

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 922861
Datum vergadering: 28 mei 2024
Datum voorstel: 16 april 2024
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Bornsestraat 58 Saasveld, 1e Herziening'

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 'Bornsestraat 58 Saasveld, 1e Herziening' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSE58HER1-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.BUIBPBORNSE58HER1-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 'Bornsestraat 58 Saasveld, 1e Herziening' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de legalisatie van een sportveld op het bedrijfsperceel van Lesscher Installatietechniek aan de Bornsestraat 58 te Saasveld mogelijk. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het sportveld op het bedrijfsperceel aan de Bornsestraat 58 in Saasveld te legaliseren.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bornsestraat 58 Saasveld', zodat een bijdrage wordt geleverd aan het welzijn van de werknemers.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de legalisatie van een sportveld mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, Bornsestraat 58 Saasveld' en bijhorende KGO-plan, is een herziening van het bestemmingsplan en KGO-plan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Sportveld

Lesscher Installatietechniek is gevestigd aan de Bornsestraat 58 in Saasveld. In verband met een gewenste uitbreiding van het bedrijf is in 2019 het bestemmingsplan 'Buitengebied Bornsestraat 58 te Saasveld' vastgesteld. Middels dat bestemmingsplan is een uitbreiding van het bedrijfsperceel en bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding heeft plaatsgevonden middels toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Er is onder meer een opslagruimte bijgebouwd en er is extra parkeer- en manoeuvreerruimte gerealiseerd. Daarbij is eveneens geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Tussen de Bornsestraat en het meest recente bedrijfsgebouw is een sportveld ingericht waar sportactiviteiten worden gehouden voor de werknemers van het bedrijf. Hierbij is sprake van een gebruikswijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Deze ontwikkeling past niet binnen het KGO-plan dat onderdeel is van het geldende bestemmingsplan. Het aangelegde sportveld ligt namelijk in een Bos – Natuurbestemming waar een robuuste houtsingel met inheems sortiment had moeten worden aangeplant.

Vanuit het oogpunt van vitaliteit voor de medewerkers kan het sportveld gehandhaafd blijven. De oppervlakte aan beplanting, die ter plekke van het sportveld had moeten worden aangeplant, wordt gecompenseerd elders op het perceel van Lesscher Installatietechniek.

Plat dak

Bovendien heeft de initiatiefnemer de wens om de kantoorruimte uit te breiden. Het betreft een uitbreiding van 400 m² op de verdieping aansluitend aan de achterzijde van de bestaande kantoorruimte. De uitbreiding past binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan, mits het dak wordt uitgevoerd met een minimale dakhelling. De gewenste uitbreiding van de kantoorruimte op de verdieping heeft een plat dak. De uitbreiding van de kantoorruimte past niet binnen het vigerende bestemmingsplan vanwege de minimale dakhelling die is vereist. Overeenkomstig de bestaande situatie past de beoogde uitbreiding bij de bestaande kantoorruimte die al een plat dak heeft. De uitbreiding met een plat dak past binnen het straatbeeld en is niet in strijd met redelijke eisen van Welstand. Ter plekke van de beoogde uitbreiding van kantoorruimte op de verdieping wordt een plat dak toegestaan.

Gewijzigde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt er ambtelijk een wijziging doorgevoerd. In artikel 4.1 onder e van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de tabel onjuist ingedeeld. Zodoende staan de gezamenlijke oppervlakte van onder andere bedrijfsgebouwen onder het begrip 'gothoogte in m', en niet onder 'maximale oppervlakte/inhoud'. De wijziging ziet erop dat de getallen in de tabel onder het juiste begrip staan.

In de tabel geldt daarnaast voor bedrijfsgebouwen een gothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Voor bedrijfsgebouwen met een plat dak zijn de goot- en bouwhoogte echter hetzelfde. Dit zou betekenen dat de beoogde uitbreiding met een plat dak tot maximaal 6 meter hoog zou mogen worden gebouwd. Om aansluiting te vinden bij de bestaande kantoorruimte, die al een plat dak heeft, wordt dezelfde maximale gothoogte (en dus bouwhoogte) gehanteerd. Daarom wordt artikel 4.1 onder f van de regels van het ontwerpbestemmingsplan aangevuld met de zinsnede 'en een gothoogte van maximaal 7,5 m'.

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 de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en omwonenden. In dit overleg is het plan toegelicht en zijn ruimtelijke consequenties besproken. Met betrekking tot de ruimtelijke consequenties zijn de initiatiefnemer en omwonenden er gezamenlijk uitgekomen. Het overleg had derhalve geen aanleiding om planologische wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

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: 28 mei 2024
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Bornsestraat 58 Saasveld, 1e Herziening'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 april 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 mei 2024;

gelet op 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 'Bornsestraat 58 Saasveld, 1e Herziening' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPBORNSE58HER1-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.BUIBPBORNSE58HER1-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 28 mei 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,