

Raadsvoorstel



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Bolwerck Bad Nieuweschans', met als bijlage 1 het Beeldkwaliteitplan 'Het Bolwerck Bad Nieuweschans', bestaande uit de geometrische planobjecten, als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.11BP0001-0401, met de bijbehorende planobjecten gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 2008;

2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding en doel

Doel van dit voorstel is om het bestemmingsplan 'Bolwerck Bad Nieuweschans' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen in de gemeenteraad van 2 juli 2014.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om hiertegen mondelinge en/of schriftelijke zienswijzen bij u in te brengen.

Door de Gasunie is een zienswijze ingediend, waarin is aangegeven dat ten noorden van het plangebied een aantal gasleidingen ligt. Voor deze leidingen dient een belemmeringsstrook van vier meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te worden aangehouden. Verder is opgemerkt dat op acht meter buiten het plangebied het gasontvangststation n-447 ligt en hiervoor op de verbeelding een veiligheidscontour moet worden opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan is rekening gehouden met de zienswijze van de Gasunie.

De reacties van de provincie Groningen, het waterschap Hunze en Aa's zijn eveneens verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Samengevat heeft de provincie Groningen ingebracht dat het bestemmingsplan moet voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening. Het waterschap heeft ingebracht dat de waterparagraaf in de toelichting moet voldoen aan het Beheerplan 2010-2015 van het waterschap. Het advies van de Veiligheidsregio Groningen met betrekking tot de brandveiligheidsaspecten en externe veiligheid wordt nog verwerkt in het bestemmingsplan. Dit omdat de Veiligheidsregio Groningen heeft verzuimd om met een reactie te komen.

Ambtshalve aanpassingen:

1. Om tegemoet te komen aan de overlegreactie van de provincie Groningen en het Provinciaal Bouwheerschap wordt het bedrijventerrein niet uitgebreid. de agrarische gronden worden opnieuw als dusdanig bestemd. Daarnaast is er voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst eventueel een optie tot uitbreiding te houden;
2. De verbeelding en de regels zijn aangepast aan de hand van de gemaakte opmerkingen door de Gasunie;



Datum commissievergadering
N.v.t.



Datum raadsvergadering
2 juli 2014



Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan
'Bolwerck Bad Nieuweschans'



Portefeuillehouder
Klaas van Leeuwen



Contactpersoon
Engelko Abbas



Agendapunt
08a



Casenummer
14.00163



Documentnummer
14.0017413

3. In de toelichting van het bestemmingsplan is nader omschreven dat er behoefte is aan een gefaseerde uitbreiding van bedrijventerrein Bolwerck Bad Nieuweschans.

Daarnaast is aangetoond dat op de bestaande terreinen in de gemeente geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering voor het transportbedrijf Roadmaster. Tot slot is het voormalig bedrijventerrein De Toekomst ingezet als compensatie voor de 13,4 hectare in het bedrijventerrein Bolwerck Bad Nieuweschans voor de Roadmaster.

Argumenten

1. Planvoornemen:

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de actualisering van het bedrijventerrein 'Bolwerck Bad Nieuweschans' en met name ingegeven door de nieuwvestiging van het transportbedrijf Roadmaster. Verder zijn een aantal restpercelen in dit bestemmingsplan meegenomen die niet zijn meegenomen in de vigerende plannen in en rond Bad Nieuweschans.

2. Inrichting bedrijventerrein:

Het doel is een bedrijventerrein van circa 22 hectare te realiseren dat een visitekaartje vormt voor Bad Nieuweschans. Het Bolwerck dient op een goede manier aan te sluiten op het dorp, zonder dat het de bestaande identiteit en kwaliteiten verstoort. Verder dient het bedrijventerrein een opzet te hebben die aan alle functionele eisen van de bedrijven voldoet.

Mede aanleiding is de belangstelling van een transportbedrijf Roadmaster voor een grote kavel van 13,4 hectare in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein.

Op de overige bedrijventerreinen binnen de gemeente Oldambt is er onvoldoende ruimte voor het transportbedrijf. Elders in de provincie is er ook geen geschikte locatie aanwezig. De gemeente acht in dit geval de uitbreiding van het bedrijventerrein aanvaardbaar.

