

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 154281
Datum vergadering: 15 december 2020
Datum voorstel: 17 november 2020
Nummer: 9 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Rossum, Pierikspad 1 en 3"

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 "Rossum, Pierikspad 1 en 3" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPPIERIKSPA1EN3-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.ROSBPPIERIKSPA1EN3-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 "Rossum, Pierikspad 1 en 3" vast te stellen. Met het bestemmingsplan worden de bedrijfswoningen aan het Pierikspad 1 en 3 bestemd tot reguliere burgerwoningen met een bestemming 'Wonen', deze bestemming sluit aan bij het al jarenlang voortdurende feitelijk gebruik.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een bestemming 'Wonen' toe te kennen aan de bedrijfswoningen Pierikspad 1 en 3 in Rossum.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag wordt een feitelijk al jarenlang voortdurende situatie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

Argumentatie

Aan het Pierikspad 1 en 3 in Rossum bevinden zich twee als zodanig gebouwde en bestemde bedrijfswoningen. Beide woningen zijn echter al jaren niet meer als bedrijfswoning maar als reguliere woning in gebruik. Zo wordt de woning aan het Pierikspad 1 in elk geval al sinds 2002 als reguliere woning gebruikt door de huidige eigenaar. De eigenaar van de bedrijfswoning aan het Pierikspad 3 heeft in 2000 zijn aannemersbedrijf verkocht en is sindsdien blijven wonen in de woning, sinds 2000 wordt deze woning dus gebruikt als reguliere woning.

In het geldend bestemmingsplan zijn beide woningen aangeduid als 'bedrijfswoning' waardoor de feitelijke situatie niet overeenkomt met de juridische-planologische situatie. Om de huidige vorm van bewoning ook juridisch-planologisch te regelen willen beide eigenaren aan de woningen een bestemming 'Wonen' toekennen. Ondanks het feit dat de woningen al geruime tijd gebruikt worden als reguliere woning, wordt met het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoningen 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 buitenste rand van een bedrijventerrein waarbij ten westen sprake is van woonpercelen en een detailhandelsbestemming (voormalige supermarkt) en aan de andere zijde van het Pierikspad (ten zuidoosten) zich ook woonpercelen bevinden. Om te bepalen of omliggende bedrijvigheid niet belemmerd wordt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat de omliggende bedrijven niet belemmerd worden indien de bestaande tuinmuren behouden blijven op beide percelen en de bestaande tuinmuur achter de woning Pierikspad 1 met een akoestische voorziening (scherm, muur) van 1 meter wordt verhoogd. Het in stand houden van de bestaande tuinmuren en het treffen van een akoestische voorziening is als verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Met inachtneming van het vorenstaande kan aan de als zodanig bestemde bedrijfswoning een bestemming 'Wonen' worden toegekend.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. 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. Met aanvrager is wel een planschadeovereenkomst gesloten waarin is geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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 kon 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 plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 15 december 2020
Nummer: 9 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Rossum, Pierikspad 1 en 3"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 november 2020, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 1 december 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 "Rossum, Pierikspad 1 en 3" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.ROSBPPIERIKSPA1EN3-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.ROSBPPIERIKSPA1EN3-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

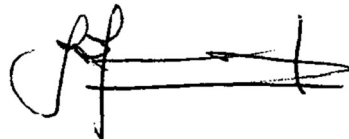
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 december 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten