

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 62240
Datum vergadering: 29 juni 2020
Datum voorstel: 26 mei 2020
Nummer: 9 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Rossumerstraat 34, Agelo"

Voorgesteld raadsbesluit

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, Rossumerstraat 34, Agelo" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPAMNSVTAGELO-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPAMNSVTAGELO-VG01 vast te stellen.
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Rossumerstraat 34, Agelo" vast te stellen. Het plan voorziet op basis van het gemeentelijk KGO-beleid in een uitbreiding van zorgcomplex "Amanshoeve" met 14 zorgappartementen voor ouderen met een zorgvraag, een huiskamer voor dagbesteding en een belevingspark.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om het bestaande zorgcomplex "de Amanshoeve" uit te breiden met 14 zorgappartementen voor ouderen met een zorgvraag, het realiseren van een huiskamer voor dagbesteding en een belevingspark.

Beoogd resultaat van het voorstel

Medewerking verlenen aan een particulier verzoek om het bestaande zorgcomplex uit te breiden met 14 zorgappartementen voor ouderen met een zorgvraag, het realiseren van een huiskamer voor dagbesteding en een belevingspark op basis van het gemeentelijk KGO-beleid. Door het verlenen van medewerking wordt voldaan aan de behoefte van ouderen met een zorgvraag om te kunnen blijven wonen op het platteland en wordt naast de landschappelijke inpassing van het zorgcomplex geïnvesteerd in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van (het buitengebied van) Dinkelland.

Argumentatie

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Rossumerstraat 34, Agelo" is bedoeld om de verdere ontwikkeling van "de Amanshoeve" mogelijk te maken door middel van het gemeentelijke KGO beleid. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan "Dinkelland Buitengebied 2010" is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

Aan de Rossummerstraat 34, de doorgaande weg tussen Rossum en Ootmarsum, is de Amanshoeve, locatie Agelo, gelegen. De locatie betreft een voormalige horecalocatie (hotel Zomerlust), welke nog als zodanig is bestemd. De gemeente heeft enkele jaren geleden (d.d. 1 december 2016) een vergunning verleend voor de (tijdelijke) functiewijziging van de horecapanden om de realisatie van de huidige zorgappartementen mogelijk te maken. De onderliggende horecabestemming is hiermee niet gewijzigd. Op de locatie biedt de Amanshoeve één- en tweepersoons appartementen en wordt zorg geboden aan ouderen die (intensieve) zorg behoeven. Het voornemen bestaat om de locatie uit te breiden met een nieuw zorgappartementencomplex van in totaal 14 zorgappartementen, een huiskamer voor dagbesteding en een belevingspark.

Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)

De door aanvrager gewenste uitbreiding kan niet worden gerealiseerd op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Op basis van het "Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)" (hierna: KGO-beleid) kan medewerking worden verleend aan de uitbreiding van

het (zorg)bedrijf. Ter compensatie van de geboden ontwikkelingsruimte dient er dan, naast de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel, extra geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Om de bijdrage van het KGO-beleid te bepalen is er een berekening opgesteld. In dit geval vindt er geen vergroting plaats van de bestaande bestemming, maar een wijziging van de bestemming en een uitbreiding van de bouw mogelijkheden. Er is een taxatierapport opgesteld om de waardesprong te kunnen bepalen, omdat de vraag niet overeenkomt met de standaardtabel als opgenomen in het KGO-beleid. De nieuwe situatie heeft een hogere waarde tot gevolg. Deze is in het rapport vastgesteld op €50.000,-.

De voorgenomen ontwikkeling is functioneel aan het buitengebied verbonden. Daarom mag 75% van het bedrag in mindering worden gebracht. De netto investering bedraagt daarom €12.500,-.

Het KGO-bedrag wordt gestort in het KGO-fonds en blijft voor een periode van twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gereserveerd voor de volgende projecten/doelen:

1. 20% van het totaal te investeren KGO-bedrag, kan worden ingezet voor de realisatie van een speeltoestel bij voetbalvereniging KOSC te Ootmarsum.
2. het restant (80%) van het totaal te investeren KGO-bedrag, kan worden ingezet voor de ontwikkeling en herinrichting van de Poelbeek ten westen van Ootmarsum.

