

Agendapunt: 8
No. 46/16

Dokkum, 26 juli 2016

ONDERWERP:

Vaststelling bestemmingsplan en welstandscriteria EE - bedrijvenlocatie Tibsterwei

SAMENVATTING:

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie aan de Tibsterwei te EE.

Het plan bestaat uit 3 bedrijfspercelen. Het initiatief betreft het verplaatsen van Mechan Noord en Borger Transport naar twee nieuwe bedrijfspercelen en het bieden van uitbreidingsruimte voor Hoek-Agro binnen het plangebied. Mechan Noord wordt gevestigd op het oostelijk deel. Voorop dit perceel wordt een loods voorgesteld met daarvoor een bedrijfswoning. Achter de loods is ruimte voor opslag en een proefveld voor het testen van de landbouwmachines. Het perceel van Borger Transport ligt in het zuidwestelijk deel. Hier wordt een loods en een bedrijfswoning beoogd. Het terrein hierachter dient voor het stallen van de vrachtwagens. Hoek-Agro krijgt uitbreidingsmogelijkheden in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Hier wordt een loods gebouwd dat dienst zal gaan doen als koelloods (vooral wortelen). De verharding wordt aangesloten op die van het naastgelegen terrein. Het nieuwe bedrijfsperceel grenst aan het huidige perceel van Hoek Agro en wordt daarmee ook fysiek verbonden.

Uw raad heeft in zijn vergadering van 11 juni 2015 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Er is op basis van de inspraakverordening inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze periode en in de periode van terinzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is er een inspraakreactie binnengekomen. Wij adviseren uw raad het bestemmingsplan gewijzigd en de welstandscriteria ongewijzigd vast te stellen en te reageren op de zienswijze overeenkomstig de reactienota.

Aan de gemeenteraad,

INHOUDELIJKE TOELICHTING

(waaronder beoogde doelen en/of maatschappelijke effecten)

Rond 2012 is de gemeente benaderd door twee bedrijven uit Ee met de vraag om samen op te trekken naar het zoeken een geschikte bedrijvenlocatie. Het betreft Mechanisatiebedrijf Mechan Noord en transportbedrijf Borger. Mechan Noord is nu gevestigd aan de Tibsterwei. Op de huidige locatie zijn voor het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden. Borger heeft nog geen bedrijfslocatie en de bedrijfsvoering wordt nu nog geregeld vanaf het woonadres. Daarom hebben we de ontwikkeling van een "Agrocluster" verkend.

Landschap

Er is met de beide ondernemers uit Ee en een landschapsarchitect een verkenning gemaakt naar de mogelijke bedrijvenlocaties in Ee. De uitkomst van deze (Nije Pleats-achtige) verkenning was dat de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan de Tibsterwei landschappelijk inpasbaar (voorwaarde provinciaal Streekplan) is. Daarna is ook Hoek Agro BV aangehaakt bij het initiatief voor uitbreiding van het bedrijventerrein.

De drie ondernemers hebben deskundigheid ingehuurd (Adema Architecten en Jelsma planontwikkeling) en hebben zelf de planontwikkeling ter hand genomen. De rol van de gemeente was (en is) die van "actief meedenken" en faciliterend.

Ontsluiting en verkeersveiligheid Tibsterwei

Centraal over het plangebied wordt een toegangsweg aangelegd (privé-eigendom). Deze dient naast de ontsluiting van Mechan Noord en Borger Transport ook voor de toegang tot het achtergelegen agrarische perceel. Het perceel van Hoek Agro wordt ontsloten via de bestaande uitrit.

Om de extra verkeersbewegingen aan te kunnen en voor de verkeersveiligheid zal het kruispunt Tibsterwei en de provinciale weg worden aangepast. De aanpassingen van de Tibsterwei t.a.v. het verbeteren van de verkeersveiligheid worden uitgevoerd tijdens het grote wegonderhoud dat voor 2017 gepland staat (zie eerder collegebesluit d.d. 15 december 2015 inzake bijdrage herinrichting dorpskom Ee).

EVENTUELE VOORKEURSVARIANT BURGEMEESTER & WETHOUDERS

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Exploitatieovereenkomst

Het betreft een (collectief) particulier initiatief van drie bedrijven waarbij de gemeente geen partij is. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien er een exploitatieovereenkomst gesloten is met de initiatiefnemer, ex artikel 6.12, lid 2 Wro. Derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Alle kosten die direct aan de uitbreiding van het bedrijventerein zijn toe te schrijven (bijv. uitrit, riolering etc.) komen voor rekening komen van de initiatiefnemers.

RISICO'S

(Wat zijn de risico's t.a.v. het te bereiken (project)resultaat, de planning, de te leveren prestaties, het proces, financieel, juridisch etc.?)

NVT

INSPRAAK

Voorontwerp en Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Op basis van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) is vooroverleg gevoerd met de betrokken overleginstaties.

De ingekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'reactienota inspraak en overleg'. De reactienota is opgenomen in bijlage 5 van het bestemmingsplan. De ingekomen reacties gaven aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen en enkele onderdelen van de toelichting nader te onderbouwen.

Ontwerp en reactienota zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan en de welstandscriteria hebben 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. De ingekomen reactie heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op 2 kleine onderdelen te wijzigen, namelijk de toelichting en de regels:

- Toelichting. Paragraaf 6.2. Economische uitvoerbaarheid. Er staat dat de gemeente eigenaar is, maar dat is niet correct. De gemeente is geen eigenaar. Tekst in de toelichting aanpassen en dat de exploitatie anderszins is verzekerd via een exploitatie-overeenkomst.
- Regel over voorwaardelijke bepaling landschap: naast realisatie ook instandhouding erin opnemen. "3.5.2. Voorwaardelijke verplichting
Het is in strijd met deze bestemming om de gebouwen te gebruiken zonder dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd *en in stand wordt gehouden:*"

Voor de reactie op de zienswijze verwijzen wij naar bijgevoegde reactienota. Wij adviseren uw raad om te reageren op de ingekomen zienswijze overeenkomstig de bijgevoegde reactienota en het bestemmingsplan *gewijzigd* vast te stellen.

Vervolgprocedure

Het door uw raad vastgestelde plan zal vervolgens gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Indien gedurende deze termijn geen beroep of voorlopige voorziening wordt ingediend, is het bestemmingsplan onherroepelijk waarna de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders

Raadscommissie Omkriteren

Dit voorstel is besproken in de commissie van 15 september 2016 en de commissie legt het voorstel als "hamerstuk" ter besluitvorming voor in de gemeenteraad van 29 september 2016.

De griffier

De raad van de gemeente Dongeradeel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 juli 2016, no. 46/16;;

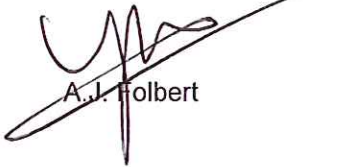
gelet op het bepaalde in Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

b e s l u i t :

- 1) Omtrent de zienswijze overeenkomstig de bij dit voorstel behorende reactienota.
- 2) Het bestemmingsplan "EE- bedrijvenlocatie Tibsterwei" gewijzigd vast te stellen, zulks conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting.
- 3) Voorts het bestemmingsplan "EE- bedrijvenlocatie Tibsterwei" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0058.BPDRP2015P5-VG01 met de bijbehorende bestanden vast te stellen.
- 4) Geen exploitatieplan voor het onder 2 en 3 genoemde vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.
- 5) De welstandscriteria 'uitbreiding bedrijventerrein EE' vast te stellen zoals in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Dongeradeel van 29 september 2016.

De griffier,



A.J. Folbert

De voorzitter,



M.C.M. Waanders

Datum afkondiging:

Datum inwerkingtreding besluit: