

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 845012
Datum vergadering: 26 september 2023
Datum voorstel: 15 augustus 2023
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Echelpoelweg 13 en Zandhaarweg 36'

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 'Weerselo, Echelpoelweg 13 en Zandhaarweg 36' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPECHEL13ZAND36-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.WEEBPECHEL13ZAND36-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 'Weerselo, Echelpoelweg 13 en Zandhaarweg 36' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een legalisatie van verharding voor buitenopslag door een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijventerrein', ten behoeve van de bedrijfsvoering van 'Wolbers RVS en Staalproducten B.V.' en 'Oude Hesselink Coating B.V.'. Dit vanwege het gebrek aan opslagcapaciteit. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend tot legalisatie van verharding voor buitenopslag door een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijventerrein', ten behoeve van de bedrijfsvoering van 'Wolbers RVS en Staalproducten B.V.' en 'Oude Hesselink Coating B.V.'. Dit vanwege het gebrek aan opslagcapaciteit.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt middels het gemeentelijk beleid MijnOmgevingsvisie Dinkelland een bijdrage geleverd aan een betere bedrijfsvoering van 'Wolbers RVS en Staalproducten B.V.' en 'Oude Hesselink Coating B.V.'. De uitbreiding is alleen bedoeld voor buitenopslag waar geen bebouwing wordt toegestaan. De plek voor opslag bevindt zich aan de achterzijde van de bedrijfspanden en is landschappelijk ingepast.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de legalisatie van verharding voor buitenopslag door een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk. Dit ten behoeve van de bedrijfsvoering van 'Wolbers RVS en Staalproducten B.V.' en 'Oude Hesselink Coating B.V.'. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Weerselo', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. De Ladder is van toepassing bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Met betrekking tot de uitbreiding van een bedrijventerrein blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke voorziening met een ruimtebeslag van meer dan 500 m², er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 600 m², waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is de ontwikkeling dan ook getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin wordt ingegaan op de behoefte (trede 1).

Behoeft (trede 1)

In voorliggend geval hebben de bestaande bedrijfspercelen onvoldoende ruimte om te voorzien in de behoefte aan opslagcapaciteit voor de betreffende bedrijven. De uitbreiding is alleen bedoeld voor opslag en in de regels wordt vastgelegd dat er ter plaatse van de uitbreiding niet gebouwd mag worden. Het ruimtelijke verzorgingsgebied wordt niet veranderd door de uitbreiding van het perceel. Immers wordt de uitbreiding alleen gebruikt voor de opslag van materialen. De plek voor de opslag is een logische locatie en is landschappelijk ingepast, waardoor het aan het zicht van de omgeving wordt onttrokken. Het is een relatief kleine uitbreiding, maar voorziet daarmee wel in de behoefte aan opslagruimte van de betrokken bedrijven. Deze kunnen zo meer logisch hun perceel indelen. Door de uitbreiding hebben de bedrijven een toekomstbestendige locatie en hoeven zij niet te verhuizen en blijven ze daarmee behouden voor de gemeente.

Omgevingsverordening Overijssel

Uit de omgevingsverordening Overijssel zijn de artikelen Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van belang.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van een bedrijventerrein ten behoeve van de opslag van roerende goederen. Door de wijziging neemt de hoeveelheid bebouwing niet toe. Echter is er qua verhardingsmogelijkheden sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving, omdat de uitbreiding op agrarische gronden ligt. Echter is er in redelijkheid geen andere logische locatie beschikbaar voor de betreffende bedrijven voor het opslaan van hun roerende zaken. Bovendien is de uitbreiding zodanig gesitueerd dat er sprake is van een logische erfindeling.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Zoals aangegeven ligt de uitbreiding van het bedrijventerrein ten behoeve van de opslag aan de achterzijde van de betrokken bedrijven. Het is hiermee aan het zicht onttrokken. Daarnaast heeft de buurman ten noorden van het plangebied een natuurlijke afscheiding gecreëerd, waarmee het geheel ook aan die zijde aan het zicht wordt onttrokken.

MijnOmgevingsvisie Dinkelland

In MijnOmgevingsvisie Dinkelland is met name het speerpunt 'Ruimte voor ondernemen' van belang. De gemeente wil met dit speerpunt onder andere zorgen voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven. De voorgenomen ontwikkeling, het uitbreiden van bedrijfsgronden ter vergroting van de opslagruimte, is passend binnen de omgeving. Er is geen sprake van extra bebouwing en er zijn geen bouwmogelijkheden ter plaatse van de uitbreiding. Door de uitbreiding kunnen de bedrijven op de huidige locatie gehuisvest blijven. De ondernemers krijgen daarbij de ruimte om hun bedrijven verder te ontwikkelen.

Afstemming achterbuurman Bisschopstraat 7, Weerselo

De gronden grenzend aan het plangebied zijn in eigendom van de achterbuurman aan de Bisschopstraat 7 te Weerselo. Het onderliggend plan is afgestemd met deze buurman. Daarnaast heeft deze buurman op eigen initiatief een natuurlijke afscheiding gecreëerd, waarmee het geheel ook aan die zijde aan het zicht wordt onttrokken. Alle partijen kunnen zich vinden in onderliggend plan.

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, 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

De gronden grenzend aan het plangebied zijn in eigendom van de achterbuurman aan de Bisschopstraat 7 te Weerselo. Het onderliggend plan is afgestemd met deze buurman.

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

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 26 september 2023

Nummer: B

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Weerselo, Echelpoelweg 13 en Zandhaarweg 36'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 augustus 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 12 september 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 'Weerselo, Echelpoelweg 13 en Zandhaarweg 36' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPECHEL13ZAND36-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.WEEBPECHEL13ZAND36-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 26 september 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,