

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 11 december 2012

Agendanummer:

Afdeling: Ontwikkeling

Onderwerp: vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo

Aan de raad

Denekamp, 20 november 2012

Voorstel

- 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 Echelpoel III Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPechelpoel3-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd te laten vaststellen in die zin dat de volgende wijzigingen worden voorgesteld,

Toelichting

Toevoegen geluidsrapport van Munsterhuis d.d. 25 september 2012 en samenvatten in de toelichting

Toevoegen aanvullende ecologische onderzoeken en samenvatten in de toelichting.

Planregels

Het opnemen van een gebruiksregel binnen de bestemming "Groen" voor de instandhouding en versterking van de houtwal aan de Noordzijde, door toevoeging van artikel 4.1, onder e. Het opnemen van artikel 4.1, onder f (bestemming "Groen") ten behoeve van een inrit voor het achterliggende terrein en artikel 4.3 de wijzigingsbevoegdheid schrappen.

In artikel 1 ("Begrippen") 1.12 "bedrijfsverzamelgebouw" de woorden consumentverzorgende en therapeutische schrappen.

Het opnemen van een bestemming "Verkeer- voorlopige bestemming" voor de tijdelijke ontsluiting aan de Deurningerstraat, door toevoeging van artikel 6 "Verkeer-Voorlopige bestemming".

Verbeelding

Aanduiding opnemen voor de bestaande noordelijke houtwal.

Aanduiding opnemen voor de inrit ten behoeve van het achterliggende terrein

De bestemming "Verkeer-voorlopige bestemming" opnemen voor de tijdelijke ontsluiting.

Correctie plangrens aan de westzijde.

Bouwblok opnemen voor het bedrijventerrein aan de oostzijde, grenzend aan de groenbestemming

- Op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met datum 18 maart 2010 te laten vaststellen;
- In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro.
- Het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo te laten vaststellen.
- De zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Overwegingen

Het plangebied Echelpoel III wordt ontwikkeld ten zuiden van de bedrijventerreinen Echelpoel I en II en voorziet in circa 5,81 ha nieuw bedrijventerrein.

Planopzet

Stedenbouwkundige opzet

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd op de geplande rotonde ter hoogte van de kruising Deurningerstraat/Bisschopstraat en Lemselosestraat. De interne wegenstructuur takt hier aan op de bestaande interne wegenstructuur van Echelpoel. Het ziet er naar uit dat eerder met de aanleg van het bedrijventerrein wordt begonnen dan met de aanleg van de rotonde. Zekerheids-

halve is daarom in het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden met een eventuele tijdelijke ontsluiting op de Deurningerstraat (zuidoostelijk in het plangebied). De provincie stemt in met deze tijdelijke optie.

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een mogelijke doorsteek naar de eventueel aan te leggen Echelpoel IV, ten noorden van het plangebied. Deze doorsteek is met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de groenbestemming. In verband met een inspraakreactie is de gehele groenstrook 10 meter verschoven in westelijke richting, zodat een eventuele doorsteek ook 10 meter verschuift. De doorsteek zal in eerste instantie als groen ingericht worden en wordt ook bestemd als Groen (met wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer).

Binnen het plangebied zijn twee wegprofielen. De noordelijke weg krijgt een profiel van 11 meter (2m. rabat – 6m. weg – 3m. rabat) en de rest een profiel van 8 meter (6m weg – 2m. rabat). De (noordelijke) hoofdweg zal begeleid worden door laanbeplanting aan één zijde, wat zorgt voor een groen en fraai straatbeeld.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De wegprofielen en de wijze van parkeren zijn afgestemd op de plannen die zijn ontwikkeld in het kader van de revitalisering van Echelpoel I en II.

De bebouwing is te allen tijde naar de weg toe gericht en de kavels zijn flexibel in te delen in formaat. De kavels aan de rand zijn naar het landschap toe gericht en vormen een fraaie afronding van de bebouwing van Weerselo.

Het grootste deel van het plangebied wordt uitgegeven als bedrijfskavel. Van het totale plangebied van ca. 5,8 ha groot, zal ca. 3,7 ha worden uitgegeven. Dit is ca. 63 % van het totale plangebied. De overige gronden worden ingericht als verkeersruimte en groen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De kaveldiepte bedraagt tussen de 35 en de 60 meter en de kaveloppervlakte 1.500-2.000 m². Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor grotere kavels tot max. 10.000 m².

