

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering :23 maart 2023

Zaaknummer :

Onderwerp: : Bestemmingsplan “Buitengebied, Den Dam 15 Breedenbroek”

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Den Dam 15 Breedenbroek”, met identificatiecode NL.1509.BP000209-VA01, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Aan Den Dam 15 in Breedenbroek is een loonbedrijf gevestigd. Het bedrijf wil een nieuwe werktuigenloods bouwen in het verlengde van een bestaande loods, welke gerenoveerd en uitgebreid zal worden. De gewenste uitbreiding is in strijd met het bestemmingsplan omdat de toegestane bebouwde oppervlakte wordt overschreden. Ook worden de huidige bestemmingsgrenzen overschreden. Op 19 april 2022 heeft het college uitgesproken in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de bedrijfsuitbreiding. Inmiddels is een ontwerpbestemmingsplan ontwikkeld dat ter inzage heeft gelegen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt een juridische basis voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van een loonbedrijf aan Den Dam 15 Breedenbroek. Tevens wordt het bestemmingsvlak “Bedrijf” aangepast en met circa 9% vergroot ten behoeve van een optimale bedrijfsvoering.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast.

1.3 Er zijn aannemelijke bedrijfseconomische redenen voor uitbreiding.

In verband met overname van twee andere bedrijven en het machinepark van een derde bedrijf kampt het loonbedrijf al enkele jaren met ruimtegebrek voor het stallen van het machinepark. Machines worden nu op drie verschillende locaties gestald. Daarbij komt dat de machines door de jaren heen groter, luxer en duurder zijn geworden. Het is daarom wenselijk dat de machines onder dak kunnen worden gestald, en ter voorkoming van onnodige transportkilometers, personeelsbelasting en extra huurkosten alles op één locatie wordt geconcentreerd. Hiervoor is een nieuwe werktuigenloods en uitbreiding van een bestaande loods nodig om daarmee de bedrijfsvoering te

optimaliseren. Voor de werknemers kan dan ook een prettigere werkomgeving worden gecreëerd. Bovendien ontstaat bij het vervangen van de bestaande loods de mogelijkheid asbest te verwijderen en energiebesparende maatregelen toe te passen.

1.4 De uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar en landschappelijk ingepast.

Beoogd wordt het bedrijf uit te breiden door de bestaande werktuigenloods aan de zijkant uit te breiden en in het verlengde van deze loods een nieuwe werktuigenloods te bouwen. Zo wel de uitbreiding als de nieuwbouw overschrijden voor een beperkt gedeelte de bestemmingsgrens. Om tot een optimale bedrijfsvoering te komen is een vergroting van het bestemmingsvlak "Bedrijf" met 9% wenselijk. Dit wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De uitbreidingen overschrijden ook de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte. Dit wordt gecompenseerd doordat een bijdrage wordt geleverd aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijke inpassing. Ook buiten het bedrijfsperceel worden nieuwe landschapselementen toegevoegd. Dit is ook als voorwaarde voor de ontwikkeling gesteld.

1.5 Verplaatsing naar een bedrijventerrein is geen reële optie.

De provinciale Omgevingsverordening vraagt een beoordeling van de afweging of verplaatsing naar een bedrijventerrein een reële optie is. Van belang hierbij is de vraag welke activiteiten van het bedrijf als hoofdactiviteit kunnen worden gezien. Uit de overlegde stukken blijkt dat de activiteiten van het loonbedrijf onder te verdelen zijn in:

- dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw;
- reparatie en onderhoud van materieel (tractoren, werktuigen en benodigdheden);
- wegebouw.

Met name de dienstverlening en reparatie en onderhoud zijn gericht op agrarische bedrijven in het omringende buitengebied. Gelet op de situering van deze klantenkring in de directe omgeving zijn extra rij- en vervoersbewegingen niet wenselijk en niet (kosten)efficiënt. Bovendien is het uitvoeren van agrarische loonwerkactiviteiten en het stallen van het benodigde materieel op een bedrijventerrein niet logisch. Met deze argumenten en het feit, dat met een verhuizing hoge kosten zijn gemoeid, zijn er voldoende argumenten om het loonbedrijf op de huidige locatie uit te breiden. De provincie heeft positief gereageerd op het conceptbestemmingsplan.

1.6 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet dat de ontwikkeling aansluit bij bestaand beleid en voldoet aan diverse regelgeving. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober tot en met 7 december 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.7 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet dat de ontwikkeling aansluit bij bestaand beleid en voldoet aan diverse regelgeving. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

1.8 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen dan wel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Met betrekking tot dit bestemmingsplan is met initiatiefnemers een dergelijke overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het te realiseren programma, de kosten van de bestemmingsplanprocedure en het verhaal van eventuele planschade. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Voor de gebruiksfase in de beoogde situatie is met de Aerius-calculator 2021 onderzocht of dit tot een stikstofdepositie boven de drempelwaarde op omliggende Natura 2000-gebieden leidt. Dit is niet het geval. De bouwfase is niet meegerekend. Tot voor kort gold daarvoor een vrijstelling. Deze vrijstelling is echter door de raad van State vernietigd. Strikt genomen dient dan ook alsnog de bouwfase te worden meegenomen in het onderzoek. Bovendien verschijnt er voor de raadsvergadering op 23 maart 2023 een nieuwe versie van de Aerius-calculator. Het onderzoek moet eigenlijk alsnog op basis van deze nieuwe versie gedaan worden. Omdat dit een spoedige besluitvorming in gevaar brengt is dit niet gedaan. De bouwfase is niet onderzocht omdat het, gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de ervaring opgedaan in andere projecten, niet aannemelijk is dat het alsnog meenemen van de bouwfase leidt tot een overschrijding van de drempelwaarde voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Kosten, baten, dekking

Kosten die te maken hebben met de planologische procedure en realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook is een overeenkomst gesloten over de betaling van eventuele planschade. Met deze overeenkomsten is kostenverhaal gewaarborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid is beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Bijlagen (algemeen)

- Toelichting BP Den Dam 15 Breedenbroek
- Regels BP Den Dam 15 Breedenbroek
- Verbeelding BP Den Dam 15 Breedenbroek
- Regels-bijlage Landschappelijke inpassing

Achterliggende bijlagen

--

Raadsvergadering d.d. 23 maart 2023

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

Raadsvergadering d.d. 23 maart 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Den Dam 15 Breedenbroek”, met identificatiecode NL.1509.BP000209-VA01, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 23 maart 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk