

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 855119

Onderwerp: Het wijzigingsplan "Buitengebied, Rossumerstraat 34 Agelo, 1e herziening" wordt vastgesteld

Auteur: Bas Prins
Portefeuillehouder: Wethouder Brand
Embargo: Openbaar

Advies

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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 wijzigingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 34 Agelo, 1e herziening' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPROSSUMST34HZ1-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPROSSUMST34HZ1-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 34 Agelo, 1e herziening' kan worden vastgesteld. Het wijzigingsplan maakt een bedrijfswoning mogelijk bij woonzorglocatie De Amanshoeve. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd op basis van de wijzigingsmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan voor deze locatie.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een bedrijfswoning te realiseren bij woonzorglocatie De Amanshoeve.

Argumenten en afwegingen

Het wijzigingsplan is bedoeld om de realisatie van de bedrijfswoning mogelijk te maken bij woonzorglocatie De Amanshoeve, gevestigd aan de Rossumerstraat 34 te Agelo. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied, Rossumerstraat 34, Agelo', maar onder voorwaarden kan middels een wijzigingsplan medewerking worden verleend.

De wijzigingsmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan luidt als volgt:

3.4 Wijzigingsbevoegheid

3.4.2 Bedrijfswoning

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. *er één bedrijfswoning gerealiseerd wordt, mits:*
 1. *de noodzaak van de bedrijfswoning aangetoond is;*
 2. *er een relatie bestaat tussen de bewoner van de beoogde bedrijfswoning en de zorginstelling;*
 3. *bij de bouw van de bedrijfswoning de volgende maatvoering wordt gehanteerd:*
 - § de maximale inhoud bedraagt 750 m³;
 - § de maximale goothoogte bedraagt 3,5 m;
 - § de maximale bouwhoogte bedraagt 9 m;

§ de dakhelling bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.

Ad. 1: De noodzaak voor de bedrijfswoning is aangetoond. De noodzaak ligt hem -kortgezegd- in het kunnen bieden van de benodigde adequate 24uurs zorg binnen het bedrijf. De volledige uitgebreide onderbouwing van de noodzaak is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting in het wijzigingsplan.

Ad. 2: De bewoner van de bedrijfswoning is werkzaam binnen het bedrijf. Dit is ook vastgelegd in de regels van het wijzigingsplan.

Ad. 3: De maatvoering voor de bedrijfswoning is opgenomen in het wijzigingsplan.

Middels het voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Rossummerstraat 34, Agelo' en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het wijzigingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor belanghebbenden mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De raad heeft de voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Het college heeft geconcludeerd dat wordt voldaan aan deze voorwaarden en dat zij bevoegd is tot het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid. Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is geschikt om het doel van het plan te bereiken. De voorziene wijziging is met opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan op zichzelf al ruimtelijk aanvaardbaar gevonden, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Het college kan uitsluitend nagaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming nog steeds is gerechtvaardigd gelet op de betrokken belangen. Dat is een veel beperktere toets. Het vast te stellen wijzigingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen wijzigingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is evenwichtig.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Deze bevoegdheid is gedelegeerd aan het college. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen.

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 gesloten met de initiatiefnemer.

Risico's, afhankelijkheden en/of bijzondere aandachtspunten

Er zijn geen risico's, afhankelijkheden of bijzondere aandachtspunten.

Afhankelijkheden en bijzondere aandachtspunten

Vervolgprocedure

Van de vaststelling van het wijzigingsplan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld door belanghebbenden.

Datum college
17-10-2023

Besluit college
Conform advies

Definitief besluit college

1. op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a 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 wijzigingsplan

'Buitengebied, Rossumerstraat 34 Agelo, 1e herziening' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPROSSUMST34HZ1-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;

2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIWPROSSUMST34HZ1-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.