

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 745780
Datum vergadering: 27 juni 2023
Datum voorstel: 16 mei 2023
Nummer: 10 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Tilligte, Ootmarsumsestraat 148 en 150'

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 "Tilligte, Ootmarsumsestraat 148 en 150" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPOOTMSTR148150-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.TILBPOOTMSTR148150-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 'Tilligte, Ootmarsumsestraat 148 en 150' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'bedrijfswoning' naar de bestemming 'Wonen' voor een 2-onder-1 kapwoning aan de Ootmarsumsestraat 148 en 150 in Tilligte. Er is al langere tijd sprake van reguliere bewoning zonder bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan brengt de planologische situatie in overeenstemming met de feitelijke situatie. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om ter plaatse van de percelen Ootmarsumsestraat 148, 150 en 152 de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming conform de feitelijke situatie. Ter plaatse is al lange tijd sprake van reguliere bewoning en er is geen sprake meer van bedrijvigheid.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het project levert een correcte planologische bestemming conform de feitelijke situatie en daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het woon- en leefklimaat van de bewoners.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de percelen aan de Ootmarsumsestraat 148, 150 en 152 een passende planologische bestemming te geven die aansluit bij de feitelijke situatie. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tilligte', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota inbreidinglocaties 2020

De 'Nota inbreidingslocaties 2020' is van toepassing op verzoeken voor woningbouw welke niet passen binnen de grenzen van het bestemmingsplan en zijn gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Voorliggend verzoek ligt binnen bestaand bebouwd gebied in de kern Tilligte en grenst direct aan de Ootmarsumsestraat, waardoor deze goed bereikbaar is voor verkeer. Vanuit het begrip 'Stedelijke functies' vindt het plan aansluiting bij de woonfunctie. Het betreft hier een plek welke conform de feitelijke situatie herbestemd wordt. Er vindt geen toevoeging van woningen plaats. De 2-onder-1 kapwoning is reeds vergund en in de feitelijke situatie als reguliere woningen in gebruik.

Bedrijf en milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat voor de woningen te garanderen en anderzijds de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet te beperken is bedrijf en milieuzonering een belangrijk aspect. Bij bedrijf en milieuzonering zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure van belang. In de brochure is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf valt. In de brochure wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen richtafstanden van het gebiedstype 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Door de verscheidenheid aan functies rondom het plangebied is in onderliggend plan sprake van een 'gemengd gebied'. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op een afstand van ca. 16 meter, aan de Ootmarsumsestraat 161 en betreft Autobedrijf Slots B.V. Binnen het bestemmingsplan 'Tilligte' heeft dit bedrijf een bedrijfsbestemming waar bedrijven tot milieucategorie 1 en 2

zijn toegestaan. Uitgaande van categorie 2 geldt in een gemengd gebied een afstand van 10 meter. Hier wordt ruim aan voldaan, zodat een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden ter plaatse van de woning en het bedrijf niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. 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.

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 de raad bestaat 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 en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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.

Participatie samenleving

Het bestemmingsplan brengt de planologische situatie in overeenstemming met de feitelijke situatie. Participatie is niet van toepassing.

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

niet van toepassing

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 27 juni 2023
Nummer: 10 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Tilligte, Ootmarsumsestraat 148 en 150'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023, nr. 10 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 juni 2023;

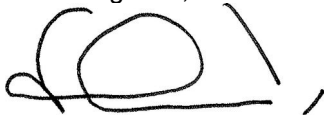
artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan.

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 "Tilligte, Ootmarsumsestraat 148 en 150' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPOOTMSTR148150-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.TILBPOOTMSTR148150-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

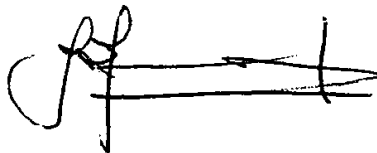
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2023

de raadsgriffier,

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

de voorzitter,

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

J.G.J. Joosten