Op het bedrijventerrein hoeft geen rekening gehouden te worden met waterberging. Dit vindt plaats op een afzonderlijke locatie ten zuiden van het bedrijventerrein. De Loohuisleiding in het plangebied, een watergang van het waterschap wordt gehandhaafd, echter de ligging is in overleg met het waterschap gewijzigd en wordt opgenomen in de geplande groenstrook door het plangebied.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Weerselo. Een goede landschappelijke inpassing is daarom wenselijk. Deze vindt plaats middels verscheidene ingrepen. Ten eerste zal de aanwezige houtwal ten noorden van het plangebied behouden blijven. De instandhouding van de wal wordt geborgd in de planregels. De houtwal vormt een fraaie rand met het noordelijk gelegen gebied en verankert het geplande bedrijventerrein in het landschap. Hiervoor wordt 10 meter gereserveerd. Ten tweede vormt de aanwezige watergang een natuurlijke drager in het plangebied. Langs deze watergang wordt een groene onderhoudszone aangelegd. De breedte van deze zone is zo beperkt mogelijk gehouden en afgestemd op de minimale breedte van de watergang met onderhoudsstrook. Vanaf deze groene zone is een zichtlijn naar het achterliggend landschap. Door het behouden van de watergang en de aanleg van de brede groene zone wordt de relatie tussen het open gebied ten noorden van het plangebied en het agrarisch gebied deels behouden. Ten derde zullen de randen van het plangebied groen worden ingericht; er ontstaan zichtlocaties in een fraai groen kader. De groenstrook aan de zuidzijde krijgt een breedte van minimaal 15 meter en de groenstrook ten zuidoosten van het plangebied krijgt een minimale breedte van 10 meter. Ten vierde zal ten zuidwesten van het plangebied een retentiegebied komen. Haar groene inrichting zal overeenkomen met de groene inrichting van voornoemde groene zone. De relatie tussen beide gebieden zal mede hierdoor zichtbaar zijn.

Beleid

Prestatieafspraken bedrijventerreinen 2010-2015

Voor wat betreft het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Dinkelland zijn met de provincie, na overleg, specifieke afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het document "Prestatieafspraken bedrijventerreinen 2010-2015 gemeente Dinkelland, provincie Overijssel, 15 oktober 2010".

Er is overeenstemming over netto 8 ha-14 ha nieuw bedrijventerrein, waarbij Echelpoel III specifiek is benoemd.

(Concept) structuurvisie gemeente Dinkelland

In de gemeentelijke (concept-)structuurvisie wordt onder meer specifiek beleid genoemd voor de kern Weerselo. Onder het genoemde beleid wordt onder meer de uitbreiding van het bedrijventerrein Echelpoel genoemd. Ook is de uitbreiding globaal op de plankaart van de structuurvisie aangeduid. Gesteld kan dus worden dat onderhavig plan binnen de structuurvisie Dinkelland passend is.

Structuurvisie Weerselo

Voor wat betreft de structuurvisie voor Weerselo, door de raad vastgesteld in september 2008, kan

hetzelfde worden geconcludeerd: ook hier staat de beoogde uitbreiding van Echelpoel aangegeven. Gesteld wordt in de structuurvisie dat veel aandacht moet zijn voor de landschappelijke afronding en dat er moet worden voorzien in een retentievoorziening. Geconstateerd kan worden dat onderhavig plan voorziet in zowel een passende landschappelijke afronding als een retentievoorziening

Onderzoeken

De noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen gebleken die de verdere planontwikkeling in de weg staan. Naar aanleiding van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is nog een afzonderlijk geluidsonderzoek uitgevoerd en zijn de aanvullende onderzoeken in verband met flora en fauna toegevoegd. Al deze onderzoeken zijn positief en vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Afhandeling zienswijzen

Voor de afhandeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde reactienota. Één zienswijze is bij brief van 19 november ingetrokken. Een aantal argumenten in zowel de overblijvende en bestaande zienswijze nopen tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreffen de volgende wijzigingen:

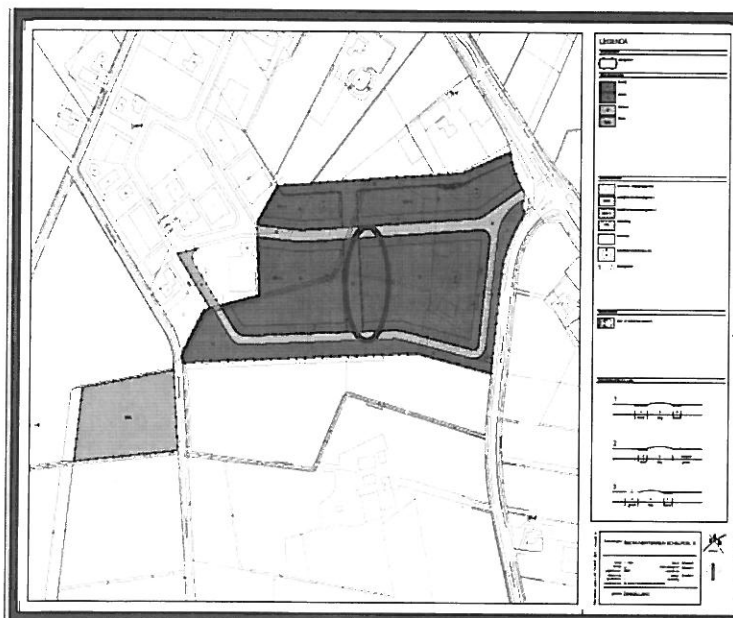
- Het opnemen van een voorlopige bestemming verkeer voor de tijdelijke ontsluiting op de Deurningerstraat;
- Toevoegen van een geluidsrapport van Munsterhuis d.d. 25 september 2012;
- Opnemen van een specifieke gebruiksregel binnen de bestemming "Groen" voor de instandhouding en versterking van de bestaande houtwal aan de noordzijde;
- Opnemen van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – inrit" binnen de bestemming "Groen"
- Toevoegen van de aanvullende flora en fauna-onderzoeken.

Overige wijzigingen:

In artikel 1 ("Begrippen") 1.12 "bedrijfsverzamelgebouw" de woorden consumentverzorgende en therapeutische schrappen.

Correctie van de plangrens aan de westzijde.

Begrenzing van het bouwvlak van het bedrijventerrein ten oosten van de groenbestemming.



Beeldkwaliteitsplan

In het gemeentelijk welstandsbeleid is nog geen rekening gehouden met een architectonische verandering van het bedrijventerrein Echelpoel III. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan dient ter vervanging van de welstandsparagraaf van het gemeentelijke welstandsbeleid. Tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo" zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

Voor gronden waarop de gemeente voornemens is bouwplannen te realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden. Er dient een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd of als er sprake is van een situatie als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro hoeft geen om geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro.

Voor dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 22 mei 2012 de grondexploitatie Echelpoel III reeds vastgesteld. De grondexploitatie is financieel sluitend.

Alle kosten binnen het plangebied zijn opgenomen. Dit is inclusief de historische kosten en de retentievoorziening.

De gronduitgifteprijs van de bouw kavels zijn gebaseerd op een marktconforme taxatie.

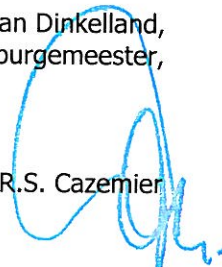
Het uitgiftetempo van de bouw kavels is gefaseerd over een periode van 7 jaar. Dit komt overeen met een gemiddeld uitgiftetempo van 5.500 m². Gelet op de concreet getoonde belangstelling wordt dit als realistisch beschouwd.

Op dit moment staan voor de kern Weerselo ruim 20 bedrijven ingeschreven met een totale ruimte-vraag van ca. 6 ha. Afgaande op de onlangs georganiseerde inloopbijeenkomst zijn op dit moment 8 bedrijven serieus geïnteresseerd in een kavel. Dit beslaat een ruimte-vraag van ca. 2,5 ha. De vraag past binnen het totale oppervlakte aan uitgeefbaar terrein van ruim 3,6 ha.

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



Drs. A.B.A.M. Damer



Mr. R.S. Cazemier

raadsbesluit

Agendnummer: 9
Afdeling: Ontwikkeling

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2012;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

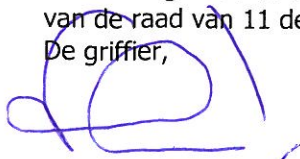
Besluit

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 'Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEBPechelpoel3-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat de toelichting, planregels en verbeelding als volgt worden aangepast:
Toelichting
Toevoegen geluidsrapport van Munsterhuis d.d. 25 september 2012 en samenvatten in de toelichting.
Toevoegen aanvullende ecologische onderzoeken en samenvatten in de toelichting.
Planregels
Het opnemen van een gebruiksregel binnen de bestemming "Groen" voor de instandhouding en versterking van de houtwal aan de Noordzijde, door toevoeging van artikel 4.1, onder e.
Het opnemen van artikel 4.1, onder f (bestemming "Groen") ten behoeve van een inrit voor het achterliggende terrein en artikel 4.3 de wijzigingsbevoegdheid schrappen.
In artikel 1 ("Begrippen") 1.12 "bedrijfsverzamelgebouw" de woorden consumentverzorgende en therapeutische schrappen.
Het opnemen van een bestemming "Verkeer- voorlopige bestemming" voor de tijdelijke ontsluiting aan de Deurningerstraat, door toevoeging van artikel 6 "Verkeer-Voorlopige bestemming".
Verbeelding
Aanduiding opnemen voor de bestaande noordelijke houtwal.
Aanduiding opnemen voor de inrit ten behoeve van het achterliggende terrein.
De bestemming "Verkeer-voorlopige bestemming" opnemen voor de tijdelijke ontsluiting.
Correctie plangrens aan de westzijde.
Bouwblok opnemen voor het bedrijventerrein aan de oostzijde, grenzend aan de groenbestemming.
2. Om op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met datum 18 maart 2010 vast te stellen.
3. Om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro.

4. Om het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo vast te stellen;
5. Om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

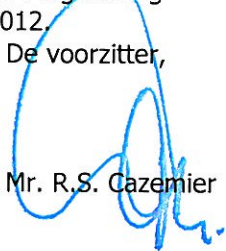
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 11 december 2012.

De griffier,



Mr. O.J.R.J. Huitema

De voorzitter,



Mr. R.S. Cazemier