

Politieke Markt

Zitting van 2 maart 2021
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Tuk - Tukseweg 136 - besluitvormen

Auteur

Siemon Faber

Portefeuillehouder

T. Bijl

Samenvatting

Het perceel Tukseweg 136 heeft op dit moment de bestemming 'Maatschappelijk'. Initiatiefnemer heeft het perceel aangekocht en wil op het perceel een kleinschalig bedrijf vestigen. Om de vestiging van het kleinschalig bedrijf mogelijk te maken is het noodzakelijk dat de bestemming wordt gewijzigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Beschrijving

Inleiding

Vroeger stond op het perceel Tukseweg 136 een school. Dit perceel is verkocht en de nieuwe eigenaar is voornemens om op deze locatie een bedrijfsloods met vrijstaande bedrijfswoning te realiseren. Het perceel ligt in het overgangsgebied tussen wonen en werken. De nieuwe eigenaar is ook eigenaar van een bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Groot Verlaat en wil op de nieuwe bedrijfslocatie auto-elektronica of andere auto-onderdelen repareren. De gerepareerde auto-elektronica of andere onderdelen worden vervolgens op de andere locatie weer ingebouwd. Dit betreft een eenmanszaak met een bedrijfsactiviteit met milieu-categorie 2 welke goed inpasbaar is in een woonomgeving. Op het perceel wordt geen autobedrijf gevestigd. Het is ook niet de bedoeling dat het perceel druk bezocht wordt waardoor veel verkeersbewegingen zullen ontstaan. De hoofdvestiging blijft op het bedrijventerrein Groot Verlaat.

De vigerende bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk'. Deze bestemming moet worden gewijzigd om het bedrijf te kunnen vestigen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. de Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Tuk - Tukseweg 136' vast te stellen en de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform deze notitie van een reactie te voorzien;
2. in te stemmen met de in de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Tuk - Tukseweg 136' aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en deze nota vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Tuk - Tukseweg 136' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.TUKtukseweg 136BP-VA01, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van de onder beslispunten 1 en 2 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

5. het vastgestelde bestemmingsplan 'Tuk - Tukseweg 136' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Argumenten

1. Tegen het ontwerp zijn 8 zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 Awb voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich in het algemeen tegen de herinvulling van de locatie. De indieners willen de huidige situatie die na de sloop van de school is ontstaan behouden. Na de sloop van de school ligt het perceel al jaren braak en is de natuur z'n gang gegaan. Hierdoor is een bosschage ontstaan die het zicht op het bedrijventerrein ontnemt. Deze natuurlijke situatie wil men behouden. Overigens heeft de gemeente met de bewoners van de omliggende percelen afspraken gemaakt en is de tussenliggende groenstrook tussen het bedrijventerrein en het onderhavige perceel aangeplant. Deze zienswijzen m.b.t. de bestaande natuurlijke situatie hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan (zie bijlage).

De zienswijzen hebben tot een geringe aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Zo is de paragraaf m.b.t. de Ladder voor duurzame verstedelijking in de toelichting aangepast en de regels aangepast door in de begripsbepalingen (artikel 1) en in de bestemming 'Groen' (artikel 4) en overige artikelen de niet relevante onderdelen te laten vervallen.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is ook een ambtelijke wijziging opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was het plangebied beperkt tot het perceel dat door de initiatiefnemer is aangekocht. Dit plangebied komt niet overeen met het plangebied van de vigerende bestemming 'Maatschappelijk'. Hierdoor zou een deel van de bestemming 'Maatschappelijk' in stand blijven, terwijl hier functioneel geen noodzaak toe is. Dit is een ongewenste situatie. Hierdoor is ook de groenstrook, waarover afspraken zijn gemaakt, onderdeel geworden van het bestemmingsplan.

Na de sloop van de school is een deel van de gronden verkocht aan de bewoners van de naastgelegen woningen. De gronden tussen Tukseweg 136 en Tukseweg 138 en de gronden achter het perceel van de initiatiefnemer (Tukseweg 136) blijven in eigendom van de gemeente. Deze gronden (kadastraal bekend SWK01 A 1452 G 0) hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Zoals aangegeven is dit een ongewenste situatie en komt ook niet overeen met de feitelijke situatie. Door deze gronden alsnog in onderhavig bestemmingsplan op te nemen en te bestemmen als 'Groen', overeenkomstig de feitelijke situatie, wordt een duidelijke afscheiding tussen het nieuwe bedrijfsperceel, het bedrijventerrein en de omliggende woningen gewaarborgd. Om dit mogelijk te maken moet het plangebied van het bestemmingsplan worden vergroot ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Ook zijn in de bouwregels voor de bedrijfswoning extra regels opgenomen om te voorkomen dat de bedrijfsactiviteiten op het achterliggende bedrijventerrein worden beperkt vanwege de geluidsaspecten. Het achterliggende bedrijventerrein is een gezoneerd bedrijventerrein en het perceel Tukseweg 136 ligt binnen de contouren van de zone. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de zuidoosthoek van de bedrijfswoning moet worden voorzien van een 'dove gevel', om te voorkomen dat er eventueel sprake zou kunnen zijn van een beperking van de bedrijfsactiviteiten op het achterliggende bedrijventerrein. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn op dit punt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

2. Door in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen en de 'Nota van wijzigingen' vast te stellen kunnen de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

3. Door de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan is er sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

4. Het perceel is door de initiatiefnemer aangekocht. Het plangebied is door de ambtelijke wijziging uitgebreid met de groenstrook, maar hier zijn geen ontwikkelingen mogelijk. Voor de kosten is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waaruit blijkt dat de initiatiefnemer garant staat voor de kosten. Hierdoor zijn de kosten gedekt en is er geen exploitatieplan opgesteld dat door de gemeenteraad moet worden vastgesteld.

5. In het kader van de wettelijke procedure moet het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder die tijdig een zienswijze heeft ingediend, kan beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Iedereen kan beroep aantekenen tegen de wijzigingen die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn opgenomen.

Kanttekeningen en risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Degene die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat onderhavig bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een ieder beroep aantekenen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In geval er sprake is van een spoedeisend belang kan degene die beroep heeft ingesteld een voorlopige voorziening aanvragen bij de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Duurzaamheid en social return

Bij de bouw van de nieuwe bedrijfswoning en de bedrijfsloods zal rekening worden gehouden met het milieu en het aspect duurzaamheid. Zo moeten duurzame materialen worden gebruikt en wordt gasloos gebouwd.

Financiële toelichting

De kosten die gemoeid zijn met het op- en vaststellen van het bestemmingsplan zijn voor de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst getekend waarin de initiatiefnemer verklaart garant te staan voor de kosten. Voor de gemeente heeft de vaststelling van het bestemmingsplan geen financiële gevolgen.

Participatie en communicatie

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een informatiebijeenkomst georganiseerd waar het bestemmingsplan en de plannen van de initiatiefnemer zijn getoond en besproken. Tijdens deze bijeenkomst was er gelegenheid vragen te stellen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen en was men in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Corona

De huidige coronacrisis heeft voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt in de Staatscourant, de Steenwijkercourant huis aan huis en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend door degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend of door degene die kan aantonen dat hij/zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om tijdig een

zienswijze in te dienen. Tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder beroep aantekenen. Ook kan gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan de voorgenomen ontwikkeling worden uitgevoerd.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Beslispunt 1

De gemeenteraad besluit:

1. de Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Tuk - Tukseweg 136' vast te stellen en de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform deze notitie van een reactie te voorzien;
2. in te stemmen met de in de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Tuk - Tukseweg 136' aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en deze nota vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Tuk - Tukseweg 136' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.TUKtukseweg 136BP-VA01, met de bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van de onder beslispunten 1 en 2 bedoelde nota's, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
5. het vastgestelde bestemmingsplan 'Tuk - Tukseweg 136' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.