

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 318579
Datum vergadering: 12 juli 2022
Datum voorstel: 21 juni 2022
Nummer: 10 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Kron 2"

Voorgesteld raadsbesluit

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 'De Krön 2' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.HARBPDEKRON2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.HARBPDEKRON2-VG01 vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan "De Krön 2" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'De Krön 2' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Krön te Harbrinkhoek mogelijk met circa 1.4 hectare (bruto). Tevens wordt het beeldkwaliteitsplan "De Krön 2" vastgesteld.

Aanleiding voor dit voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Omgevingsvisie van de gemeente Tubbergen, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de lokale bedrijvigheid in de kern Harbrinkhoek.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Omgevingsvisie van de gemeente Tubbergen, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de lokale bedrijvigheid in de kern Harbrinkhoek.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuw bedrijventerrein van circa 1.4 hectare te ontwikkelen aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein De Krön te Harbrinkhoek.

Het bestaande bedrijventerrein in De Krön in Harbrinkhoek voorziet in de mogelijkheid voor lokale bedrijven om bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. Al jaren bestaat de wens van ondernemers uit Harbrinkhoek en omgeving om het bedrijventerrein uit te breiden.

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2016" van de gemeente Tubbergen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Omgevingsvisie Tubbergen

In de Omgevingsvisie van Tubbergen wordt het volgende genoemd onder het speerpunt: "Wij werken aan ruimte voor ondernemen".

Als gemeente zorgen we voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven en voor plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Zo dragen we bij aan de werkgelegenheid en kunnen verschillende soorten bedrijvigheid ontstaan.

Goede vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven betekent dat wij inzetten op voldoende en passende bedrijventerreinen. En op een goede bereikbaarheid. Leegstand willen we daarbij zoveel mogelijk voorkomen. Meer uitgebreid gaat het om het volgende:

- Het doel is om het aanbod aan bedrijfsgrond aan te laten sluiten bij de vraag. In principe moeten ondernemers en/of bedrijven met een ruimtebehoefte binnen de gemeente een plek kunnen vinden.

Of dit lukt is mede afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf. Als er veel vraag is kijken we of uitbreiding van bedrijfsterreinen nodig is. We kijken daarbij ook naar vraag en aanbod in de regio.

- Ook buiten de bedrijventerreinen zetten we ons in voor voldoende, duurzame en passende ruimte (huisvesting) voor ontwikkelingen. Dit is maatwerk. Wij wegen de specifieke behoefte van onze ondernemers en bedrijven af en adviseren over de haalbaarheid van initiatieven.
- We streven naar kwalitatieve verbeteringen. Dit gaat bijvoorbeeld over het voorkomen van leegstand, een goede ontsluiting en een goede fysieke en digitale bereikbaarheid.

Diverse ondernemers die nu verspreid in en om de kern Harbrinkhoek gevestigd zijn hebben behoefte aan relocatie of uitbreiding. Hiervoor is momenteel geen ruimte, aangezien het bestaande bedrijventerrein reeds volledig benut is. Een transformatie of herinvulling van dit bestaande terrein is dan ook niet aan de orde, aangezien dit terrein reeds volledig voor bedrijvigheid in gebruik is.

De huidige verspreide bedrijvigheid in Harbrinkhoek is daarnaast met name gelegen in, of nabij, woongebieden of in het buitengebied. Op deze locaties zijn daarom veelal geen - of zeer beperkte - ontwikkelingsmogelijkheden. De omvang van de vraag naar bedrijfsruimte is dusdanig dat hiervoor nieuw ruimtebeslag noodzakelijk is om invulling aan de wensen te kunnen geven. Het dorp Harbrinkhoek heeft een concrete behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze ontwikkeling is hiermee passend binnen de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Tubbergen.

Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen

In juni 2010 heeft de gemeente Tubbergen een "Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen" vastgesteld. Deze visie is opgesteld naar aanleiding van de provinciale Omgevingsvisie waarin beleid is geformuleerd ten aanzien van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein in Harbrinkhoek. In de 'Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen' wordt onder doelstelling drie - ruimte voor uitbreiding in overige kernen met behulp van maatwerk - aangegeven dat het primaire uitgangspunt het zoveel mogelijk faciliteren van concrete uitbreidingswensen van lokale plaatsgebonden bedrijvigheid is. Onderhavig ontwerp bestemmingsplan betreft de uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein van Harbrinkhoek, waarvoor de plaatselijke ondernemersvereniging al jaren verzoekt om meer ruimte voor ontwikkeling. Het plan voorziet dan ook in maatwerk door invulling te geven aan deze concrete wens. Deze concrete behoefte komt ook ten uiting in de lijst met ingeschreven ondernemers voor de bedrijfskavels (vijftien ondernemers). De geïnteresseerden bestaan volledig uit lokale bedrijven. Geconcludeerd wordt daarom dat onderhavig plan in overeenstemming is met de Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Er is tegen het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze ingediend.

Gewijzigde vaststelling

Wij hebben naar aanleiding van de ingediende zienswijze een uitvoerig participatietraject gevolgd. Wij hebben enkele gesprekken gevoerd met deze omwonenden, zowel tussen de gemeente en deze omwonenden, alsook tussen alle betrokken partijen. Dit heeft geleid tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. De twee belangrijkste punten vanuit de omwonenden waren:

- Extra landschappelijke inpassing aan de zijde van de Almeloseweg zodat het zicht op de bedrijfspanden en het inschijnen van koplampen beperkt wordt.
- Aan de zijde van de Almeloseweg geen vijver aanleggen voor de opvang van water maar een wadi. Dit in verband met de veiligheid van spelende kinderen.

De omwonenden hebben zelf een landschapsdeskundige ingeschakeld. Dit heeft geleid tot een nieuw landschapsplan/inrichtingsplan voor de zijde van de Almeloseweg. Ook het kwaliteitsteam van de gemeente is hiermee akkoord. Ook is op basis van het nieuwe landschapsplan berekend of er voldoende ruimte is aan de Almeloseweg voor een wadi in plaats van een vijver. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het civieltechnisch plan en het waterstructuurplan. Ook is er nog een aantal kleinere aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd.

Samenvattend worden de volgende wijzigingen aan het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd:

- Het aanpassen van het landschapsplan door het toevoegen van hagen en enkele bomen aan de zijde van de Almeloseweg. Dit nieuwe landschapsplan wordt als voorwaardelijke verplichting verankerd in

de regels van het bestemmingsplan.

- Het aanleggen van een wadi in plaats van een vijver aan de zijde van de Almeloseweg. Ook de wadi wordt als voorwaardelijke verplichting vastgelegd.
- Het verplaatsen van de duiker zodat deze niet onder de bestemming "Groen" loopt vanwege wortelgroei van de nieuw aan te planten bomen.
- Het verleggen van de rooilijn van het bouwvlak verder af vanaf de Almeloseweg (en in lijn met het huidige bedrijventerrein).
- Het veranderen van de milieu categorie conform de wens van de omwonenden dat de eerste bedrijfskavels vanaf Almeloseweg een maximale milieu categorie hebben van 3.1.
- Het verwijderen van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor bedrijfsinstallaties.

Het bestemmingsplan moet daarom door de raad gewijzigd worden vastgesteld.

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.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met VOF de Krön 2 een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Beeldkwaliteitsplan De Krön 2

Ten behoeve van de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

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 kan 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 Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 12 juli 2022
Nummer: 10 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "De Kron 2"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 juni 2022, nr. 10 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 5 juli 2022

gelet op:

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;
- artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

besluit:

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 'De Krön 2' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.HARBPDEKRON2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.HARBPDEKRON2-VG01 vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan "De Krön 2" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 juli 2022

de griffier,



H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,



Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker