

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 231778
Datum vergadering: 25 mei 2021
Datum voorstel: 20 april 2021
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Ottershagenweg 2 en 2A Oud Ootmarsum'

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 'Buitengebied, Ottershagenweg 2 en 2A Oud Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOTTERSHAGEN2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPOTTERSHAGEN2-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 'Buitengebied, Ottershagenweg 2 en 2A Oud Ootmarsum' vast te stellen. Met het plan wordt de bedrijfswoning met inwoning aan de Ottershagenweg 2-2a te Oud Ootmarsum afgesplitst van het horecabedrijf en bestemd tot reguliere woning met een bestemming 'Wonen'. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een bestemming 'Wonen' toe te kennen aan de bedrijfswoning met inwoning aan de Ottershagenweg 2-2a te Oud Ootmarsum.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd door het bestemmingsplan te herzien en aan de voormalige bedrijfswoning een woonbestemming toe te kennen.

Argumentatie

Ter plaatse van de Ottershagenweg 2-2a te Oud Ootmarsum bevindt zich een bedrijfswoning met inwoning. De eigenaar en bewoner van de bedrijfswoning (hierna initiatiefnemer) heeft jarenlang het horecabedrijf 'De Postelhoek' aan de Laagsestraat 56 geëxploiteerd. Het bedrijf is in 2006 verkocht, maar men bleef daarna nog wel werkzaam voor het horecabedrijf. Sinds het bedrijfspand in juli 2019 echter is overgenomen door een andere partij zijn deze werkzaamheden beëindigd. De bewoning van de bedrijfswoning zonder een binding te hebben met het bedrijf is strijdig met het bestemmingsplan. Om reguliere bewoning toe te staan, dient de woning planologisch te worden afgesplitst van het bedrijf en te worden voorzien van een reguliere woonbestemming. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De afstand van het bedrijfspand (hoofdgebouw) tot aan de kadastrale grens van de voormalige bedrijfswoning bedraagt 21 meter. Hiervoor wordt ruim voldoende voldaan aan de richtafstand van 10 meter die geldt tussen het horecabedrijf en een woning voor wat de omgevingsaspecten geur, stof en geluid betreft. Omdat echter het buitenterrein van het horecabedrijf (met daarop een bijgebouw) grenst aan de kadastrale grens van de voormalige bedrijfswoning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat in de dagperiode ruimschoots aan de ambitiewaarden van het gemeentelijk geluidsbeleid wordt voldaan. In de avond- en nachtperiode worden ten opzichte van het buitenterrein van het horecabedrijf verhogingen tot boven de ambitiewaarde berekend aan de zuidgevel van de af te splitsen woning, de bovengrens wordt echter niet benaderd. De verhoging komt volledig voor rekening van stemgeluid en het rijden met auto's. In de regels van het bestemmingsplan is ter hoogte van de garage vastgelegd dat deze alleen als garage dienst mag doen en hierin geen woonfunctie uitgeoefend kan worden. Met inachtneming van vorenstaande is beoordeeld dat er ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is en dat omgekeerd het horecabedrijf niet belemmerd wordt door de omzetting van de bedrijfswoning tot woning.

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. 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.

Kostenverhaal:

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.

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: 25 mei 2021

Nummer: 10 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Ottershagenweg 2 en 2A Oud Ootmarsum'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 april 2021, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 11 mei 2021;

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 'Buitengebied, Ottershagenweg 2 en 2A Oud Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPOTTERS HAGEN2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPOTTERS HAGEN2-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

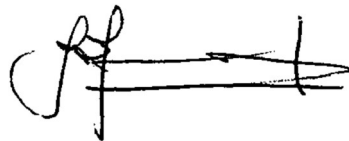
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten