gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	237513
Raadsvergadering	:	21 mei 2019
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)
Collegevergadering	:	2 april 2019
Portefeuillehouder	:	R.P. Hoytink-Roubos
Steller	:	J.P.M. Franck tel: : 0545-250 306

Te nemen besluit:
1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)”.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
Het bouwrijp maken van het bedrijventerrein ‘De Russchemors’ in Neede vindt nu plaats. De eerste bouwkavels zijn verkocht en bouwplannen worden ontwikkeld. Enkele bouwplan vragen hebben tot de conclusie geleid dat het geldende bestemmingsplan ‘Neede, Bedrijventerreinen 2011’ geen planregel bevat die regelt dat bedrijfsbebouwing op voldoende afstand van het openbare gebied (wegen/groen) wordt gerealiseerd. Dat is stedenbouwkundig ongewenst.
Na overleg met de eigenaar/ontwikkelaar en de verkopende makelaar is een ontwerp-bestemmingsplan gemaakt waarbij de voorgevel bouwgrens op 6 meter is vastgelegd. Met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is voorkomen dat bedrijfsgebouwen tegen de grens van het openbare gebied kunnen worden gebouwd.

Op 19 maart 2019 eindigde de zienswijzen termijn van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Het is nodig een besluit te nemen over de zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumentatie:
1.1. Om te voorkomen dat bedrijfsbebouwing op het nog te realiseren bedrijventerrein ‘De Russchemors’ in Neede tot op de grens met het openbare gebied gebouwd wordt, is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit bestemmingsplan zijn voorgevel bouwgrenzen opgenomen van 6 meter.
1.2. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is op 18 maart 2019 een zienswijze ingediend door de eigenaar/ontwikkelaar van ‘De Russchemors’. Kern van de zienswijze is dat de eigenaar constateert dat hij in de problemen komt. Diverse verkopen en verkoop-gesprekken hebben geleid tot planontwerpen zonder dat rekening gehouden is met de opgenomen voorgevel bouwgrens van 6 meter. Aspecten van schade, betrouwbaarheid verkoper en verminderde verkoopbaarheid van de kavels hebben nu ongewild en onbedoeld aandacht.
1.3. Wij hebben afgelopen weken verschillende overleggen gevoerd met de eigenaar en de verkopende makelaar. Samen zij wij het erover eens dat het gewenst is een compromis te sluiten. Dat compromis bestaat eruit dat de voorgevelbouwgrens wordt gewijzigd in 4 meter. Hiermee ontstaat een variabele profiel breedte van het openbare gebied van ruim 9 meter (voor de enkelzijdige bebouwing aan de weg) tot 12 tot 13 meter (voor dubbelzijdige bebouwing aan de weg), inclusief een onbebouwde zone van 4 meter. Wij zijn van mening dat hiermee een voldoende

---

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

acceptabel ruimtelijk beeld op het bedrijventerrein ontstaat. Deze aanpassing maakt het nodig het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.4. Ambtshalve hebben wij geconstateerd dat voor een strook in noordwestelijke deel van het bestemmingsplan een onjuiste bestemming is opgenomen. De bedoelde strook heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' gekregen, terwijl dit de bestemming 'Bedrijventerrein' moet zijn. Deze strook hoort bij de bedrijfskavel. Zie de toelichting op het raadsvoorstel voor de duiding van de locatie van de voorgestelde aanpassing.
Deze aanpassing maakt het nodig het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's
De geldende planologische tekortkoming van het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" is besproken met de ontwikkelaar en makelaar. Betrokken partijen waren het erover eens dat het gewenst is zo snel mogelijk een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen om te voorkomen dat ongewenste ontwikkeling plaatsvindt.
Afgelopen weken hebben wij overlegd met de eigenaar en de verkopende makelaar over opkomende problemen die ontstaan zijn naar aanleiding van het ter inzage leggen van het (beperkende) ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn van mening dat er voldoende redenen zijn en ruimte is voor het sluiten van een compromis.

