

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 179110  
**Datum vergadering:** 16 maart 2021  
**Datum voorstel:** 2 februari 2021  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Albergen, Eenhuisstraat 11 en Zenderseweg 42"

### 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 "Albergen, Eenhuisstraat 11 en Zenderseweg 42" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPZENDERSEWEG42-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.ALBBPZENDERSEWEG42-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Albergen, Eenhuisstraat 11 en Zenderseweg 42" vast te stellen. Het plan voorziet in een uitbreiding van de bedrijfspercelen aan de Eenhuisstraat 11 en Zenderseweg 42 in Albergen. Tevens voorziet het plan in het mogelijk maken van een bouwbedrijf op het bedrijfsperceel aan de Zenderseweg 42. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bedrijfspercelen aan de Eenhuisstraat 11 en de Zenderseweg 42 uit te mogen breiden en om op het bedrijfsperceel aan de Zendersweg 42 een bouwbedrijf te mogen vestigen.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag, wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van lokale bedrijvigheid, de lokale economie en werkgelegenheid. Dit is één van de doelen op het gebied van economie en werken zoals verwoord in de Structuurvisie Tubbergen.

### Argumentatie

Bouwbedrijf B&K heeft het bedrijfsperceel aan de Zenderseweg 42 te Albergen gekocht en is voornemens om de bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf te verplaatsen van het perceel aan de Eenhuisstraat 11 te Albergen naar de Zenderseweg 42.

### Bedrijfsperceel Zenderseweg 42

Om het perceel aan de Zenderseweg 42 geschikt te maken voor de bedrijfsactiviteiten is een deel van de groenstrook langs het pand aangekocht van de gemeente Tubbergen. Deze aangekochte groenstrook is een overhoek met een beperkte waarde voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Om het gebruik van deze gronden ten behoeve van het bouwbedrijf mogelijk te kunnen maken, wordt de bestemming 'Groen' middels dit bestemmingsplan omgezet naar 'Bedrijventerrein'. Vooruitlopend op deze bestemmingsplanherziening, is aan het bouwbedrijf een vergunning verleend, waarbij gebruikt is gemaakt van de zogenoemde 'kruimelafwijking' (artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) ,voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfspand met onder meer een representatieve gevel aan de zijde van de kruising Zenderseweg-Van Koersveldweg. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan op het gehele bedrijfsperceel een bouwbedrijf in de milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Op dit moment zijn op delen van het bedrijfsperceel bedrijvigheid in respectievelijk de milieucategorie 3.1 en 2 toegestaan. Onderzoek heeft aangetoond dat met de vestiging van een bouwbedrijf in de milieucategorie 3.2 op de delen van het bedrijfsperceel waar nu nog een lagere milieucategorie is toegestaan, ter plaatse van omliggende (bedrijfs)woningen sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Bedrijfsperceel Eenhuisstraat 11

Het huidige bedrijfsperceel van het bouwbedrijf aan de Eenhuisstraat 11 in Albergen wordt uitgebreid met circa 233 m<sup>2</sup>. Deze uitbreidingsmogelijkheid is ontstaan door een perceel te splitsen waardoor de tennisvereniging de door haar gewenste extra tennisbaan kan realiseren en er een meer courantere indeling van het bedrijfsperceel gerealiseerd kan worden. De gronden die nu worden bestemd als 'Bedrijventerrein', waren al langere tijd in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Met het toekennen van een bestemming 'Bedrijventerrein' aan deze gronden wordt dit gebruik ook juridisch-planologisch geregeld.

### **Structuurvisie Tubbergen**

In de structuurvisie is bepaald dat het streven naar een vitale, duurzame economie centraal staat in het beleid. Behoud, (kwaliteit) versterking en verbreding van lokale bedrijvigheid is daarbij van groot belang. Daarom wil de gemeente waar mogelijk ruimte bieden voor dynamiek. Van belang is duurzaam ruimtegebruik en daarmee het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking' bij aanvragen voor nieuwe economische ontwikkelingen. Herstructurering van bestaande terreinen en het intensiveren op bestaande terreinen gaat voor uitbreiding. Wanneer er een uitbreidingsbehoefte is, dan wordt deze geconcentreerd in Tubbergen, Geesteren en Albergen. Initiatieven die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de lokale economie en de werkgelegenheid, wil de gemeente zoveel mogelijk faciliteren. Wanneer een initiatief zich aandient, welke niet past binnen het bestemmingsplan, worden o.a. de volgende aspecten meegenomen in de afweging: • het initiatief moet een (sociaal-economische) structuurversterking en meerwaarde hebben voor onze gemeente; • het initiatief mag geen onevenredige negatieve invloed op de directe omgeving en het leefklimaat in het algemeen hebben; • zuinig ruimtegebruik en toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. In het bestemmingsplan is aangetoond dat aan de hiervoor genoemde aspecten wordt voldaan. Met het uitbreiden van het bedrijfsperceel aan de Zenderseweg 42 en het alhier mogelijk maken van een bouwbedrijf, is sprake van het faciliteren van de ruimtevraag van een lokaal gebonden bedrijf. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de lokale economie en werkgelegenheid. Met het uitbreiden van het bedrijfsperceel aan de Eenhuisstraat 11 kan een meer courantere indeling van het bedrijfsperceel worden gerealiseerd, hiermee is sprake van een beperkte lokale herstructurering en intensivering van een bestaand bedrijventerrein. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het bepaalde in de Structuurvisie Tubbergen. Tevens voldoet het bestemmingsplan aan het overige in dit kader relevante gemeentelijk beleid.

### **Zienswijzen**

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met aanvrager gesloten.

### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 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 burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

## Raadsbesluit

**Datum:** 16 maart 2021

**Nummer:** B

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Albergen, Eenhuisstraat 11 en Zenderseweg 42"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 2 maart 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

### **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 "Albergen, Eenhuisstraat 11 en Zenderseweg 42" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPZENDERSEWEG42-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.ALBBPZENDERSEWEG42-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 maart 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,