

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 204414
Datum vergadering: 20 april 2021
Datum voorstel: 16 maart 2021
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen het bestemmingsplan "Denekamp, Nordhornsestraat 55"

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 "Denekamp, Nordhornsestraat 55" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPNORDHORNSTR55-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.DENBPNORDHORNSTR55-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 "Denekamp, Nordhornsestraat 55" vast te stellen. Met het plan wordt de bedrijfswoning aan de Nordhornsestraat 55 bestemd tot reguliere woning met een bestemming 'Wonen'.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een bestemming 'Wonen' toe te kennen aan de bedrijfswoning aan de Nordhornsestraat 55 in Denekamp.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door initiatief te faciliteren wordt de feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

Argumentatie

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Nordhornsestraat 55 in Denekamp een garagebedrijf. Voorheen hebben in de bedrijfswoning, de ouders van aanvrager gewoond. Zij hebben hier tientallen jaren gewoond zonder enige binding te hebben met het garagebedrijf van initiatiefnemer. De huidige bedrijfswoning is gebouwd in 2017 ter vervanging van de afgebrande bedrijfswoning. Momenteel wordt de bedrijfswoning net als voorheen bewoond door derden zonder enige binding met het ter plaatse gevestigde garagebedrijf. Het bewonen van de bedrijfswoning is volgens het ter plaatse geldend bestemmingsplan uitsluitend toegestaan voor de persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is. Het bewonen van de bedrijfswoning door derden zonder binding met het ter plaatse gevestigde bedrijf is daarom niet toegestaan. Initiatiefnemer woont elders naar tevredenheid en heeft geen belang bij de bedrijfswoning. Om deze reden heeft initiatiefnemer de wens om de bedrijfswoning af te splitsen van het garagebedrijf.

Met het wijzigen van de bestemming van een bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt over het algemeen terughoudend omgegaan. Door het wijzigen van de bestemming van een bedrijfswoning in een bestemming 'Wonen' kunnen immers (nieuwe) beperkingen ontstaan voor de (ontwikkelings)mogelijkheden van het eigen bedrijf of omliggende bedrijvigheid/ andere functies. In dit geval is geen sprake van een bedrijfswoning midden op een bedrijventerrein, maar een bedrijfswoning bij een solitair gelegen bedrijf. Het perceel grenst aan de noord- en westzijde aan een bestaande woonwijk en aan de oost- en zuidzijde is sprake van een meer diversiteit aan functies waarbij de functie 'wonen' de voornaamste functie betreft. Ten opzichte van omliggende functies levert het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning geen (extra) belemmeringen op.

Om te bepalen of het eigen bedrijf van initiatiefnemer niet belemmerd wordt en of ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het bestemmen van de bedrijfswoning als reguliere woning geen beperkingen oplevert voor het garagebedrijf en dat ruimschoots kan worden voldaan aan de op het bedrijf van toepassing zijnde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning te kunnen

garanderen, mag het bedrijf geen werkzaamheden uitvoeren tussen 23:00 en 07:00 (nachtperiode) en moet de overheaddeur aan de zijde van de Nordhornsestraat gesloten blijven. Deze voorwaarden zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan zodat dit ook juridisch-planologisch geborgd is. Met inachtneming van het vorenstaande kan aan de als zodanig bestemde bedrijfswoning een bestemming 'Wonen' worden toegekend.

Wijziging t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan, is geconstateerd dat een in 2017 vergunde en gebouwde schuur binnen de bestemming 'Bedrijf' niet juridisch-planologisch was geregeld in het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is dit wel geregeld door een extra bouwregel toe te voegen aan de bestemming 'Bedrijf'. Deze bouwregel is opgenomen in artikel 3.2.2 onder d. en luidt als volgt: *in afwijking van het bepaalde onder a, zijn buiten het bouwvlak uitsluitend de bestaande gebouwen met de bestaande goot- en bouwhoogte toegestaan. Ingeval van herbouw gelden de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte als maximale maatvoering.*

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. 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. Met aanvrager is wel een planschadeovereenkomst gesloten waarin is geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

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 plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 20 april 2021
Nummer: 10 B
Onderwerp: vaststellen het bestemmingsplan "Denekamp, Nordhornsestraat 55"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 april 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 "Denekamp, Nordhornsestraat 55" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPNORDHORNSTR55-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd 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.DENBPNORDHORNSTR55-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

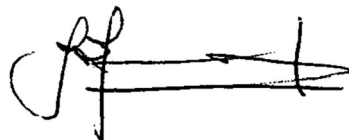
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 april 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,

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

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

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

J.G.J. Joosten