Het voormalige industrieterrein De Toekomst aan de A7/Toekomstkade, met een oppervlakte van totaal 14,5 hectare kan worden ingezet als compensatie voor de 13,4 hectare in het bedrijventerrein Bolwerck Bad Nieuweschans voor de Roadmaster.

Hiervoor is op 30 november 2011 een nieuw bestemmingsplan door de raad vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. In dit nieuwe bestemmingsplan is geen sprake meer van een bedrijventerrein.

4. Initiatief Roadmaster:

Voor de toekomst van het transportbedrijf Roadmaster is bedrijfsverplaatsing en bedrijfsuitbreiding noodzakelijk. Op de bestaande bedrijventerreinen binnen de regio is geen ruimte meer beschikbaar of kan worden verkregen na herstructurering van die terreinen of intensivering van het ruimtegebruik. Voor het transportbedrijf Roadmaster is bedrijventerrein Bolwerck in Bad Nieuweschans de beste locatie. Dat is vooral ingegeven door de noodzaak van een bedrijfslocatie aan de A7 dat nabij Duitsland is gelegen. De plannen van het transportbedrijf Roadmaster zullen gefaseerd worden uitgevoerd op het bedrijventerrein Bolwerck.

5. Gemeentelijk beleid:

A 7 Visie:

Deze visie is opgesteld om te voorkomen dat de gebieden langs de A7 tussen Scheemda en Bad Nieuweschans dichtslibben met diverse activiteiten zonder sturing vanuit een regionaal wensbeeld. Het bedrijventerrein Bolwerck staat in de visie aangeduid als bijzondere locatie met hoge beeldkwaliteit.

Toekomstvisie Oldambt:

In deze visie wordt aangegeven wat de sterke en zwakke punten zijn en waar de kansen en bedreigingen liggen voor de gemeente. Daarbij is gekeken naar het zelfbeeld en het imago van de gemeente.

De ligging van Bad Nieuweschans aan de A7 (als drager van economische activiteit) en de nabijheid van Duitsland worden in de Toekomstvisie als kans gezien.

De voorsprong als wellnessoord van het noorden van Nederland en Duitsland kan benut worden voor een verbreding in de sfeer van gezondheid, recreatie en vernieuwende zorgarrangementen. Een scherpe analyse van lokale vraag en aanbod, het analyseren van nieuwe bedrijvigheid en het in goed overleg verbinden van beide, kan nieuwe werkgelegenheid bieden.

Raadsvoorstel

Welstandsnota:

De Welstandsnota bevat welstandsgebieden met elk hun eigen uitgangspunten die het kader vormen waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. In de Welstandsnota valt het deelgebied van het bedrijventerrein Bolwerck deels in de categorie 'bedrijventerrein industrieterrein' en deels in de categorie 'bedrijventerrein en zichtlocatie'. Deze categorieën hebben verschillende welstandscriteria met betrekking tot plaatsing, hoofdvorm, aanzicht en opmaak.

Met de herontwikkeling van het bedrijventerrein wordt aangesloten bij de criteria uit de Welstandsnota. Door middel van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan wordt een passende invulling aan het gebied gegeven die recht doet aan de bijzondere zichtlocatie.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan vormen het gewenste eindbeeld voor de ontwikkeling. Het beeldkwaliteit plan kan door u gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Dit document zal fungeren als welstandstoetsingskader voor deze locatie.

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

6. Provinciaal beleid:

In de verordening is aangegeven waar gemeenten in bestemmingsplannen rekening moeten houden. Uit de Omgevingsverordening volgt dat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een paragraaf over duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit dient te bevatten.

Op grond van artikel 4.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan niet voorziet in de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen, tenzij:

- het nieuwe bedrijventerrein of de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein gelegen is binnen de door de provincie aangegeven zoekgebieden. Dat verder uit de toelichting blijkt dat er behoefte is aan een bedrijventerrein, en op de bestaande terreinen geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering. Of kan worden aangetoond dat omwille van milieuredenen dan wel om reden van thematisering uitbreiding van bestaand bedrijventerrein noodzakelijk is;
- uitbreiding van het bedrijventerrein noodzakelijk is ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijfsvestiging elders en uit de toelichting blijkt dat de bedrijfsverplaatsing aantoonbaar noodzakelijk is. Dat op bestaande bedrijventerreinen binnen de regio geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering van die terreinen of intensivering van het ruimtegebrek, de totale omvang van de bedrijventerreinen per saldo niet toeneemt, dan wel noodzakelijk is ter lening van een ruimtelijk knelpunt op de locatie waar het bedrijf gevestigd is, bedrijfsvestiging op de oorspronkelijke bedrijfslocatie niet meer mogelijk zal zijn.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

Exploitatieplan:

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De te ontwikkelen gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft eerder afgeboekt op de exploitatie van bedrijventerrein, waaronder ook voor het bedrijventerrein Bolwerck. Concreet betekent dit dat afgewacht wordt welke initiatieven er komen voor invulling. Indien na verkoop van een kavel op het bedrijventerrein ten behoeve hiervan bijvoorbeeld infrastructuur moet worden aangelegd, dan wordt hiervoor een krediet gevraagd bij de gemeenteraad.

Er is dan ook geen noodzaak aanwezig om door de gemeenteraad een exploitatieplan te laten vaststellen.

Overeenkomst met transportbedrijf Roadmaster:

De koopovereenkomst voor de verkoop van 13,4 hectare aan Roadmaster is opgesteld en ligt ter beoordeling bij de Roadmaster. Naar verwachting wordt vóór de raadsvergadering van 18 juni a.s. een akkoord bereikt.

Met het bedrijf Roadmaster is mondeling overeenstemming bereikt over de gefaseerde aankoop van 13,4 hectare.

Overigens er is een bouwplan in voorbereiding, welke is beoordeeld door de welstandscommissie. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de wensen van de Roadmaster en waarover veelvuldig overleg heeft plaatsgevonden met de Roadmaster.

Integrale consequenties

Niet van toepassing.

Communicatie en burgerparticipatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal het gewijzigde bestemmingsplan eerst worden aangeboden aan de provincie Groningen, waarbij de provincie Groningen een zienswijze (aanwijzing) kan uitbrengen. Als hiervan geen gebruik wordt gemaakt, zal het bestemmingsplan hierna voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd, waarbij beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

Het vervolgen van de bestemmingsplanprocedure.

Bijlagen

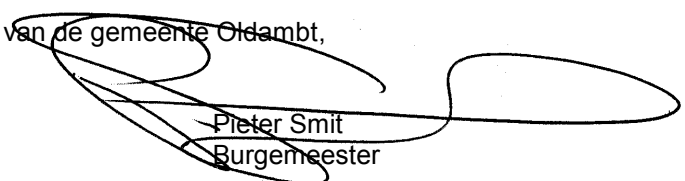
Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Bolwerck Bad Nieuweschans'

Bijlage 2: Raadsbrief.

Winschoten, 20 mei 2014

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Herman Groothuis
Secretaris



Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2014;
gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

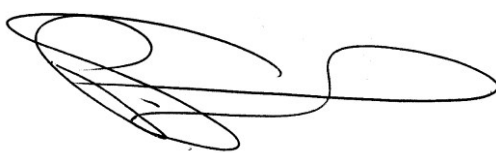
- het bestemmingsplan 'Bolwerck Bad Nieuweschans', met als bijlage 1 het Beeldkwaliteitplan 'Het Bolwerck Bad Nieuweschans', bestaande uit de geometrische planobjecten, als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.11BP0001-0401, met de bijbehorende planobjecten gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 2008;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Winschoten, 2 juli 2014

De raad van de gemeente Oldambt,



Pieter Norder
Griffier



Pieter Smit
Voorzitter



Datum raadsvergadering
2 juli 2014



Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan
'Bolwerck Bad Nieuweschans'



Agendapunt
08a



Casenummer
14.00163



Documentnummer
14.0017413