

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	619483	College:	5 maart 2024
Behandelaar:	Werner Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@hardenberg.nl	Raad:	16 april 2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid, fase 3' en beeldkwaliteitsplan 'Broeklanden-Zuid fase 3'

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

- het bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid, fase 3' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00438-VG01);
- het beeldkwaliteitsplan 'Broeklanden-Zuid, fase 3' ongewijzigd vast te stellen;
- de grondexploitatie vast te stellen.

Inleiding

Bedrijventerrein Broeklanden-Zuid

Er zijn al enkele jaren plannen om het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid aan de zuidzijde uit te breiden. Het was oorspronkelijk het plan om het gehele gebied van 38 hectare (netto uitgeefbaar) in één bestemmingsplan juridisch-planologisch te regelen. In 2018-2019 is echter op basis van een behoefteraming besloten om het bedrijventerrein op te splitsen in twee ontwikkelfases, fase 2 en 3. Voor fase 2 is in 2019 het bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid' vastgesteld en deze is volop in ontwikkeling.

De bedrijfskavels binnen fase 2 zijn bijna allemaal verkocht of gereserveerd en worden momenteel gerealiseerd. Op het bestaande bedrijventerrein is nu weinig ruimte voor nieuwe bedrijven, terwijl hier wel vraag naar is vanuit de markt. Voor de economische ontwikkeling van Hardenberg is zowel op de korte als op de lange termijn behoefte aan ruimte voor nieuwe bedrijvigheid.

Geldende bestemming

De gronden die bedoeld zijn voor fase 3 van Broeklanden-Zuid hebben in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Hierdoor is de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 'Broeklanden-Zuid fase 3' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

In het bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid' liggen twee losse percelen aan de Kuilenweg. Deze gronden en opstallen zijn in eigendom van de gemeente Hardenberg. Om te voorkomen dat deze objecten op termijn belemmerend kunnen werken voor de vestiging van de bedrijven op Broeklanden-Zuid is besloten om de objecten te gaan, slopen en te bestemmen ten behoeve van de realisatie van groen. Met de huidige gebruikers zijn hierover afspraken gemaakt. Door het wegbestemmen wordt, met name vanuit akoestische aspect ruimte gecreëerd voor het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Doelen

Het in planologisch opzicht regelen dat de gronden bedrijfsmatig gebruikt kunnen worden.

Argumenten

Toelichting op het plan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid fase 3' geeft aan het gebied waar de bedrijven zich kunnen vestigen binnen de bestemming 'bedrijventerrein'. Deze bestemming laat het vestigen van bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toe. Door middel van aanduidingen op de verbeelding is het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte geregeld.

De twee nog aanwezige woonpercelen krijgen de bestemming 'groen-waterberging'.

De groene zone rondom Broeklanden-Zuid is al meegenomen in het in 2019 vastgestelde bestemmingsplan voor Broeklanden-Zuid. Het nu voorliggende plan heeft feitelijk alleen nog betrekking op de invulling van de bedrijfskavels die nog niet als zodanig bestemd waren.

Onderbouwing behoefte

Ter onderbouwing van de behoefte aan bedrijfsgronden is door de Stec groep een behoefteonderzoek uitgevoerd. Het rapport 'Laddertoets Broeklanden-Zuid 3, Heemserpoort en Rollepaal Oost' dient als onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV). Het rapport onderbouwt dat er voldoende behoefte is aan bedrijfskavels en dat (onder andere) het gebied Broeklanden-Zuid fase 3 hiervoor geschikt is. Het rapport is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Overigens is het goed om te vermelden dat er actueel volop interesse is in bedrijfskavels op Broeklanden-Zuid.

Het voornemen tot een bestemmingsplan te komen voor 'Broeklanden-Zuid fase 3' is opgenomen in de 'strategiebrief bedrijventerreinen in ontwikkeling' (zaaknr. 574553) en in de regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen van regio en provincie.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid heeft altijd nadrukkelijk de aandacht gehad. Rondom Broeklanden-Zuid is een brede waterbergingszone aangelegd waarin ook opgaand groen is gerealiseerd. Op die manier zijn natuurontwikkeling, landschappelijk inpassing en waterberging gecombineerd. Deze inpassing is in het geldende bestemmingsplan al geregeld. Daarom is deze groenzone buiten het nu voorliggende bestemmingsplan gelaten.

Rondom het gehele bedrijventerrein (fase 2 en 3), in een gebied van bijna 19 hectare, wordt een groene schil gerealiseerd. Tevens wordt in dit groengebied circa 100.000 m³ ruimte vrijgemaakt ten behoeve van waterberging.

Groenstructuur

De kaarsrechte landbouwgronden aan de randen van het plangebied veranderen door de ontwikkeling van Broeklanden in forse groenblauwe zones. Laanbeplanting aan één zijde van de weg zorgt voor een groene aankleding van het bedrijventerrein. De bestaande bomensingel langs de Kuilenweg blijft behouden. Beplanting aan de oost-, zuid- en westzijde zorgen samen met de oeverinrichting van de waterpartijen voor afscherming van de 'achterkanten' van het bedrijventerrein en voor een geleidelijke overgang naar de omgeving. De gehele groene zone aan de westzijde wordt robuust vormgegeven, om een goede afscherming te kunnen creëren tussen de woningen aan de overzijde van het kanaal.

Waterstructuur

Binnen de groenstructuur wordt een robuust watersysteem gerealiseerd, waarbij tevens rekening wordt gehouden met een ruimtereservering voor voldoende waterbergend vermogen. In het stedenbouwkundig plan zijn op twee locaties grote bergingsmogelijkheden opgenomen: één in het

westen en één in het oosten. Het idee is dat het water in twee vergelijkbare delen afgevoerd en geborgen kan worden.

Energie

Actueel speelt momenteel de congestie op het stroomnet. Dat geeft beperkingen voor bedrijven om een stroomaansluiting te krijgen. Een scherp perspectief kan momenteel nog niet worden geboden. Primair zijn Enexis en Tennet verantwoordelijk voor de leverantie van stroom en de bijbehorende infrastructuur. Momenteel worden diverse sporen doorlopen om hier oplossingsrichtingen voor te bedenken. De netcongestie kan zorgen voor beperking op de planuitgifte. In de exploitatie houden we daar rekening mee door voorzichtig te programmeren. Het planologische proces willen we in ieder geval gereed hebben.

Beeldkwaliteit

Voor fase 2 van Broeklanden-Zuid is een beeldkwaliteitsplan van toepassing. Voor fase 3 echter nog niet. Deze fase valt nog onder de gemeentelijke welstandsnota. Dit betekent dat nu nog welstandscriteria van toepassing zijn die behoren bij de agrarische bestemming. Daarom is er voor fase 3 een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. De criteria die hierin zijn opgenomen, komen overeen met de criteria die gelden voor fase 2.

Procedure

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben beide als ontwerp ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie over de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid fase 3'.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijze gesprekken met de indiener gevoerd. naar aanleiding daarvan zijn enkele acties uitgevoerd en aanpassingen gedaan:

- De concrete inrichting van de groenzone aan de zuidwestkant van Broeklanden-Zuid is nog eens nader bekeken en besproken en vervolgens aangepast. Omdat deze zone in het al in 2019 vastgestelde bestemmingsplan voor Broeklanden-Zuid al de bestemming 'groen-waterberging' heeft gekregen, hoeft er nu geen aanpassing van de bestemming plaats te vinden. het betreft met name de exacte inrichting van de groenstrook.
- Door adviesbureau Vobru is een notitie opgesteld die de akoestische situatie m.b.t. Broeklanden-Zuid nog eens goed weergeeft. in deze notitie is onder andere vermeld dat al in 2009 hogere grenswaarden zijn vastgesteld voor enkele woningen rondom Broeklanden-Zuid. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft hiervoor geen gevolgen. Geconcludeerd is dat fase 3 van Broeklanden-Zuid past binnen het zonebeheersmodel (van de Omgevingsdienst) en de van kracht zijnde hogere grenswaarden.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's en kanttekeningen

Bij een planologische procedure horen de gebruikelijke risico's. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij de grondexploitatie zijn de reguliere risico's van toepassing zoals vertraging in uitgifte, stijging van de kosten van openbaar gebied en druk op de grondprijzen.

Momenteel speelt het onderwerp netcongestie. Welke impact dat heeft op de verkoop kan nog niet ingeschat worden. Veiligheidshalve gaan we de eerste jaren uit van een zeer beperkte uitgifte. Vanaf 2028 en de jaren daarna bouwen we de uitgifte gefaseerd op. Via jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie zullen we, indien de situatie daar aanleiding toe geeft, de uitgifteprognoses bijstellen.

Ook vormt het stikstof aspect een mogelijk risico bij de uitgifte. Uit onderzoeken blijkt dat er op voorhand niet direct een belemmering ligt. Een en ander is ook sterk afhankelijk van de te vestigen bedrijven en daarbij behorende bedrijfsprocessen. In de verkennende gesprekken met bedrijven adviseren wij om vooraf een stikstofonderzoek te doen om de (on)mogelijkheden in beeld te brengen.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Industrie, innovatie en infrastructuur

Toelichting werelddoelen VN

Het plan speelt in op de behoefte aan bedrijfskavels.

Financiën

Voor het plan is een grondexploitatie opgesteld. Deze exploitatie sluit met een positief saldo van € 3.246.000. Dit hoge positieve resultaat is met name toe te schrijven aan het hoge uitgiftepercentage van circa 93% en de lage (afgewaardeerde) boekwaarde. Verder zijn een groot deel van de investeringen in het openbaar gebied en waterberging al gerealiseerd vanuit de eerdere fase van Broeklanden-Zuid. De samenvatting van de grondexploitatie is als bijlage bij dit voorstel opgenomen. Voor een inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

Verwerking persoonsgegevens

N.v.t.

Communicatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. De provincie en het waterschap kunnen instemmen met het plan.

Voor omwonenden en andere geïnteresseerden is een inloopbijeenkomst georganiseerd. Daarbij kon het plan worden ingezien en kon nadere informatie worden verkregen. Met de indiener van de zienswijze zijn nadien persoonlijke gesprekken gevoerd.

Ook is het plan besproken met een afvaardiging van Plaatselijk Belang, Bergentheim en Bruchterveld en de voorzitter van parkmanagement Broeklanden. Alle partijen vinden de ontwikkeling logisch en zien dit als sluitstuk van het gehele plan Broeklanden-Zuid.

Uitvoering

Na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan het gebied bouwrijp worden gemaakt en kunnen bedrijfskavels uitgegeven worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer-Oosting

M.W. Offinga

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid fase 3' (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- Notitie m.b.t. zienswijze bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid fase 3'
- Beeldkwaliteitsplan fase 3
- Onderzoeksrapport Stec groep (Laddertoets)
- Rapport Vobru m.b.t. akoestische situatie
- Samenvatting grondexploitatie

Raadsbesluit

Zaaknummer: 619483

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid, fase 3' en beeldkwaliteitsplan 'Broeklanden-Zuid fase 3'

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gelet op artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op artikel 1.7 van de Vangnetregeling Omgevingswet;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- het bestemmingsplan 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid, fase 3' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00438-VG01);
- het beeldkwaliteitsplan 'Broeklanden-Zuid, fase 3' ongewijzigd vast te stellen;
- de grondexploitatie vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 16 april 2024.

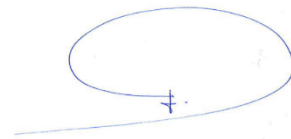
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga