

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 4 juni 2013

Aan de raad

Agendanummer:

Afdeling: Ontwikkeling

Denekamp, 23 april 2013

Onderwerp: Vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 33'

Voorstel

1. 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 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 33' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPGUNNERSTR33-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPGUNNERSTR33-0401.dwg vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen verhaalbare kosten zijn.

Overwegingen

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de vestiging van het bedrijf Solexverhuur Twente v.o.f. op het perceel Gunnerstraat 33 in Weerselo mogelijk te maken. Het bedrijf verhuurt sinds enkele jaren Solex en Tuk Tuk's aan dagrecreanten vanaf het adres Gunnerstraat 10 in Weerselo. Doordat er op dit adres geen parkeergelegenheid is en omdat de activiteiten steeds verder werden uitgebreid, is het pand aan de Gunnerstraat 33 gekocht, om in de groei van de activiteiten te voorzien. Het bedrijf faciliteert met name familie- en bedrijfsfeesten. Hiervoor heeft het bedrijf binnen het pand ruimte ter beschikking voor indoor dagrecreatieve activiteiten (zoals oudhollands spelen, boogschieten, scootmobielrace enzovoort). Deze feesten, themafeesten zullen altijd gepaard gaan met een van de activiteiten die men in een van de hallen kan uitvoeren, of een rit per solex of tuk-tuk. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om vanaf dit perceel bedrijfs- en familiefeesten te organiseren, waarbij zowel in- en pandig als buiten de deur recreatieve arrangementen worden aangeboden, waarbij ook sprake is van ondersteunende horeca.

Huidige bestemming

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Weerselo-dorp, herziening 1988', dat is vastgesteld op 13 september 1988. De locatie heeft daarin de bestemming 'bedrijven'. Daarmee is de locatie bestemd voor bedrijven, zoals die genoemd staan in de Staat van Inrichtingen, categorie 1 t/m 3. Het uitoefenen van een recreatief bedrijf met ondersteunende horeca past niet binnen deze bestemming. Om het plan van de aanvrager mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beleid

Dit plan past binnen het gemeentelijke beleid uit de structuurvisie Weerselo, de ontwerpstructuurvisie Dinkelland en de 'Beleidsnotitie voor vestiging van andersoortige bedrijven op bedrijventerreinen'. In de structuurvisie is de locatie aangewezen als 'bedrijfsterrein / potentieel woongebied'. De visie voor de betreffende locatie is dat deze in de toekomst gewoon een werklocatie kan blijven. Afhankelijk van de behoefte aan bedrijventerrein, kan op termijn ook een geleidelijke transformatie naar woongebied plaatsvinden. Dit is vooralsnog niet aan de orde. De ontwikkeling van Solex- Tuktukverhuur Twente draagt bij aan het toeristisch-recreatieve aanbod in Weerselo. Het gaat om een plaatselijk initiatief van een bedrijf dat in dezelfde straat ontstaan is. Er ontstaan geen beperkingen voor gevestigde bedrijven. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein. Omdat het bedrijf recreatieve arrangementen aanbiedt, waarbij ook sprake is van complementaire horeca, wordt in het bestemmingsplan een nader omschreven categorie horeca opgenomen.

Milieu

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderzoek verricht naar de aspecten milieuzone-

Per 1 januari 2013 is de gemeenschappelijke regeling Noaberkracht Dinkelland Tubbergen in de vorm van een openbaar lichaam ingesteld. Over de ontwerp-begroting kunnen de raden van de deelnemende gemeenten zienswijzen naar voren brengen

ring, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, archeologie en flora- en fauna. Daaruit blijkt dat geen van deze aspecten negatief wordt beïnvloed door deze ontwikkeling. Voor dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Buijvoets bouw- en geluidsadvies, 10 maart 2012). Daaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden en een aanvullend onderzoek of akoestische maatregelen niet nodig zijn. Voor het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek aangeleverd (Lycens milieu & Ruimte, 9 november 2012). Daaruit blijkt dat deze geschikt is voor het gewenste gebruik.

Zienswijzen/Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een kennisgeving hiervan is verstuurd aan de provincie en het waterschap. Beide instanties zijn akkoord met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn wel twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 33'. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan, zie bovenstaande nota of het concept raadsbesluit voor de concrete wijzigingen.

Planopzet

Bij de opzet van het plan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het actualisatie bestemmingsplan 'Weerselo, Bedrijventerrein' dat nu in ontwikkeling is. De voornaamste wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de aanduiding 'dagrecreatie' die het mogelijk maakt om op dit perceel dagrecreatie met ondergeschikte horeca uit te oefenen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn na het ontwerp enkele wijzigingen doorgevoerd. Het gaat concreet om een gewijzigde begripsbepaling bij de begrippen 'dagrecreatie', 'dagrecreatieve voorzieningen' en 'horecabedrijf'. Daarnaast zijn een tweetal categorieën horecabedrijven en het niet hebben van voldoende parkeergelegenheid opgenomen als strijdig gebruik.

Financiën

Artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om voor gronden waarvoor een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen. Alle kosten voor de uitvoering van het plan zijn hier voor rekening en risico van de aanvrager. Er zijn geen verhaalbare kosten. De raad hoeft zodoende geen exploitatieplan vast te stellen. Wel is met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier