

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	623314	College:	12 maart 2024
Behandelaar:	Bodien Bartels		
E-mail:	Bodien.Bartels@hardenberg.nl	Raad:	26 maart 2024

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Ane, Marsweg 6' voor het uitbreiden van de bedrijfsbestemming

WIJ STELLEN DE GEMEENTERAAD VOOR OM TE BESLUITEN:

1. het bestemmingsplan "Ane, Marsweg 6" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00450-VG01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Deze bestemmingsplanherziening betreft het uitbreiden van de bedrijfsbestemming van het perceel Marsweg 6-8 in Ane. Dit is de voormalige locatie van café-restaurant annex zalencentrum De Anerhof. Begin vorig jaar is deze locatie overgenomen door de Mans van de Dekker (MvdD) Groep.

De MvdD Groep is een lokaal geworteld bedrijf in onze gemeente en bestaat uit vier divisies, te weten:

- Aannemingsmaatschappij voor grond-, water- en wegenbouwkundige werken.
- Ontwerp, aanleg en onderhoud van netwerkinfrastructuren.
- Detachering van personeel in en rondom de grond-, water- en wegenbouw.
- Verhuur van professioneel materieel en gereedschap voor bedrijven, zzp'ers en particulieren.

Door sterke groei in de afgelopen jaren is het gewenst om de bedrijfsbestemming uit te breiden naar het naastgelegen agrarische perceel. Op dit terrein wil het bedrijf een opslaghal van 1.550 m² bouwen. De rest van het terrein wordt bestemd voor (buiten)opslag. Als tegenprestatie wordt hiervoor landschapsontsierende bebouwing gesloopt, een buurthuis gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, landschappelijke maatregelen getroffen zoals het aanleggen van een houtwal en het inrichten van de rest van het agrarische perceel met bloemrijk grasland.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. De ter inzage termijn is voorbij en de volgende stap is dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld

Doelen

Het bieden van uitbreidingsruimte aan een plaatselijk bedrijf op een landschappelijk verantwoorde manier.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 Provincie en waterschap zijn akkoord met het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. Van het waterschap is geen reactie ontvangen. De provincie Overijssel heeft wel aangegeven dat zij het belangrijk vinden dat het tussenlid tussen de voormalige boerderij en het bedrijfsgebouw op goede wijze wordt vormgegeven en dat de achtergevel van de boerderij zoveel mogelijk in het zicht komt. Na vaststelling van het bestemmingsplan gaat de initiatiefnemer hierover in gesprek met de stadsbouwmeester om dit op een goede wijze in te vullen.

2.1 Noodzaak verhuizing en uitbreiding

De MvdD Groep huurde tot voor kort een aantal bedrijfsgebouwen aan de Kilseweg 1 in Ane. Uitbreiding van het bedrijf op deze locatie is niet gewenst, omdat deze locatie geen eigendom is van de MvdD Groep, nauwelijks zichtbaar is en de bereikbaarheid niet optimaal is. Daarom heeft het bedrijf gezocht naar een passende nieuwe locatie in de gemeente Hardenberg waar het zich zou kunnen vestigen met voldoende ontwikkelruimte voor een duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering. De redenen waarom is gekozen voor de locatie aan de Marsweg 6-8 in Ane zijn:

1. De binding van het bedrijf met het gebied Ane/Gramsbergen/De Krim, die eruit bestaat dat ongeveer 70% van de werknemers uit dit gebied komen. Er wordt veel samengewerkt met plaatselijke ondernemers en er wordt veel werk in de omgeving van Gramsbergen uitgevoerd.
2. De beschikbare ruimte voor de bestaande en toekomstige divisies en het praktijkopleidingsplan.
3. Het betreft een unieke zichtlocatie waar het bedrijf zich kan profileren.
4. De bestaande horecamogelijkheden bieden ruimte voor verdere verbreding van de werkzaamheden en de wens om deze om te zetten naar maatschappelijke functies/activiteiten.
5. Het perceel is goed ontsloten.
6. De mogelijkheid om ter plaatse een buurthuis, biljartvereniging en/of jeugdactiviteiten te realiseren/ontplooien ten dienste van de kern Ane en omgeving. De animo hiervoor is heel groot.

Deze redenen zijn plausibel.

Met de MvdD groep zijn ook de mogelijkheden voor verplaatsing naar een bedrijventerrein verkend. Er zijn op dit moment geen gronden beschikbaar voor een bedrijf van een dergelijke grootte op onze bedrijventerreinen. Deze komen wellicht nog wel beschikbaar, maar daarbij is het momenteel niet mogelijk om een energie-aansluiting te realiseren. Het bedrijf wil graag in het huidige gebied blijven. Vanuit economisch oogpunt wordt het voortgezet gebruik van de Marsweg 6-8 in Ane positief beoordeeld. De gewenste uitbreiding van de locatie leidt ook niet tot concurrentie met bedrijventerreinen in Gramsbergen en Hardenberg en is daarmee economisch gezien geen bezwaar. Het uitbreiden van de bedrijfsbestemming op dit perceel past binnen de afwegingscriteria die zijn opgesteld t.b.v. de strategiebrief 'Bedrijventerreinen in ontwikkeling'.

2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Omdat het uitbreidingsverzoek betrekking heeft op een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² en een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m², is er in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Bij ruimtelijke besluiten moet daarom worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een al bestaand niet-agrarisch bedrijfsperceel. Enerzijds is er daarmee een oplossing gevonden voor leegstaande bebouwing en anderzijds kan de MvdD Groep op de betreffende locatie hier haar bedrijfsvoering op duurzame wijze voortzetten en maatschappelijk van betekenis zijn voor de kern Ane. In deze behoefte kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in de nabijheid van het verzorgingsgebied van de MvdD Groep worden voorzien.

