

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 720369
Datum vergadering: 27 juni 2023
Datum voorstel: 25 april 2023
Nummer: 9 A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Hardenbergerweg 208 Langeveen'

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 'Buitengebied, Hardenbergerweg 208 Langeveen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHARDENBERW208-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.0183.BUIBPHARDENBERW208-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hardenbergerweg 208 Langeveen' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op uitbreiding van het bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien zodat een uitbreiding van zowel het bedrijfsperceel als de bedrijfsbebouwing mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot uitbreiding van het bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing wordt middels het KGO-beleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en werkgelegenheid.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om uitbreiding van het bedrijfsperceel en uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend plan worden de bouwmogelijkheden en de bedrijfsbestemming vergroot, zodat deze ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling gezien wordt.

In de eerste trede van de Ladder moet aangetoond worden dat er behoefte is aan de gewenste uitbreiding. Het autobedrijf is een lokaal geworteld bedrijf. Het is de afgelopen jaren fors gegroeid en kampt hierdoor met een tekort aan bedrijfs- en stallingsruimte. Door het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing met 645m² kan het aantal autoreparaties vergroot worden, dit is noodzakelijk om de toekomstige bedrijfsvoering efficiënt in te kunnen richten. In de autohandel kan het aantal auto's per week behoorlijk fluctueren. Het autobedrijf heeft minimaal 100 auto's op voorraad staan, dit aantal kan ook fluctueren naar 200 auto's. Om deze auto's te kunnen stallen is uitbreiding van het verharde oppervlak nodig.

De locatie van de nieuwe bedrijfsperceelgronden is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, direct aansluitend aan het bestaande bedrijfsperceel van het autobedrijf en aan het bedrijventerrein van Langeveen. Uitbreiding op deze locatie ligt voor de hand omdat het bedrijf hier al tientallen jaren gevestigd is

en dit het meest efficiënt is voor de bedrijfsvoering. Daarbij draagt het bij aan de werkgelegenheid in Langeveen en omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt ladder voor duurzame verstedelijking waarbij wordt gestreefd naar optimale benutting van de ruimte.

MijnOmgevingsvisie Tubbergen

In de omgevingsvisie Tubbergen is het speerpunt 'werken aan ruimte voor ondernemen' van belang. Als gemeente willen we zorgen voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven en voor plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Zo wordt bijgedragen aan de werkgelegenheid. Voor duurzame, kansrijke initiatieven wordt maatwerk geleverd. Daarbij ligt de nadruk op het behouden en versterken van het lokale bedrijfsleven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een lokaal geworteld bedrijf in Langeveen. Het autobedrijf is fors gegroeid en kampt hierdoor met een tekort aan bedrijfs- en stallingsruimte. Het betreft voornamelijk een tekort aan verhard oppervlak voor het buiten stallen van auto's. De parkeervoorzieningen zijn momenteel deels gesitueerd buiten de vigerende bedrijfsbestemming. Met dit bestemmingsplan wordt het toekomstperspectief van het bedrijf gewaarborgd, wat de werkgelegenheid in de omgeving ten goede komt.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Het beleidskader 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' biedt mogelijkheden voor uitbreidingen en ontwikkelingen in het buitengebied, onder voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Dat is bij voorliggende ontwikkeling het geval. Er is een KGO-berekening opgesteld welke is opgenomen in het ruimtelijke kwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting). De bedrijfsbestemming breidt uit met ca. 2.355m² waarbij sprake is van een waardevermeerdering. Er worden delen van de bestaande bedrijfsbestemming verkleind en er wordt een groenbestemming opgenomen, hier is sprake van een waarde vermindering. Van de totale waardevermeerdering moet 50% worden geïnvesteerd omdat de functie niet aan het buitengebied gebonden is maar het een ontwikkeling in de kernrandzone betreft. Van de investering mag 10% worden afgetrokken voor de kosten van het opstellen van het KGO-plan en de kosten voor beoordeling door het kwaliteitsteam.

De aanplant rondom het bedrijf betreft de basisinpassing, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling welke niet meegerekend wordt als investering. Van het te investeren bedrag mag 20% worden ingezet voor maatschappelijk rood, dit percentage is gereserveerd voor de bouw van een carnavalsloods. Als dit bedrag niet binnen twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gebruikt voor de carnavalsloods komt het geld vrij voor ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente Tubbergen.

Met het overige deel van de investering wordt een wandelpad en verbinding nabij knooperf Langeveen te realiseren. Ter plaatse is sprake van een wandelnetwerk ten behoeve van een ommetje. Het bestaande netwerk kan worden vergroot waarbij het landschap rondom Langeveen beter beleefbaar wordt gemaakt.

Raadsbesluit

Op 12 juli 2022 heeft de raad ingestemd met een afwijking van het overgangsrecht in het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' om het plan voor Bovenbroeksweg 18 te Manderveen en het plan voor Hardenbergerweg 208 te Langeveen af te ronden onder het oude beleid voor het buitengebied. Voor deze plannen was binnen de drie maanden overgangstermijn een concept-bestemmingsplan ingediend. Echter was er onvoldoende tijd om de bestemmingsplannen en bijbehorende onderzoeken te (laten) toetsen om ze zodoende op tijd in ontwerp ter inzage te leggen.

Zienswijzen

Er is één zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij dit voorstel en als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op verkeersveiligheid, de terreininrichting en de landschappelijke inpassing.

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 opnemen van een sloopverplichting en het doortrekken van de beplantingsstrook tot de Hardenbergerweg.

Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota zienswijzen als bijlage 6 bij het bestemmingsplan en als bijlage bij het raadsvoorstel.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer een zogenoemde KGO-overeenkomst 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.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer heeft belanghebbenden betrokken bij de planvorming en het proces daartoe, voorafgaand aan het formele traject.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de waarnemend burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 27 juni 2023
Nummer: 9 B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, Hardenbergerweg 208 Langeveen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 april 2023, nr. 9A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 juni 2023;

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 'Buitengebied, Hardenbergerweg 208 Langeveen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPHARDENBERW208-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.0183.BUIBPHARDENBERW208-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2023

De waarnemend raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,