Financiën
In theorie bestaat er een risico op planschade. Dat geldt dan voor de eigenaren van de bouwkavels die al verkocht zijn. Echter gezien de overleggen, de aard van de van de planontwerpen en het compromisvoorstel schatten wij in dat dit een klein risico is, waarbij het bovendien gaat om relatief kleine bedragen.

De ontwikkelaar zelf zou in theorie ook een beroep op planschade kunnen doen als deze herziening tegen zijn wil plaatsvindt en hij zou kunnen aantonen dat de herziening schade oplevert. Echter het aantal vierkante meters dat door hem kan worden verkocht blijft hetzelfde en de uitstraling van het terrein wordt beter door deze maatregel. Bovendien is ontwikkelaar het eens met de bereikte compromis voor deze herziening.

De kosten van deze herziening komen voor rekening van de gemeente. De kosten van het stedenkundig bureau bedragen circa 2500 euro.

Communicatie
Publicatie vindt plaats in de Staatscourant en Berkelbericht nadat de planherziening (gewijzigd) is vastgesteld.

Planning en evaluatie
Na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan vindt publicatie van uw besluit plaats en wordt de indiener van de zienswijze op de hoogte gesteld van uw besluit. Tegen de vaststelling kan alleen beroep bij de Raad van State worden ingediend door degene die een zienswijze heeft ingediend. Tegen de wijzigingen kan elke belanghebbende beroep instellen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

gemeente Berkelland

Raadsvergadering : 21 mei 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2019;

b e s l u i t :

1. de ambtshalve wijziging over te nemen, zoals genoemd in toelichting van dit raadsvoorstel onder ‘Ambtshalve wijziging, bijlage 1’, dat onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. de voorgevelbouwgrenzen te wijzigen van 6 meter in 4 meter.
3. met inachtneming van het onder 1 en 2 bedoelde, vast te stellen het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)”, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals in het GML-bestand: NL.IRMO.1859.BPNDE20190003-0100.gml met de bijbehorende bestanden zoals het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de ondergrond o_NL.IMRO.1859.BPNDE20190003.dgn.
4. voor het bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
21 mei 2019

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp **:** Bestemmingsplan “Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (De Russchemors)”.

Tijdens de actualiseringsslag van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in Berkelland (in 2011) is over het hoofd gezien dat de planregeling van het nog te realiseren bestemmingsplan ‘De Russchemors (uit 2003)’ afwijkt van de standaard planregeling die in 2011 voor alle bedrijventerreinen is gebruikt.
Kort gezegd zag de planregeling ‘De Russchemors (uit 2003)’ er als volgt uit.
Als verbeelding was de bestemming ‘Bedrijventerrein’ opgenomen. Er was sprake van een groot (algemeen) bouwvlak. In de planregels waren onder andere bepalingen opgenomen over het in acht nemen van onbebouwde zones op een bouwkavel (naar het openbare gebied).
De standaard planregeling die in 2011 voor alle bedrijventerreinen in Berkelland is gebruikt, voorziet erin dat voorgevelbouwgrenzen op de verbeelding zijn opgenomen. Het merendeel van het oude (te actualiseren) bestemmingsplan voorzag ook al in een verbeelding met een voorgevelbouwgrens. Het bestemmingsplan ‘De Russchemors (uit 2003)’ wijkt hiervan af.
In 2011 had de actualisatie ertoe moeten leiden dat de in de planregels van ‘De Russchemors’ opgenomen bepalingen over de voorgevelbouwgrens, werden vertaald in een voorgevelbouwgrens op de verbeelding.
Nu dit niet is gebeurd, ligt er nu een groot bouwvlak op dit bedrijventerrein zonder bepalingen over het in acht nemen van onbebouwde zones. Hiermee bestaat nu het ongewenste risico dat bedrijfsgebouwen tegen de grens van het openbare gebied kunnen worden gebouwd.

<u>Ambtshalve wijziging, bijlage 1.</u>

