

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 578832
Datum vergadering: 7 maart 2023
Datum voorstel: 24 januari 2023
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Ootmarsum, Eerste Stegge 8'

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 'Ootmarsum, Eerste Stegge 8' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPEERSTESTEGGE8-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.OOTBPEERSTESTEGGE8-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 'Ootmarsum, Eerste Stegge 8' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Agrarisch-1' naar de bestemming 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'Parkeerterrein', ten behoeve van de realisatie van een parkeerterrein met een oppervlakte van ca. 4.600m² voor het stallen van auto's. Bedrijfsbebouwing binnen de functieaanduiding 'Parkeerterrein' is uitgesloten. De groenbestemming die aan de zuidzijde het huidige bedrijventerrein omzoomd, wordt om het nieuw te realiseren parkeerterrein geplaatst, waarbij een groenstrook wordt aangelegd conform de landschappelijke inpassing. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om agrarische gronden met een oppervlakte van ca. 4.600m², grenzend aan Autobedrijf Heisterkamp om te zetten naar bedrijventerrein ten behoeve van de realisatie van een parkeerterrein voor het stallen van auto's. Vanwege de groeiende bedrijfsvoering heeft Autobedrijf Heisterkamp, onderdeel van Wiefferink Auto's, dringende behoefte aan stallingsruimte voor de verkoop van auto's.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch-1' naar de Bestemming 'Bedrijventerrein' wordt een bijdrage geleverd aan een betere bedrijfsvoering van Autobedrijf Heisterkamp, onderdeel van Wiefferink Auto's. Het huidige bedrijventerrein biedt, vanwege groeiende activiteiten van Autobedrijf Heisterkamp, niet voldoende ruimte om de bedrijfsactiviteiten optimaal te kunnen uitvoeren. Vanwege de groei is er dringende behoefte aan uitbreiding van het parkeerterrein voor het stallen van auto's. Het parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk, ten behoeve van de realisatie van een parkeerterrein. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', 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 realisatie van een parkeerterrein 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 realisatie van een parkeerterrein met een oppervlakte van circa 4.600m², 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) en waarom deze

behoefte niet in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2).

Behoeft (trede 1)

In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel met circa 4.600m². Deze uitbreiding is noodzakelijk voor het Autobedrijf Heisterkamp om de werkzaamheden te kunnen continueren. Het bestaande bedrijfsperceel is door de groei van het bedrijf te klein voor de beoogde activiteiten en het bedrijf is dringend op zoek naar ruimte om de te verkopen auto's te kunnen stallen. Er is in voorliggend geval dan ook sprake van concrete behoefte aan de uitbreiding van stallingsmogelijkheden.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (trede 2)

De uitbreiding wordt gerealiseerd ten behoeve van de behoefte van een bestaand autobedrijf, welke is gelegen binnen het stedelijk gebied. De uitbreiding is echter gelegen in het buitengebied van de gemeente Dinkelland en vindt daarmee plaats buiten het stedelijk gebied. Het is echter niet wenselijk en realistisch de uitbreiding elders te realiseren. Het bedrijf bevindt zich namelijk op de rand van het bedrijventerrein en is ingeklemd tussen de Eerste Stegge ten noorden en ten westen en ten oosten door andere bedrijven. De enige mogelijke en logische uitbreidingsrichting is zuidelijk gericht, op gronden die tot het buitengebied behoren. Volledige verplaatsing naar een locatie elders (bijv. een ander bedrijventerrein) is eveneens niet realistisch, dit vanwege de goede staat van de bedrijfsbebouwing en de forse investeringen die de afgelopen jaren op de locatie zijn gedaan. Verplaatsing van het bedrijf betekent gelet hierop kapitaalvernietiging en brengt onevenredige bedrijfseconomische gevolgen met zich mee. Bovendien is er op het bedrijventerrein van Ootmarsum geen ruimte om het bedrijf te huisvesten, gezien het bedrijventerrein nagenoeg volledig in gebruik is. Verplaatsing naar een andere kern is ook geen optie, gezien het bedrijf lokaal geworteld is en fors bijdraagt aan de plaatselijke economie en werkgelegenheid. Gezien de opzet van het bedrijf in relatie tot het beoogde doel van de uitbreiding is het realiseren van het parkeerterrein ten zuiden van het bestaande bedrijf het meest voor de hand liggend. Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Omgevingsverordening Overijssel

Uit de omgevingsverordening Overijssel zijn de artikelen Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, 2.1.4 Toekomstbestendigheid, 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit en 2.3.2 Realisatie nieuw bedrijventerrein van belang.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Dit artikel is gericht op alle (stedelijke) ontwikkelingen, die leiden tot extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving door bouwen en verharderen. In voorliggend geval wordt een bedrijf uitgebreid op gronden die momenteel in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Er is echter redelijkerwijs geen ruimte geschikt voor de uitbreiding van het bedrijf binnen bestaand bebouwd gebied. Het ruimtegebruik op het bestaand terrein is volledig benut aangezien het bebouwd terrein wordt gebruikt voor het bedrijfspan en het buitenterrein reeds in gebruik is als parkeerterrein. Voor de motivatie van dit artikel kan worden aangesloten bij de motivatie in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gelet op de daar gegeven motivatie kan worden onderbouwd dat wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.4 Toekomstbestendigheid

De voorliggende uitbreiding voorziet in de permanente realisatie van een parkeerterrein ten zuiden van het autobedrijf aan de Eerste Stegge 8 te Ootmarsum. De uitbreiding is benodigd voor het bedrijf om haar bedrijfsactiviteiten voort te kunnen zetten. Hiermee wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van het bedrijf en waarmee het bedrijf nu en in de toekomst economisch kan blijven renderen. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast door een groene zoom aan de zuid- en westzijde, waarbij tevens ruimte is voor waterberging. De totale oppervlakte van deze groene zoom bedraagt 922m² en wordt als Groen bestemd. Het plan is afgestemd met de landschapsdeskundige van de gemeente Dinkelland. De landschappelijke inpassing is verankerd in de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Het initiatief is in overeenstemming met Artikel 2.1.5 van de omgevingsverordening.