De aankoop van het naastgelegen bedrijfsterrein (Vlaskampweg 2) is overwogen, maar deze grond is niet te koop.

Aan de laddertoets wordt daarmee voldaan.

2.3 Het plan is ruimtelijk verantwoord

De uitbreiding is gepland op de Vlaskamp, van oorsprong een hoogte in het landschap. Het is een open gebied, waarop geen bebouwing voorkomt. In de loop der tijd is de hoogte verdwenen (afgegraven), maar de openheid is gebleven. De bestaande bedrijfslocatie is in de beheersverordening Ane voorzien van een bedrijfsbestemming. De aangrenzende grond valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en heeft de bestemming "agrarisch met waarden - essen- en hoevenlandschap". De grond is daarmee bestemd voor agrarisch gebruik en mede voor de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap. Een kenmerk van het gebied is dat de boerderijen aan de flank van de es staan, wat in dit geval ook zo is. Het vergroten van het erf staat op gespannen voet met de gebiedskenmerken en moet daarom heel zorgvuldig plaatsvinden. De openheid die er nu (nog) is, is kenmerkend en moet blijven, ook al is de hoogte verdwenen.

Omdat het gaat om een grootschalige uitbreiding van een bestaand bedrijf in het buitengebied is de (provinciale) Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. De uitbreiding moet in balans worden gebracht met de tegenprestaties, zodat er per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt. Deze tegenprestatie wordt als volgt ingevuld:

1. het slopen van landschapsontsierende bebouwing (1:1) in het buitengebied voor het bouwen van de bedrijfsloods van 1.550 m²;
2. het aanleggen van een houtwal rond de Vlaskamp;
3. het omzetten van agrarische grond naar extensief bloemrijk grasland (ca. 2 ha).

Tevens wordt er een kikkerpoel aangelegd, een demotuin gerealiseerd waar studenten leren hoe een tuin moet worden aangelegd en wordt het bestaande café omgezet naar een buurthuis. Ook wordt de boerderij opgekap. Het gehele perceel wordt daarbij landschappelijk ingepast.

De erfinrichting en de eisen t.b.v. KGO zijn omschreven in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, zodat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

3.1 Het plan is milieutechnisch verantwoord

Uit de onderbouwing blijkt dat voldaan kan worden aan de milieutechnische aspecten om het plan mogelijk te maken. Er is geen Nb-wet vergunning nodig voor dit plan. Voor dit plan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst. Het besluit op deze aanmeldnotitie is als bijlage bijgevoegd.

4.1 De bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ligt bij uw college

De wet heeft de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen bij de raad gelegd met de mogelijkheid deze bevoegdheid te delegeren. De raad heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

4.2 Overgangsrecht Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmings- en wijzigingsplannen waarvan het ontwerp voor die datum ter inzage is gelegd worden nog afgehandeld volgens het oude recht. Conform het overgangsrecht Omgevingswet.

Risico's en kanttekeningen

In dit stadium kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van 6 weken beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Niet-belanghebbenden kunnen ook beroep instellen, mits zij tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend.

In dit geval zijn er geen zienswijzen ingediend. De kans dat niet-belanghebbenden beroep instellen wordt klein ingeschat.

Werelddoelen van de Verenigde Naties (SDG)

Dit voorstel draagt bij aan de volgende werelddoelen:

- Eerlijk werk en economische groei

Toelichting werelddoelen VN

De MvdD-groep is een belangrijke werkgever in onze gemeente. Het bedrijf heeft nadrukkelijk aandacht voor en biedt opleiding aan werk aan instromers uit alle lagen en werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Financiën

De kosten voor het volgen van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemers via legesheffing. Met betrokkene is een planschadeovereenkomst gesloten.

Verwerking persoonsgegevens

Initiatiefnemer heeft het aanvraagformulier 'Verzoek formele planologische procedure' ingevuld. De aanvraag is opgeslagen in het zaaksysteem.

De NAW-gegevens zijn/worden gebruikt om:

1. te bepalen op welk perceel de gevraagde ontwikkeling van toepassing is;
2. te communiceren met de initiatiefnemer;
3. een legesfactuur vanuit het programma Leef te sturen;
4. met de provincie en het waterschap overleg te voeren als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Communicatie

Het ontwerpplan is voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn. Van het waterschap is geen reactie ontvangen.

Uitvoering

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt: publicatie in De Toren en het elektronische Gemeenteblad en plaatsing plan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Loco-secretaris,

Burgemeester,

J. Jonker

M.W. Offinga

Bijlagen

- Regels, toelichting en bijlagen bestemmingsplan 'Ane, Marsweg 6'
- Plankaart bestemmingsplan 'Ane, Marsweg 6'
- Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (geanonimiseerd)

Raadsbesluit

Zaaknummer: 623314

Onderwerp: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Ane, Marsweg 6' voor het uitbreiden van de bedrijfsbestemming

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 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:

1. het bestemmingsplan "Ane, Marsweg 6" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00450-VG01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 26 maart 2024.

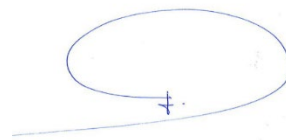
De raad voornoemd,

de griffier,



F.G.S. Droste

de voorzitter,



M.W. Offinga