

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1287607
Datum vergadering: 28 oktober 2025
Datum voorstel: 16 september 2025
Nummer: 11 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39'

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 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEGUNNERSTR39-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.WEEGUNNERSTR39-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

Er is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39' ingediend. De zienswijze leidt deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een werk- en bijeenkomstenlocatie mogelijk.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een uitbreiding van een werk- en bijeenkomstenlocatie mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels Mijn Omgevingsvisie Dinkelland, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de bedrijvigheid binnen Weerselo.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een werk- en bijeenkomstenlocatie aan de Gunnerstraat 39 te Weerselo mogelijk. Het bedrijfsconcept is gericht op positieve gezondheid en preventie. Verschillende bedrijven kunnen kantoorruimte huren en gebruik maken van gemeenschappelijke functies, zoals een sportschool, trainingsruimten, bedrijfsevenementen, zoals bedrijfsjubileum, personeelsfeesten, vitaliteitsevenementen, kennisevenementen, relatie evenementen, teambuilding, sportactiviteiten en een gezamenlijke tuin. Het bestemmingsplan regelt de wijziging van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Horeca' naar de bestemming 'Bedrijf' waarbij de gronden ten zuiden van de huidige bebouwing worden betrokken bij het bedrijf. Het plan bestaat onder andere uit het realiseren van een nieuw ontvangstgebouw, het plaatsen van meerdere kleinschalige vergaderunits in de buitenruimte en het verplaatsen van de bedrijfswoning naar de zuidzijde van het perceel. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weerselo", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Bestemmingsplan

Het besluit betreft een bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd en moet daarom nog onder de Wet ruimtelijke ordening als bestemmingsplan worden afgehandeld.

Bedrijfsconcept voor wat betreft de te houden bijeenkomsten

Het bedrijfsconcept betreft een bedrijfsverzamelconcept waar gezondheid centraal staat. Onderdeel hiervan is het houden van bijeenkomsten in zowel de bebouwing als in de buitenlucht. De op de locatie te behouden bijeenkomsten zijn gericht op besloten groepen van maximaal 150 personen en duren tot maximaal 23.00 uur. In de toelichting op het bestemmingsplan is dit beschreven als de representatieve bedrijfssituatie en in de planregels zijn deze omschreven als 'besloten bijeenkomsten regulier'. Hierbij kan ook een omroeper aanwezig zijn die met een geluidset achtergrondmuziek maakt en eventueel zaken omroept als de teams gaan wisselen en dergelijke. De gasten kunnen parkeren op de bestaande parkeerplaats van het bedrijf aan de Gunnerstraat 39.

Maximaal 6 x per jaar vinden er besloten bijeenkomsten plaats die een grotere omvang hebben. In de toelichting op het bestemmingsplan en in de planregels is dit omschreven als 'besloten bijeenkomsten niet regulier'. Het gaat hierbij om dezelfde soort besloten bijeenkomsten, alleen bedraagt het aantal bezoekers maximaal 1.000 personen en is er ook sprake van live muziek of DJ met muziek. De bijeenkomsten duren op maandagen tot en met zaterdag tot maximaal 23.00 uur en op zondagen tot maximaal 21.00 uur. Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van het eigen parkeerterrein en van het parkeerterrein van de sportvereniging aan de Gunnerstraat 31, welke ten noordoosten van het bedrijfsperceel is gelegen.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de geluidsbelasting ten gevolge van het bedrijfsterrein Gunnerstraat 39 ter plaatse van de woningen van derden in de omgeving. Het betreft de geluidbelasting ten gevolge van bijeenkomsten voor besloten groepen welke plaatsvinden op het buitenterrein van Buitengoed. De geluidbelasting wordt veroorzaakt door versterkte muziek die ten gehore wordt gebracht, stemgeluid en personenauto's. In het akoestisch onderzoek is onderscheid gemaakt tussen de representatieve bedrijfssituatie en de regelmatige afwijkingen hiervan (beperkt tot 6 x per jaar). De representatieve bedrijfssituatie is een term uit de geluidregelgeving. De representatieve bedrijfssituatie is een term uit de geluidregelgeving. Het betreft de situatie die kenmerkend is voor de reguliere volwaardige bedrijfsvoering van het bedrijf per etmaal.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor wat de representatieve bedrijfssituatie betreft er voldaan wordt aan de geluidsnormen van zowel het Activiteitenbesluit als de ambitiewaarden van het gemeentelijk gebiedsgericht geluidbeleid. Om dit te borgen is in de planregels het maximale aantal speakers in de buitenlucht en een geluidsnorm opgenomen.

Voor wat de afweging van de regelmatige afwijkingen van de representatieve bedrijfssituatie (maximaal 6x per jaar) betreft is voor de geluidsnormen aansluiting gezocht in het gemeentelijk beleid voor festiviteiten in de buitenlucht/evenementen in de buitenlucht. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij deze bijzondere bijeenkomsten niet regulier aan de geluidsnormen wordt voldaan. Om dit te borgen is in de planregels het maximale aantal speakers in de buitenlucht en een geluidsnorm opgenomen.

Landschappelijke inpassing

De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van bos. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is de omvang van de landschappelijke inpassing gewijzigd, aangezien in het ontwerp inpassingsplan uitgegaan werd van een groter plangebied dan waarvoor de wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd is. De landschappelijke inpassing is positief beoordeeld door het Kwaliteitsteam. In de regels van het bestemmingsplan is de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Beleid Buitengebied met kwaliteit

Het beleid Buitengebied met Kwaliteit is niet van toepassing, aangezien het gaat om de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein dat binnen de bebouwde kom is gelegen en richting het buitengebied wordt uitgebreid.

Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richt de zienswijze zich op geluidsoverlast en het ontbreken van geluidsnormen waaraan het bedrijf zich moet houden. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het verduidelijken van het concept van het toegestane bedrijf, het opnemen van een

onderscheid voor 'besloten bijeenkomsten regulier' en 'besloten bijeenkomsten niet regulier' en het daarbij per type bijeenkomst vastleggen van het toegestane maximale aantal bezoekers, de tijden waarbinnen deze activiteiten zijn toegestaan en de geluidsnormen die hiervoor gelden. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39'.

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 geen te verhalen kosten, zodat geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van mogelijke planschade is wel een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

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

Externe communicatie

Van het plan wordt in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

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

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 28 oktober 2025
Nummer: 11 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39'

De raad van de gemeente Dinkelland,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2025, nr. 11 A;
gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 6 oktober 2025;
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 'Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 39' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.WEEGUNNERSTR39-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.WEEGUNNERSTR39-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

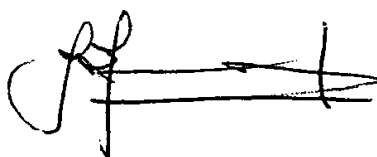
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 oktober 2025

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L.J.H. Engelbertink', written over a horizontal line.

mr. L.J.H Engelbertink

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.G.J. Joosten', written over a horizontal line.

J.G.J. Joosten