Artikel 2.3.2 Realisatie nieuw bedrijventerrein

In dit geval gaat het niet om de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen in zijn algemeen, maar om de uitbreiding van één lokaal geworteld bedrijf, waardoor het bedrijventerrein wordt vergroot. Het bedrijf is sinds de oprichting in de jaren 90' ter plaatse aanwezig en is lokaal gebonden door de werknemers. Een verplaatsing naar elders is zowel sociaal als financieel gezien niet realistisch. Er is geen sprake van invloed op bedrijventerreinen elders in de regio, waardoor afstemming met buurgemeenten niet nodig wordt geacht.

Er is sprake van een actuele behoefte aan deze uitbreiding. Dit is onder de Ladder van duurzame verstedelijking gemotiveerd. In de regio Twente zijn daarnaast afspraken gemaakt onder welke voorwaarden het mogelijk is voor bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein om uit te breiden. Dit wordt onder Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022 nader behandeld.

Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022

Het Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente (RBP Twente) is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij zuinig wordt omgegaan met het toevoegen van hectares met de bestemming bedrijventerrein. Hiervoor zijn in de RBP Twente 2019-2022 procesafspraken gemaakt. In voorliggend geval wordt een reeds gevestigd bedrijf op een bestaand bedrijventerrein uitgebreid met circa 4.600 m². Hiermee is artikel 4.2.3 uit de RBP Twente 2019-2022 van toepassing.

Artikel 4.2.3 Kruiemelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven

Bij ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven geldt een kruiemelregeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking verzet zich er namelijk niet altijd tegen dat een plan met een goede kwalitatieve onderbouwing toch mogelijk wordt gemaakt in een situatie dat er meer aanbod is dan vraag. Uitbreiding van bedrijventerreinen is hiervoor toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvrage;
- Deze onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Financieel en economisch is aangetoond dat uitbreiding in overig bestaand planaanbod financieel en economisch geen reële optie is;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

De ontwikkeling is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is aangetoond dat de voorgenomen uitbreiding van het reeds gevestigde autobedrijf aan de Eerste Stegge 8 het gevolg is van een actuele marktvrage en dat de uitbreiding niet gerealiseerd kan worden op bestaande gronden binnen het bedrijventerrein Ootmarsum. Uitbreiding op de agrarische gronden is hierin de enige logische optie, temeer ook omdat het bedrijf een lokaal geworteld bedrijf is en fors bijdraagt aan de lokale werkgelegenheid. De realisatie van de uitbreiding zal plaatsvinden binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals gesteld in het afspraken document RBP Twente 2019-2022.

MijnOmgevingsvisie Dinkelland

In de Omgevingsvisie Dinkelland is met name het speerpunt 'Ruimte voor ondernemen' van belang. De gemeente wil met dit speerpunt voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven en voor plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen zorgen. Hierbij wordt ingespeeld op goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden en het faciliteren van ondernemerschap. De gemeente geeft ondernemers de ruimte door in te zetten op maatwerk en door flexibiliteit te bieden. De gemeente vindt het belangrijk dat de juiste functies op de juiste plek terecht komen. Het slim combineren van functies vanuit een duidelijke visie biedt kansen. De ondernemers, de bedrijfsconsulent en het OndernemerServiceTeam zijn hierbij de spil, verbinden partijen aan elkaar en helpen met de juiste routes. Het uitbreiden van de bedrijfsbestemming om een parkeerterrein te realiseren past binnen de omgevingsvisie.

Verkoop groenstrook gemeente aan initiatiefnemer

De groenstrook die aan de zuidzijde het huidige bedrijventerrein omzoomd, is momenteel in eigendom van de gemeente Dinkelland. Ten hoogte van het plangebied wordt deze grond verkocht aan initiatiefnemer ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf. Het nieuw te realiseren parkeerterrein wordt conform de landschappelijke inpassing opnieuw omzoomd met een groenstrook, welke in eigendom blijft van initiatiefnemer. Deze groenstrook wordt voorzien van een groenbestemming. De landschappelijke inpassing is verankerd in de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

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. 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.

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. Voor de grondverkoop is apart een overeenkomst gesloten.

Participatie samenleving

Rond het plangebied bevinden zich meerdere gronden die in eigendom van derden zijn. Gelegen op adres Eerste Stegge 2 bevindt zich Heisterkamp dranken B.V. De twee naastgelegen kavels met de adressen Eerste Stegge 12, 16, 18 en 20 zijn in eigendom van Wiefferink auto's B.V. De daarnaast gelegen kavel met de adressen Eerste Stegge 22, 22A en 22B zijn in eigendom van Groothuis Beheer Ootmarsum B.V. Het naastliggende weiland ten oosten van het plangebied is in eigendom van dhr. R. Kemperink. Heisterkamp dranken, Groothuis Beheer en dhr. Kemperink zijn op de hoogte gesteld van de plannen van Wiefferink.

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

n.v.t.

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: 7 maart 2023
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Ootmarsum, Eerste Stegge 8'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 7 februari 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 'Ootmarsum, Eerste Stegge 8' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPEERSTESTEGGE8-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.OOTBPEERSTESTEGGE8-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 7 maart 2023

De raadsgriffier,

De voorzitter,