

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1491473 Raad 15 september 2015  
Documentnummer: 1491479 B. en W. 18 augustus 2015  
Behandeld door: mw. S. Keuter  
E-mail: Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk Dedemsvaart (verplaatsing loonwerkbedrijf en actualisatie percelen aan de Schutwijk)

### DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. de ingekomen zienswijze niet over te nemen, zoals voorgesteld in het raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan "Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk Dedemsvaart" ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

### Inleiding

Het bestemmingsplan dient te worden herzien om de bedrijfsverplaatsing van een loonwerkbedrijf mogelijk te maken en het geldende bestemmingsplan te actualiseren. Het plangebied heeft hoofdzakelijk een agrarische bestemming met een aantal woonbestemmingen.

### Aanleiding

Met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bransveen wil een nabijgelegen loon- en grondverzetbedrijf verhuizen naar het perceel Moerheimstraat 121 in Dedemsvaart, op het bestaande bedrijventerrein Rollepaal. Met het oog op de toekomst wordt dit een meer passende locatie voor het bedrijf gevonden. Deze verplaatsing komt de verkeersveiligheid ten goede. De nieuwe kavel zal namelijk via de Pascalstraat ontsloten worden op de Archimedesstraat zodat het transport van en naar het bedrijf niet meer alleen door de kern Dedemsvaart hoeft plaats te vinden. Ook zijn er in het verleden afspraken gemaakt met de eigenaar van het perceel Schutwijk 4 over de wijziging van de bestaande agrarische bestemming met bouwvlak en voormalige agrarische bebouwing naar een woon-werkbestemming. Dit wordt eveneens in dit bestemmingsplan geregeld. Daarnaast maken Schutwijk 1, 2 en 7 en een aanliggend agrarisch perceel deel uit van dit bestemmingsplan. Dit betreffen percelen die tot nu toe buiten de herzieningen van Rollepaal zijn gehouden en waarvoor op dit moment geen actueel bestemmingsplanregime geldt.

### Argumenten

Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan 'De Rollepaal' uit 2000. Het plangebied bestaat uit twee delen die van elkaar gescheiden worden door de Schutwijk. Het oostelijke deel bestaat uit drie kavels waarop een nutsvoorziening, een woning, een voormalig agrarisch bedrijf (loods en woning) en een agrarisch perceel zijn gelegen. Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit een woning en een bedrijfsgebouw met bijbehorende bedrijfswoning. In het

plangebied zijn twee gemeentelijke monumenten gelegen, Schutwijk 2 en Moerheimstraat 121. De percelen in het oostelijke deel van het plangebied worden door dit bestemmingsplan geactualiseerd. Het gaat om een nutsvoorziening aan de Schutwijk 7, een woning aan de Schutwijk 2 en een woning met loods aan de Schutwijk 4. Deze percelen krijgen een bestemming die aansluit bij het huidige en/of gewenste gebruik.

In het westelijke deel ligt de bedrijfsbebouwing van de Moerheimstraat 121 met een bedrijfswoning en een naastgelegen woning op Schutwijk 1. In aansluiting op de regeling voor de aangrenzende bedrijvigheid is de bestemming "Bedrijventerrein" aan deze percelen toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot bedrijfscategorie 3.1. toegestaan. Het loon- en grondverzetbedrijf zal de bestaande bebouwing handhaven en benutten voor het te verplaatsen bedrijf. De woning wordt als bedrijfswoning betrokken. Ook is het de bedoeling om op het achterliggende perceel nieuwe bedrijfsbebouwing te bouwen.

Het bestemmingsplan past binnen het bestaande beleid van de gemeente Hardenberg. Het plan voldoet aan de doelstellingen van de Toekomstvisie waar het gaat om behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid en concentratie van bedrijvigheid binnen onder andere Dedemsvaart. Daarnaast is het plangebied in de Structuurvisie Dedemsvaart (2006) indicatief aangewezen als bedrijventerrein.

### **Financiën**

De gemeente is eigenaar van het perceel Moerheimstraat 121 en Schutwijk 1. Deze percelen worden verkocht aan de eigenaar van het loon- en grondverzetbedrijf. De kosten die door de gemeente worden gemaakt voor de herziening van dit bestemmingsplan worden verhaald door uitgifte van gronden. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Dit omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

### *Procedure*

Vanaf woensdag 6 mei 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk Dedemsvaart" gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 16 juni 2015. Binnen deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze mogelijk is gebruik gemaakt door 1 indiener. Deze zienswijze is op 11 juni 2015 ingediend door Makelaar Boertjes namens een eigenaar van een perceel binnen het plangebied. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en is daardoor ontvankelijk. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De volledige zienswijze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd (zaaknr. 147978).

### Behandeling zienswijze

In de zienswijze wordt door de indiener aangegeven dat zijn leefomgeving door het bestemmingsplan dermate wordt aangetast dat dit niet acceptabel is. Ook wordt de waarde van de woning van indiener dermate negatief beïnvloed dat na het doorgaan van deze plannen de woning enorm in waarde daalt. Het voormalig agrarische bedrijf wordt veranderd naar een bedrijfsbestemming, cat. 1 en 2. Terwijl de woning aan de Schutwijk nr. 1. en de boerderij ernaast naar categorie 1-3 gaat. Deze bestemming zal veel bedrijfsverkeer mogelijk maken in de directe omgeving en geluidsoverlast op de woning en tuin. De weg Schutwijk is gedeeltelijk in eigendom van indiener en heeft een erfdiensbaarheid ten behoeve van Schutwijk 4. Dit is voor de bestaande situatie en niet voor een zwaarder en intensiever gebruik; een verzwaring van het recht wordt door indiener niet geaccepteerd.

### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan betreft hoofzakelijk een actualisatie van het huidige bestemmingsplan. Verder worden de huidige agrarische bestemmingen, met agrarisch bouwvlak ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, omgezet naar een bedrijvenbestemming met categorie 1-2 (wat vergelijkbaar is met een beroep en bedrijf aan huis) en een bedrijvenbestemming tot en met categorie 3.1.

Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat deze bedrijven inpasbaar zijn binnen de geldende normen en regelgeving. Overlast wordt niet verwacht en verwacht wordt dat deze bedrijven minder hinder zullen opleveren dan een agrarisch bedrijf conform de huidige planologische mogelijkheden. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van de bestemmingsplantoelichting waaruit de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan blijkt.

Het bedrijfsverkeer richting Schutwijk 4 zal naar verwachting minder van omvang zijn dan bij een agrarisch bedrijf, dit perceel wordt namelijk bestemd tot woon-werkkavel voor bedrijven in een lichte categorie in plaats van een agrarisch bedrijf. De erfdienstbaarheid dat ligt op de Schutwijk is niet afhankelijk van de bestemming of het gebruik van het perceel blijkt uit de gegevens van het Kadaster (als bijlage toegevoegd).

Ten behoeve van het bedrijf aan de Moerheimstraat 121 en Schutwijk 1 zal er een inrit worden gemaakt aan de zuidwestzijde van het perceel. Het bedrijfsperceel zal daardoor worden ontsloten via de Pascalstraat en niet via de Schutwijk. Ten aanzien van eventuele toekomstige planschade kan een verzoek in de tegemoetkoming van deze planschade na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden ingediend. Hiervoor bestaat een afzonderlijke procedure, planschade maakt geen onderdeel uit van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze niet overgenomen.

### **Communicatie**

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen. De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase.

### **Bijlage**

- Vaststellingsbesluit
- Vast te stellen bestemmingsplan "Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk Dedemsvaart"
- Ingekomen zienswijze
- Gegevens Kadaster over de erfdienstbaarheid

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer

P.H. Snijders

## Raadsbesluit

Zaaknummer: 1491473  
Documentnummer: 1491479

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk Dedemsvaart (verplaatsing loonwerkbedrijf en actualisatie percelen aan de Schutwijk).

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2015 ;

Overwegende dat:

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk Dedemsvaart" vanaf 6 mei 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

Van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door 1 indiener;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening;

**Besluit:**

1. de zienswijze niet over te nemen, zoals voorgesteld in het raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan "Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk Dedemsvaart" ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00243-VG01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg  
d.d. 15 september 2015

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders