RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Vaststelling bestemmingsplan "Kroezenhoek West 2, fase 2”

BESLISPUNTEN
1 Het bestemmingsplan “Kroezenhoek West 2, fase 2” als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.BPDH2023KHOEKW2-vas1, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1700.BPDH2023KHOEKW2-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
2 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

INLEIDING
Aan de zuidzijde van de kern Den Ham bevindt zich het gemengde bedrijventerrein Kroezenhoek. Dit betreft een bedrijventerrein dat is gericht op de lokale bedrijvigheid en is nog in ontwikkeling. Het ontwikkelgebied betreft het circa 10 hectare grote Kroezenhoek – West.

De eerste fase van de ontwikkeling van Kroezenhoek – West is reeds afgerond. In deze eerste fase zijn er uitgeefbare bedrijfskavels en woonwerkkavels gerealiseerd. Fase 1 besloeg circa 3 hectare. De overige gronden zijn in fase 1 nog als agrarische gronden bestemd. Nijhuis Bouw B.V. (hierna initiatiefnemer) is eigenaar van deze gronden en is voornemens om een deel van de resterende gronden te gaan gebruiken voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw. Initiatiefnemer produceert hoofdzakelijk prefab bouwelementen. De huidige bedrijfslocatie in Rijssen biedt onvoldoende ruimte voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Om te kunnen blijven voldoen aan de marktvraag is het noodzakelijk voor initiatiefnemer om uit te breiden. De benodigde uitbreidingslocatie is gevonden op Kroezenhoek West, fase 2.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende planologische regime. Ter plaatse van de beoogde bedrijfslocatie beschikken de gronden immers nog over een agrarische bestemming, en ontbreken hiermee de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het bedrijf. Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan “Kroezenhoek West 2, fase 2” ongewijzigd vast te stellen.

BEOOGD EFFECT
Dit verzoekt valt onder de doelenboom 'Bouwen, wonen en ruimtelijke ontwikkeling'. Door in te stemmen met dit voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een ruimtelijk plan gefaciliteerd waarbij het bijdraagt aan het doel: 'passender vestigingsmogelijkheden voor bedrijven'.

ARGUMENTEN
1.1 *Het plan past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie Twenterand 1.0.*
In december 2021 is de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Twenterand wil ruimte bieden aan ondernemers en zorgt daarmee voor werkgelegenheid. De ambitie is om te zorgen voor goede vestigings- en ontwikkelmogelijkheden voor ondernemers in Twenterand. Daarbij geldt ook dat Twenterand voldoende bedrijventerreinen beschikbaar wil hebben om bedrijven te kunnen vestigen. Gezien de vraag naar kavels is de urgentie voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Voorliggend plan voorziet in een concrete behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein, waarbij de bedrijfslocatie zorgvuldig

wordt ingepast in het landschap. Daarvoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

1.2 *Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*
Uit de bij het bestemmingsplan gevoegde toelichting en onderzoeken komt naar voren dat er geen (milieu)technische belemmeringen zijn die ervoor zorgen dat dit plan niet in procedure kan. Daarnaast voldoet het plan aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

1.3 *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

2.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.*
In het bestemmingsplan worden geen financiële aspecten geregeld. Wel moet in het plan de financiële haalbaarheid worden aangetoond. Eventuele planschade en legeskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid van het plan is hiermee aangetoond. Hierom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er kan beroep worden ingesteld.

UITVOERING

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter visie is gelegd, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wet ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht van de Omgevingswet bepaalt dit. De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad, in “InTwenterand” van de week van Twenterand, op de website van de gemeente Twenterand en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Als gevolg van een recente voor de praktijk zeer ingrijpende uitspraak van de hoogste bestuursrechter kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er hoeft voorlopig niet meer eerst een zienswijze te worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

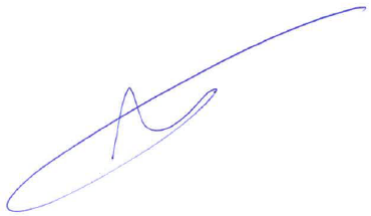
COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst en het digitaal gemeenteblad.

De omliggende ondernemers zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het plan. De initiatiefnemer heeft alle gevestigde ondernemers op 22 december 2023 per mail geïnformeerd over het plan. Daarnaast heeft initiatiefnemer de direct aangrenzende ondernemers door middel van een fysiek overleg geïnformeerd over de plannen.

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris, de burgemeester,





P.F.G. Rossen

mr. J.C.F. Broekhuizen