

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1916
Datum vergadering: 19 december 2017
Datum voorstel: 5 december 2017
Nummer: A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek'

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 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' met de identificatiecode code NL.IMRO.1774.BUIBPGRENDOVERGANG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code NL.IMRO.1774.BUIBPGRENDOVERGANG- VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.
4. de zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft overwegend een beheersmatig karakter, waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt is. Binnen de bestaande bebouwing wordt voor enkele percelen wel de bestemming gewijzigd ten behoeve van kleinschalige detailhandel en lichte vormen van horeca, zodat het hergebruik van de leegstaande voormalige grenskantoren mogelijk is. Tegen het bestemmingsplan zijn een viertal zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de grensovergang langs de provinciale weg N342 (Nordhornsestraat) bij de Rammelbeek. De grensovergang Rammelbeek maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' welke op 18 februari 2010 door de raad is vastgesteld. In het bestemmingsplan is aan een tweetal percelen (Nordhornsestraat 234a/236 en ongenummerd pand ten noorden van 241) de bestemming 'Kantoor' toegekend, terwijl de panden daar al geruime tijd leegstaan en niet meer gebruikt worden voor kantoordoeleinden. Daarnaast is het pand aan de Nordhornsestraat 228 per abuis niet voorzien van een bouwvlak en gebruiksmogelijkheden. Voor deze percelen zijn er verzoeken binnengekomen om binnen de bestaande bouwmogelijkheden het gebruik voor detailhandel en/of lichte vormen van horeca toe te staan. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om de mogelijkheden binnen de panden bij de grensovergang zoveel mogelijk in overeenstemming met elkaar te brengen is de volledige grensovergang in het plangebied opgenomen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan.

Argumentatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de grensovergang langs de provinciale weg N342 (Nordhornsestraat) bij de Rammelbeek. De grensovergang Rammelbeek maakt deel uit van het

bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' welke op 18 februari 2010 door de raad is vastgesteld. In het bestemmingsplan is aan een tweetal percelen (Nordhornsestraat 234a/236 en ongenummerd pand ten noorden van 241) de bestemming 'Kantoor' toegekend, terwijl de panden daar al geruime tijd leegstaan en niet meer gebruikt worden voor kantoordoeleinden. Daarnaast is het pand aan de Nordhornsestraat 228 per abuis niet voorzien van een bouwvlak en gebruiksmogelijkheden. Voor deze percelen zijn er verzoeken binnengekomen om binnen de bestaande bouw mogelijkheden het gebruik voor detailhandel en/of lichte vormen van horeca toe te staan. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om de mogelijkheden binnen de panden bij de grensovergang zoveel mogelijk in overeenstemming met elkaar te brengen is de volledige grensovergang in het plangebied opgenomen.

Gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke Structuurvisie Dinkelland (2013) is opgenomen dat de gemeente streeft naar een doorontwikkeling van de grensovergang naar Duitsland. Het beleid is gericht op het toestaan van functies die niet concurrerend zijn met de kernen Denekamp en Noord-Deurningen. In de Detailhandelsstructuurvisie is de herontwikkeling van drie leegstaande voormalige grensgebouwen (totale oppervlakte 600 m²) opgenomen als uitgangspunt.

Tijdelijke omgevingsvergunningen: Nordhornsestraat 234a/236 en 228

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan hebben twee initiatiefnemers voor de panden aan de Nordhornsestraat 234a/236 en de Nordhornsestraat 228 reeds een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvragen zien toe op het gebruik van deze panden voor detailhandel en lichte vormen van horeca voor een periode van 5 jaar. De vergunningen zijn tijdelijk aangevraagd vooruitlopend op deze herziening van het bestemmingsplan. Voor het perceel Nordhornsestraat 234a en 236 is op 25 november 2015 de omgevingsvergunning verleend. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Op 8 maart 2016 heeft er een hoorzitting bij de bezwaarschriftencommissie plaatsgevonden. Het bezwaar is ongegrond en de vergunning is onherroepelijk geworden. Ten aanzien van het perceel Nordhornsestraat 228 is op 28 januari 2016 de omgevingsvergunning verleend. Hiertegen kon tot en met 10 maart 2016 bezwaar worden gemaakt. Er is gedurende deze termijn geen bezwaarschrift ingekomen, de vergunning is daarmee onherroepelijk geworden.

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 een viertal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich voornamelijk op het plandeel 'gemengd', op de wijze van bestemmen, de toegekende bebouwingsoppervlakte, het gemeentelijke beleid en de ladder voor duurzame verstedelijking.

De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De wijzigingen zijn opgesomd in hoofdstuk 4 van de reactienota zienswijzen.

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.

Externe communicatie

Diegenen die een zienswijzen hebben ingediend worden van het besluit op de hoogte gesteld. Een kennisgeving van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de Dinkellandvisie en op

de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Uitvoering

Evaluatie

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

I.A. Bakker

Raadsbesluit

Datum: 19 december 2017
Nummer: B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 december 2017, nr 1916

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van , nr 1916

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' met de identificatiecode code NL.IMRO.1774.BUIBPGRENISOVERGANG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code NL.IMRO.1774.BUIBPGRENISOVERGANG- VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.
4. de zienswijze(n) gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2017

De raadsgriffier,

De voorzitter,