Indien binnen een periode van twee jaar geen aanspraak is gemaakt op het in het KGO-fonds gestorte bedrag, dan vervalt de reservering en kan het bedrag door de gemeente worden ingezet voor andere projecten die de ruimtelijke kwaliteit in en rondom Agelo versterken.

Beleidsnota "nieuwe woonzorgaccommodaties in het buitengebied"

In maart 2010 heeft de gemeente Dinkelland de beleidsnota "Nieuwe woonzorgaccommodaties in het buitengebied" vastgesteld. Deze nota vormt de basis om aanvragen voor nieuwe woonzorgaccommodaties in het buitengebied te toetsen vanuit het ruimtelijke spoor. Dit initiatief past zowel binnen de ruimtelijke als de zorggerelateerde uitgangspunten van deze beleidsnota.

Woonvisie

Het gaat in dit plan in hoofdzaak om (zorg)appartementen ten behoeve voor 24 uur(s) zorg voor ouderen. Dit gaat niet ten koste van het woningbouwcontingent van de gemeente Dinkelland en zodoende past deze ontwikkeling in de woonvisie.

Kwaliteitsteam

De initiatiefnemer heeft het plan uitgewerkt in een KGO plan met daarin de erf opzet en het landschapsonwerp met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Dit plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Sociaal Domein

Met de collega's van het sociaal domein heeft intensief afstemming plaats gevonden. Zij zien geen belemmeringen voor uitbreiding van de Amans hoeve.

Bestemmingsplanprocedure

Om de bouwplannen voor verdere vergroting van de Amanshoeve met het KGO plan te kunnen uitvoeren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de aanvrager het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Rossumerstraat 34, Agelo" aangeleverd. De huidige Horeca bestemming wijzigt in de bestemming "Maatschappelijk" ten behoeve van een zorginstelling. Ook de bebouwingsmogelijkheid wordt vergroot zodat de uitbreiding met maximaal 14 zorgappartementen (24 uren zorg), een huiskamer voor dagbesteding en een belevingspark mogelijk wordt gemaakt.

Een bedrijfswoning wordt conform het principe besluit niet bij recht mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Wel wordt de mogelijkheid van realisatie van een bedrijfswoning opgenomen in het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Hieraan worden een aantal (strikte) voorwaarden gekoppeld.

Om de uitvoering en instandhouding van de reguliere landschappelijke inpassing van het zorgcomplex Amanshoeve te borgen, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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.

Externe communicatie

Participatie

Door de initiatiefnemer is twee keer een informatieavond gehouden voor omwonenden. Een verslag van deze avonden is opgenomen in het bestemmingsplan bij sociale kwaliteit/participatie. Ook is de Buurtschapsraad Agelo positief over de plannen en ondersteunt dit van harte om de leefbaarheid van Agelo te vergroten.

Vooroverleg

Het plan past binnen de Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet gevoerd. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over

het plan middels de digitale watertoets. Van het ontwerp bestemmingsplan zijn het waterschap en de provincie op de gebruikelijke wijze in kennis gesteld. In reactie hierop heeft de provincie aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien tot het geven van een reactie. Beide overlegpartners zullen op de gebruikelijke wijze in kennis gesteld worden van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan. Van de ter inzage legging van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk bekendheid gegeven worden in de lokale krant, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. 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. Wel wordt met aanvrager een KGO-overeenkomst gesloten. Naast afspraken over de KGO-investering en de daarmee gemoeide reservering, regelt deze overeenkomst tevens dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op aanvrager.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 29 juni 2020
Nummer: 9 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Rossumerstraat 34, Agelo"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 mei 2020, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 15 juni 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

De raad besluit zonder hoofdelijke stemming overeenkomstig het voorstel.

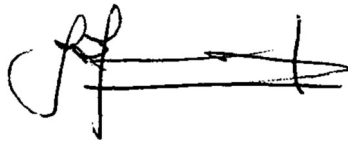
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a horizontal line and a comma.

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

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'J' and 'G' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

J.G.J. Joosten