

Naam: B. Kooistra
Datum: 3 december 2019
Team/teamonderdeel: ADV
Telefoonnummer: 541368

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan algehele herziening Breesegge 3
Hoofdoopgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Grondverzetbedrijf Oosterveld B.V., gevestigd aan Breesegge 3 te Bornerbroek heeft verzocht om een van de drie aanwezige bedrijfswoningen aan de Breesegge 3 te verplaatsen naar een meer geschikte locatie ten zuidwesten van het bedrijfsperceel. De oude bedrijfswoning, waarin ook kantoor en kantine zijn ondergebracht wordt hiervoor gesloopt. Deze oppervlakte zal worden benut voor de bouw van een vervangend kantoor elders op het perceel. Hiervoor heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben mede aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' te beantwoorden met de 'Zienswijze reactienota Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' (intern: 69495);
2. Het bestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' (planid: NL.IMRO.0141.00049-BP31) gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
Wijziging in de regels:
Artikel 3.2.4 overige bouwwerken onder a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 m aan te vullen met: -met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor reclame- en lichtmasten slechts wordt verleend als aangetoond is dat zij geen hinder voor de verkeersveiligheid opleveren;
Verbeelding:
Toevoegen op de verbeelding van een extra figuur; relatief bij een van de bestaande bedrijfswoningen.
3. Het bestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00049-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2019-02-14);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan

Inleiding

Grondverzetbedrijf Oosterveld B.V., gevestigd aan Breesegge 3 te Bornerbroek, heeft verzocht één van de drie aanwezige bedrijfswoningen te verplaatsen naar een meer geschikte locatie ten zuidwesten van

het bedrijfsperceel. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' omdat het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft. Binnen deze bestemming zijn geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de realisatie van een bedrijfswoning opgenomen. Het perceel zal voor de gevraagde ontwikkeling een bedrijfsbestemming moeten krijgen. Om de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen is het ontwerpbestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' opgesteld.

De oude bedrijfswoning, waarin de kantoorruimte en kantine bevinden zal worden gesloopt. Deze oppervlakte zal worden benut voor de bouw van een vervangend kantoor elders op het perceel. In het bestemmingsplan is een deel van de bestemming 'Groen' op het bedrijfsperceel gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' waarbij de bestemming 'Groen' wordt gecompenseerd. Het bedrijfsgebouw zal qua omvang (in m²) gelijk zijn aan de te slopen bedrijfswoning.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op basis van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De herinrichting van het bedrijfsperceel en de locatie van de nieuwe bebouwing worden op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Initiatiefnemer heeft het ruimtelijk kwaliteitsplan in een eerder stadium van de planvorming gedeeld met de directe omgeving.

Beoogd effect

Deze ontwikkeling zorgt voor een toekomstbestendig bedrijf en een actueel planologisch kader.

Argumenten voor

1.1. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

De zienswijzen van Rijkswaterstaat en Gasunie Transport Services BV zijn binnen de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

2.1 Aan de zienswijzen wordt tegemoet gekomen.

In overleg met Rijkswaterstaat is tot een aangepast bestemmingsplanvoorschrift betreffende reclame- en lichtmasten gekomen.

Rijkswaterstaat geeft in de zienswijze aan dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot plaatsen van reclamemasten tot maximaal 6 meter hoog. Dit kan mogelijk een afleidende werking hebben waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang kan komen. Er is aan de zienswijze tegemoet gekomen, door bij artikel 3 van het bestemmingsplan op te nemen dat reclamemasten alleen mogen worden geplaatst als is aangetoond dat zij geen hinder voor de verkeersveiligheid opleveren.

De planregels en het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn nader toegelicht aan GasunieTransport Services BV. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.2 Toevoegen op de verbeelding van een extra figuur; relatief.

Alle bedrijfswoningen zijn ten dienste van het bedrijf en moeten hiermee verbonden zijn. Dit was niet juist op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven: Eén van de drie bedrijfswoningen is niet aangepild met een relatieteken. Dit is alsnog op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.

2.3 De Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de PAS.

Er is landelijke aandacht voor de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor fysieke projecten. In dat kader is voor het onderhavige bestemmingsplan een Aerius berekening uitgevoerd en bijgevoegd bij de toelichting. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand met bijbehorende ondergrond is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan zijn verbonden. Ook zijn er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die binnen een bepaald tijdvak of fasering uitgevoerd moeten worden en hoeven er geen eisen te worden gesteld.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Met een gewijzigde vaststelling moet zes weken worden gewacht voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen aantasten wordt hen om toestemming gevraagd om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

2.1 In de vigerende structuurvisie ligt het plangebied in de nabijheid van het zoekgebied werklocaties

Voor zover in de toekomst deze gronden nodig blijken voor de uitbreiding van het XL Businesspark Twente, dan kan deze ontwikkeling een belemmering vormen. Echter, in de huidige situatie is eveneens een bedrijf met diverse gebouwen aanwezig.

Alternatieven

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Hiervoor zijn echter geen ruimtelijke argumenten.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten (ambtelijke uren) voor de benodigde procedure worden gefinancierd uit de te heffen leges. De financiële risico's worden afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk zijn. Op dat moment kan een aanvraag om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden

Bijlagen

- Zienswijze reactienota (intern: 69495);
- Bestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' (intern: 69541);
- Raadsvoorstel en –besluit (Raad: 1905704).

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' te beantwoorden met de 'Zienswijze reactienota Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' (intern: 69495);
2. Het bestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' (planid: NL.IMRO.0141.00049-BP31) gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;
Wijziging in de regels:
Artikel 3.2.4 overige bouwwerken onder a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 m aan te vullen met: -met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor reclame- en lichtmasten slechts wordt verleend als aangetoond is dat zij geen hinder voor de verkeersveiligheid opleveren;
Verbeelding:
Toevoegen op de verbeelding van een extra figuur; relatief bij een van de bestaande bedrijfswoningen.
3. Het bestemmingsplan 'Algehele herziening Breesegge 3 Bornerbroek' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00049-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2019-02-14);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan

Gedaan in de openbare vergadering van 3 december 2019,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen