

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 146311
Datum vergadering: 24 november 2020
Datum voorstel: 27 oktober 2020
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Oude Deurningerstraat 4 en 4a en Beekdorpweg 9 en 11'

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 'Buitengebied, Oude Deurningerstraat 4 en 4a en Beekdorpweg 9 en 11' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNSTR4A-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.BUIBPDEURNSTR4A-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 'Buitengebied, Oude Deurningerstraat 4 en 4a en Beekdorpweg 9 en 11' vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet op basis van het gemeentelijk KGO beleid in een uitbreiding van de aan de Oude Deurningerstraat 4-4a gevestigde timmerfabriek. De investering in ruimtelijke kwaliteit vindt onder andere plaats aan de Beekdorpweg 9-11. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om herziening van het bestemmingsplan voor zijn perceel, zodat het mogelijk wordt om de bestaande timmerfabriek uit te breiden

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het KGO-beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de toekomstbestendigheid van een lokaal geworteld bedrijf en aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de uitbreiding van de aan de Oude Deurningerstraat 4-4a gevestigde timmerfabriek mogelijk te maken. De investering in ruimtelijke kwaliteit vindt onder andere plaats aan de Beekdorpweg 9-11. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met respectievelijk het vigerend wijzigingsplan 'Buitengebied, Oude Deurningerstraat 4a te Deurningen' en het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerikweg 8 en Beekdorpweg 9 en 11' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

LanKo Timmerfabriek is gevestigd aan de Oude Deurningerstraat 4-4a in Deurningen. Het bedrijf beschikt over een bedrijfsperceel van 5.300 m². In de huidige situatie is sprake van ruimtegebrek op het bedrijfsperceel. Er staan veel en grote machines in de hal opgesteld die nodig zijn om de verschillende eindproducten te kunnen fabriceren. Naast de behoefte aan meer montage- en werkruimte bestaat er behoefte aan meer en betere opslagmogelijkheden voor het kunnen opslaan van hout, (eind)producten en materieel. Gezien het ruimtegebrek wil LanKo de bestaande bedrijfsbebouwing uitbreiden. Ten behoeve van de uitbreiding is een fasenplan opgesteld.

De eerste fase betrof een uitbreiding van de bedrijfshal met een montagehal aan de achterzijde en een kantoorgedeelte aan de voorzijde. Met deze oppervlakte kon LanKo voorzien in de eerste noodzakelijke ruimtebehoefte, zodat het bedrijf op korte termijn weer efficiënt kon functioneren. Voor deze fase heeft het college op 12 september 2017 een wijzigingsplan vastgesteld waarmee de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing vergroot is van 1.215 m² naar 1.544 m².

De tweede fase ligt nu voor en betreft een totaalplan op basis van het gemeentelijke beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het betreft een vergroting van de bedrijfsgebouwen met 781 m² ten behoeve van een machineberging/opslaghal. De totale gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen komt daarmee op maximaal 2.325 m². Daarnaast wordt het bedrijfsperceel uitgebreid met 828 m². Op de gronden

waar deze uitbreiding gewenst is, zijn zonder vergunning gebouwen gebouwd en is eveneens een gedeelte agrarisch bestemde grond in gebruik ten behoeve van het bedrijf. Legalisering, dan wel beëindiging van deze situatie, maakt onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO):

Het gemeentelijke KGO beleid maakt nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk. Ter compensatie hiervoor moet er naast de landschappelijke inpassing die als basisinspanning geldt, een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit worden gedaan. De initiatiefnemer heeft het project uitgewerkt in een KGO plan met daarin de landschappelijke inpassing van het erf en een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Het plan heeft een positief advies gekregen van het Kwaliteitsteam. De uitvoering van het KGO plan is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

De KGO impuls op het erf zelf bestaat uit de aanleg van een erfbos. Meer mogelijkheden zijn er op de locatie zelf niet. Daarom heeft initiatiefnemer andere locaties gezocht. Deze is gevonden aan de Beekdorpweg 9-11. Hier wordt het landschappelijk karakter rondom het erf versterkt door onder andere de aanleg van een houtsingel en een poel. Hiermee is het volledige KGO bedrag nog niet geïnvesteerd. Initiatiefnemer is daarom verplicht het resterende KGO bedrag in het KGO-fonds te storten. Van dit bedrag wordt op verzoek van initiatiefnemer 20% gereserveerd voor maatschappelijk rood (aanleg kunstgrasvelden bij D.S.V.D. Deurningen). De overige 80% van het gestorte bedrag wordt beschikbaar gesteld voor het project 'Ruimtelijke ingrepen op 't Stiff'. Indien binnen een periode van twee jaar na storting geen verzoek tot uitbetaling is gedaan, vervalt de reservering en kan de KGO-bijdrage voor andere ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente worden aangewend.

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.

Zienswijzen:

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade en voor het vastleggen van de afspraken op grond van het KGO-beleid is wel een KGO- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Samenhang met ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerikweg 8 en Beekdorpweg 9 en 11:

Voor het perceel Beekdorpweg 9-11 is op 22 september 2020 een bestemmingsplan vastgesteld. Hierin is de sloop van een schuur op het perceel in het kader van de schuur voor schuur regeling (de herbouwlocatie hiervoor is de Westerikweg 8) planologisch geregeld. In voorliggend bestemmingsplan voor de Beekdorpweg 9-11 is deze sloopverplichting eveneens opgenomen zodat deze - ook nadat voorliggend bestemmingsplan is vastgesteld - blijft gelden waardoor de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aan de Beekdorpweg 9-11 geborgd blijft.

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 secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 24 november 2020
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Oude Deurningerstraat 4 en 4a en Beekdorpweg 9 en 11'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 16 november 2020;

artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 'Buitengebied, Oude Deurningerstraat 4 en 4a en Beekdorpweg 9 en 11' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPDEURNSTR4A-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.BUIBPDEURNSTR4A-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 24 november 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,