelegen

bedrijfsbebouwing is gevestigd, niet belemmerd worden in hun (ontwikkelings)mogelijkheden als gevolg van het omzetten van de bestemming van de bedrijfswoningen naar een bestemming 'Wonen'. 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.

Woningbouwprogrammering

Het bestemmen van een bedrijfswoning als reguliere woning gaat niet ten koste van het beschikbare woningcontingent. Afstemming met het team wonen en vastgoed is derhalve niet noodzakelijk.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Kostenverhaal

Er is in voorliggend geval geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wel is met aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten waarin geregeld is dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

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 aangegeven dat geen sprake is van waterschapsbelangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze toegestuurd aan het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. De provincie heeft gereageerd en aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien tot het geven van een reactie. Zowel de provincie als het waterschap worden in kennis gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan.

Financiële paragraaf

N.v.t.

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: 29 januari 2019
Nummer: 10 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Rossum, Grotestraat 44-48"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 december 2018, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 januari 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 "Rossum, Grotestraat 44-48" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPGROTESTRAAT44-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPGROTESTRAAT44-VG01 vast te stellen.

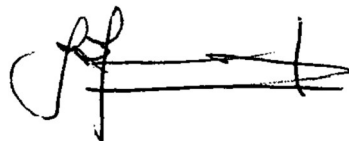
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten