

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 354267
Datum vergadering: 31 mei 2022
Datum voorstel: 26 april 2022
Nummer: 9 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Lemselosestraat 2-4 Weerselo'

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, Lemselosestraat 2-4 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELOSESTR2-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.BUIBPLEMSELOSESTR2-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, Lemselosestraat 2-4 Weerselo' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' ten behoeve van de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woning. Het horecabedrijf blijft bestaan en wordt niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door deze bestemmingsplanwijziging.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen van 'Horeca' naar 'Wonen' ten behoeve van de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woning. De tweede bedrijfswoning staat niet meer ten dienste van het horeca bedrijf en die is ook niet noodzakelijk voor het horecabedrijf waardoor een woonbestemming een passende bestemming voor het desbetreffende perceel is.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief past binnen de interne 'Memo Planologisch afsplitsen eerste en tweede Bedrijfswoningen Buitengebied', waarmee een bijdrage wordt geleverd aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de uittredende eigenaar van het horecabedrijf.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Binnen de gemeente is een interne memo opgesteld voor de afsplitsing van eerste en tweede bedrijfswoningen in het buitengebied. In geval van een eerste bedrijfswoning wordt geen medewerking verleend aan de afsplitsing naar een reguliere woning, omdat daarna meestal een verzoek binnenkomt voor de realisatie van een bedrijfswoning voor de nieuwe eigenaar. Ten aanzien van een tweede bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf is afsplitsing mogelijk, indien de bedrijfswoning op voldoende afstand ligt van het (horeca-)bedrijf om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Daarnaast mag het bedrijf en de omliggende bedrijven niet worden beperkt in uitbreidingsmogelijkheden. Vanzelfsprekend spelen andere aspecten zoals ruimtelijke uitstraling e.d. ook mee bij de afweging of afsplitsing aanvaardbaar/wenselijk is. Op basis van de 'VNG-brochure Bedrijven en Zonering' worden de minimale richtafstanden gerespecteerd t.a.v. het bedrijventerrein Echelpoel 3 en het café-restaurant. Ruimtelijk gezien zal er weinig tot niets veranderen. De bedrijfswoning houdt de uitstraling van een woning, waardoor de ruimtelijke impact nihil blijft. Het verzoek past hiermee binnen de interne beleidslijn.

Zienswijzen

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 secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 31 mei 2022

Nummer: 9 B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Lemselosestraat 2-4 Weerselo'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 april 2022, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 10 mei 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

besluit:

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, Lemselosestraat 2-4 Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLEMSELOSESTR2-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.BUIBPLEMSELOSESTR2-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

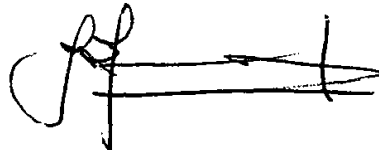
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2022

de raadsgriffier,



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

de voorzitter,



J.G.J. Joosten