

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 844408
Datum vergadering: 26 september 2023
Datum voorstel: 1 augustus 2023
Nummer: 12 A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Geesteren, De Milt 21 en De Steenberg 5'

Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Geesteren, De Milt 21 en De Steenberg 5' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPMILT21STEENB5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPMILT21STEENB5-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Geesteren, De Milt 21 en De Steenberg 5' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Agrarisch-1' naar de bestemming 'Bedrijventerrein', ten behoeve van de uitbreiding van timmerfabriek 'Hilberink' en Autobedrijf 'Brooks'.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om agrarische gronden grenzend aan het bedrijventerrein 'Lutkeberg' om te zetten naar bedrijventerrein ten behoeve van de uitbreiding van timmerfabriek 'Hilberink' en Autobedrijf 'Brooks'. Het huidige bedrijventerrein 'Lutkeberg' biedt vanwege de groeiende activiteiten van beide bedrijven, niet voldoende bedrijfsruimte om de bedrijfsactiviteiten optimaal te kunnen uitvoeren. Vanwege deze groei zijn beide bedrijven voornemens uit te breiden op de aangrenzende agrarische gronden.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het omzetten van agrarische gronden grenzend aan het bedrijventerrein 'Lutkeberg' naar bedrijventerrein wordt middels het beleidsstuk 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022' een bijdrage geleverd aan het behoud van de lokale bedrijvigheid en aan een betere bedrijfsvoering van timmerfabriek 'Hilberink' en Autobedrijf 'Brooks'.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk, ten behoeve van de bedrijven timmerfabriek 'Hilberink' en Autobedrijf 'Brooks'. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. De Ladder is van toepassing bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Met betrekking tot de uitbreiding van een bedrijventerrein blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke voorziening met een ruimtebeslag van meer dan 500 m², er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein met een oppervlakte van 5543,6 m², waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is de ontwikkeling dan ook getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin wordt ingegaan op de behoefte (trede 1) en waarom deze behoefte niet in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2).

Behoeft (trede 1)

Voorliggend voornemen voorziet in het vergroten van de bedrijfsbestemming met bouwvlak in oostelijke richting. Deze vergroting is noodzakelijk voor de bedrijven timmerfabriek 'Hilberink' en autobedrijf 'Brooks'.

om de werkzaamheden te kunnen uitbreiden. Beide bedrijven hebben voorgenomen om te groeien. De bestaande bedrijfspervenien zijn namelijk te klein voor de beoogde activiteiten van beide bedrijven om in de toekomst duurzaam te kunnen blijven voortbestaan.

Beide bedrijven lopen momenteel tegen een ruimte tekort aan. Door de uitbreiding kunnen de bedrijven beter hun buitenterrein ordenen en hun productiecapaciteit vergroten. Timmerfabriek 'Hilberink' is voornemens om ten oosten de bestaande timmerfabriek uit te breiden. Met deze uitbreiding kan het bedrijf volgens de wensen van KOMO (keurmerk) werken en de prefabafdeling verder uitbreiden. De huidige bedrijfshal is te klein voor de productie, waardoor het bedrijf niet door kan groeien en de klant niet optimaal van dienst kan zijn.

Autobedrijf 'Brooks' is voornemens om ten oosten van hun huidige bedrijfspervenien de ruimte voor bedrijfsbuitenterrein te gebruiken en overweegt om hier een nieuw bedrijfspand te plaatsen. Het bedrijf is dusdanig gegroeid dat het huidige pervenien te weinig capaciteit heeft voor opslag van auto's.

De twee groeiende bedrijven hebben de ruimte nodig. Er is in voorliggend geval dan ook sprake van concrete behoefte aan de uitbreiding van bouw mogelijkheden.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (trede 2)

De bestaande bedrijven liggen binnen het stedelijk gebied. De uitbreiding is gelegen buiten het stedelijk gebied. Het is echter niet wenselijk en realistisch de uitbreiding elders te realiseren. Beide bedrijven bevinden zich namelijk op de rand van het bedrijventerrein, ingeklemd tussen de Milt ten noord en de Steenberg ten westen en zuiden. De enige mogelijke en logische uitbreidingsrichting is oostelijk gericht, op gronden die formeel tot het buitengebied behoren.

Volledige verplaatsing naar een locatie elders (bijv. een ander bedrijventerrein) is eveneens niet realistisch, dit vanwege de goede staat van de bedrijfsbebouwing en de forse investeringen die beide bedrijven hebben uitgevoerd op de huidige locatie. Verplaatsing van de bedrijven betekent gelet hierop kapitaalvernietiging en brengt onevenredige bedrijfseconomische gevolgen met zich mee. Verplaatsing naar een andere kern is ook geen optie, gezien de bedrijven lokaal geworteld zijn en fors bijdragen aan de plaatselijke economie en werkgelegenheid.

Gezien de opzet van de bedrijven in relatie tot het beoogde doel van de uitbreiding, is uitbreiding van de bebouwing op de huidige locatie het meest voor de hand liggend. Het uitbreiden van de bouw mogelijkheden op het bestaande bedrijfspervenien betreft de enige realistische mogelijkheid. Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Omgevingsverordening Overijssel

Uit de omgevingsverordening Overijssel zijn de artikelen Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van belang

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een Overijsselse variant op de Ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de transformatie van agrarische gronden tot bedrijventerrein. Voorliggend initiatief is in de voorgaande paragraaf getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Gesteld wordt dat er bewust en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van artikel 2.1.5 ruimtelijke kwaliteit wordt opgemerkt dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast. Zo wordt een 8 meter brede strook groen aan de oostzijde en een 5 meter brede strook aan de zuidzijde van het bedrijventerrein gerealiseerd. Deze groenstrook is beduidend breder dan de huidige situatie, waardoor het zicht vanaf de weg verbeterd en de bedrijfspanden goed ingepast worden. De groenstrook gaat vergezeld met de bestemming 'Groen' waardoor de instandhouding van de groenstrook gewaarborgd blijft. De landschappelijke inpassing is verankerd in de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022

Het beleidsstuk 'Afspraken Het Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022 (RBP Twente 2019-2022)' is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij zuinig wordt omgegaan met het toevoegen van hectares met de bestemming

bedrijventerrein. Hiervoor zijn in de RBP Twente 2019-2022 procesafspraken gemaakt. In voorliggend geval worden voor reeds gevestigde bedrijven, een bestaand bedrijventerrein uitgebreid met circa 5543,6 m². Hiermee is artikel 4.2.3 uit de RBP Twente 2019-2022 van toepassing.

Artikel 4.2.3 Kruimelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven

Bij ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven geldt een kruimelregeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking verzet zich er namelijk niet altijd tegen dat een plan met een goede kwalitatieve onderbouwing toch mogelijk wordt gemaakt in een situatie dat er meer aanbod is dan vraag. Uitbreiding van bedrijventerreinen is hiervoor toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvraag;
- Deze onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Financieel en economisch is aangetoond dat uitbreiding in overig bestaand planaanbod financieel en economisch geen reële optie is;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

Voorliggend initiatief komt voort vanuit twee lokaal gevestigde bedrijven die beiden een groei doormaken. Ten behoeve van deze groei zijn zij opzoek naar bedrijfsruimte. Gesteld wordt dat voorgenomen ontwikkeling voort komt uit een actuele marktvraag. Het initiatief is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit volgt dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens is aangetoond dat er naar locaties elders is gezocht. Gezien de ligging van de twee bedrijven die willen uitbreiden en de investeringen die op deze locatie zijn gemaakt is het geen optie om binnenstedelijk uit te breiden en leidt een locatie elders tot onevenredige financiële gevolgen voor de initiatiefnemers. De uitvoering van het initiatief zal binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsvinden. Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals gesteld in het afsprakendocument RBP Twente 2019-2022.

MijnOmgevingsvisie Tubbergen

In de Omgevingsvisie Tubbergen is met name het speerpunt 'Ruimte voor ondernemen' van belang. De gemeente wil met dit speerpunt zorgen voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven en voor plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Hierbij wordt ingespeeld op goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden en het faciliteren van ondernemerschap. Dit bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van twee lokaal gewortelde bedrijven. Door deze uitbreiding krijgen de bedrijven ruimte voor een toekomstbestendige voortzetting. Het bieden van ruimte aan ondernemingen past binnen het streven van de gemeente om goede vestigingsmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven te realiseren. Het past ook bij het streven om bedrijfsgrond voor ondernemers binnen de eigen gemeente te vinden. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

Verkoop agrarische gronden onder voorwaarde

De bewoner aan de Poolsweg 8, eigenaar van het naastgelegen agrarische perceel waar de uitbreiding plaatsvindt, is voornemens om de gronden aan initiatiefnemers te verkopen onder voorwaarden. Een voorwaarde is dat de bestemming 'Bedrijventerrein' niet dichterbij dan 110 meter vanaf de woning aan de Poolsweg 8 komt te liggen en dat langs de oostzijde van de bedrijfsbestemming een zone van 27 meter breed aanwezig is waar geen installaties (zoals afzuigapparatuur) worden geplaatst. Vorenstaande is met de bewoner van de Poolsweg 8 afgestemd en wordt hier met het onderliggend plan aan voldaan. De voorwaarden zijn in een overeenkomst tussen beide partijen vastgelegd.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het

geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een wenselijk planologische situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemers gesloten.

Participatie samenleving

Initiatiefnemers hebben het plan met de bewoner van de Poolsweg 8 afgestemd. De woning aan de Poolsweg 8 betreft de dichtstbijzijnde woning en de bewoner is tevens de verkopende partij van de grond waar het initiatief wordt gerealiseerd.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de waarnemend burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 26 september 2023
Nummer: 12 B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Geesteren, De Milt 21 en De Steenberg 5'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 augustus 2023, nr. 12 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 5 september 2023

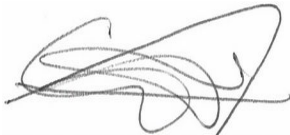
Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan.

besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Geesteren, De Milt 21 en De Steenberg 5' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPMILT21STEENB5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPMILT21STEENB5-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 september 2023

de waarnemend griffier,



A.C. van Eck

de waarnemend voorzitter,



J.H.M. Hermans-Vloedveld