

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 352982
Datum vergadering: 31 mei 2022
Datum voorstel: 26 april 2022
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Rossumerstraat 2, Agelo"

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 "Rossumerstraat 2, Agelo" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPROSSUMERSTR2-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.BUIBPROSSUMERSTR2-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 "Rossumerstraat 2, Agelo" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het splitsen van een bedrijfswoning met inwoning in een bedrijfswoning met een reguliere woning en het planologisch regelen van de ondergeschikte bedrijfsactiviteiten bij de bestaande detailhandelsfunctie mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bedrijfswoning met inwoning te splitsen in een bedrijfswoning met een reguliere woning en het planologisch regelen van de ondergeschikte bedrijfsactiviteiten bij de bestaande detailhandelsfunctie.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het project levert een bijdrage aan het behoud en een toekomstbestendige invulling van een karakteristiek pand.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het splitsen van een bedrijfswoning met inwoning in een bedrijfswoning met een reguliere woning en het planologisch regelen van de ondergeschikte bedrijfsactiviteiten bij de bestaande detailhandelsfunctie mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2010", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" biedt Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bij de bestemming 'wonen' om ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 36.4. onder e en toestaan dat in een hoofdgebouw meer dan één woning mag worden gebouwd, mits:

1. het aantal woningen ten hoogste twee zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.000 m³ bedraagt;
2. het aantal woningen ten hoogste drie zal bedragen, in geval de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1.500 m³ bedraagt;
3. de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" opgenomen in de bestemming 'wonen' om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (zoals voormalige boerderijen) te behouden, zodat er bij deze gebouwen geen verval optreedt. De genoemde ontheffing is niet opgenomen binnen de bestemming 'detailhandel'. Omdat in dit geval sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw, is de situatie wel vergelijkbaar als onder 'Wonen'. In het bestemmingsplan is aangetoond dat voldaan kan worden aan de voorwaarden die bij deze ontheffingsmogelijkheid zijn gesteld.

Het planologisch regelen van de ondergeschikte bedrijfsactiviteiten bij de bestaande detailhandelsfunctie is vooral van milieutechnische aard en is door het ondergeschikte karakter mogelijk binnen de detailhandels bestemming. In het bestemmingsplan is aangetoond dat voldaan kan worden aan de milieutechnische eisen om deze ondergeschikte bedrijfsactiviteit mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

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: 10 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Rossumerstraat 2, Agelo"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 april 2022, nr. 10 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.

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 "Rossumerstraat 2, Agelo" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPROSSUMERSTR2-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.BUIBPROSSUMERSTR2-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