

Raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Blokstegenweg 3/3a Ambt Delden
Datum collegebesluit	24 september 2019
Registratienummer	743290
Portefeuillehouder	Drs. W.J.H. Meulenkamp
Betreft	Programma 3: Wonen en werken
Medewerker	M. Nieboer

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Hof van Twente, Blokstegenweg 3/3a" gewijzigd vaststellen zoals vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1735. Bloksteg2018-VS10;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het kostenverhaal door middel van een exploitatie-overeenkomst is verzekerd.

Aanleiding

In augustus 2017 heeft het bedrijf BS Green B.V. het perceel aan de Blokstegenweg 3/3a Ambt Delden gekocht. Het bedrijf wil, tezamen met het bedrijf Het Erfgoed Bouw en Handelonderneming BV, het bedrijfsperceel gebruiken ten behoeve van respectievelijk opslag van windturbine-onderdelen en een aannemersbedrijf met een bruto vloeroppervlakte van minder dan 1000 m².

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente kent reeds een bestemming bedrijf toe aan het perceel. Het gewenste gebruik en de (oorspronkelijk) gewenste plaats van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw is echter in strijd met het bestemmingsplan, dat sec vishandel, kweek en opslag van vis mogelijk maakt.

We hebben besloten om een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen dat het gewenste gebruik van beide bovengenoemde bedrijven mogelijk maakt. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 november 2018 zes weken ter inzage gelegen.

Argumenten

1.1 Er zijn in totaal 9 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Drie zienswijzen zijn ingediend door de bewoners van de Kuipersweg 6 in Ambt Delden. Een zienswijze is ingediend door het bedrijf Twentevis Visverkoop B.V. (huurder aan de Blokstegenweg 3/3a) en een andere zienswijze is afkomstig van de stichting Leefbaar Buitengebied uit Geerdijk. De overige 4 zienswijzen zijn ingediend door de bewoner(s) van de Secr. Engelbertinkstraat 2, Blokstegenweg 1e, Bruggenweg 2 en Arkinkstraat 1 in Ambt Delden.

Uw raad wordt verwezen naar de zienswijzennotitie en de inhoudelijke behandeling daarvan. De zienswijzen hebben er niet toe geleid dat uw raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan af te wijzen, wel wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dat betreft de volgende punten:

- Het bouw- en bestemmingsvlak aan de westzijde van het plangebied wordt op verzoek van initiatiefnemer geschrapt. In eerste instantie was het plan om hier een bedrijfsgebouw ten behoeve van het aannemersbedrijf te realiseren, echter is aanvrager hierop terug gekomen. De bestaande poel blijft daarmee intact evenals het (bloemrijke) grasland. De bestemming "bedrijf" is gewijzigd in de (oorspronkelijke) bestemming

“agrarisch met waarden”. Daarmee vermindert bestemmings- en bouwvlak ten aanzien van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente.

- De (buiten)opslag van materialen mag de maximale bouwhoogte van de gebouwen niet overschrijden. Dit is toegevoegd in de regels van het bestemmingsplan.
- Het inrichtingsplan is gewijzigd. Doordat het bedrijventerrein compacter wordt en de impact minder is, is ervoor gekozen om de bestaande singel rondom het bedrijventerrein te verdichten (met streekeigen beplanting) en de weide aan de westkant van de groensingel in te richten als bloemrijk grasland.

Uw raad heeft op 18 juni 2019 vragen gesteld over het voorliggende bestemmingsplan. In de bijlage treft uw raad een notitie aan met een reactie op de gestelde vragen.

Er zijn daarnaast nog enkele wijzigingen en er worden aanpassingen voorgesteld ten opzichte van het raadsvoorstel dat op 18 juni 2019 is behandeld door uw raad. De zienswijzennotitie en het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het betreft het onderstaande:

1. De zienswijze van de bewoners van de Blokstegenweg 1e is ingetrokken. De indieners van de zienswijze hebben bij nader inzien geen bezwaar tegen deze ontwikkeling.
2. Enkele onderdelen van de zienswijzen hebben betrekking op wel/geen be-staande bedrijfswoning. In het verleden is een bedrijfswoning vergund, alleen deze is niet bewoond op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter in-zage is gelegd. Om onduidelijkheid te voorkomen, is ervoor gekozen om de regels van het bestemmingsplan aan te passen en 1 bedrijfswoning binnen het bouwvlak toe te staan (in plaats van de bestaande bedrijfswoning).
3. Het begrip “bestaand” is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.
4. De quickscan Flora en Fauna is toegevoegd als bijlage bij het bestemmings-plan.

2.1 In deze situatie hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Met de initiatiefnemers is namelijk een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de financiële verplichtingen en eventuele afdoening van planschade zijn vastgelegd

Risico's

Het niet overnemen van de zienswijzen kan ertoe leiden dat beroep wordt ingesteld bij de Raad van State. De daaropvolgende toets en uitspraak kan er toe leiden dat een eventueel vastgesteld bestemmingsplan moet worden gewijzigd (bestuurlijke lus) of wordt vernietigd.


Alternatieven

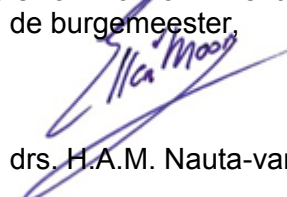
Uw gemeenteraad kan besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Uitvoering

Het vastgestelde plan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hierbij zal worden gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep en op de mogelijkheid tot het aanvragen van een voorlopige voorziening.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,
de secretaris, de burgemeester,


drs. D. Lacroix


drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM