

Datum 29 juli 2024

Onderwerp

Bestemmingsplan Ruinen, uitbreiding bedrijventerrein.

Wij willen

Ruimte bieden aan ondernemers.

Wij besluiten

De raad voor te stellen:

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan Ruinen, uitbreiding bedrijventerrein vast te stellen;
2. Naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen conform bijlage 3;
3. Het bestemmingsplan Ruinen, uitbreiding bedrijventerrein met planidentificatienummer NL.IMRO.1690.2022BP1005002-ON01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan Ruinen, uitbreiding bedrijventerrein gewijzigd vast te stellen als onderdeel van het bestemmingsplan en de Welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Want

1.

Er is een bestemmingsplanprocedure opgestart om de uitbreiding van het huidige bedrijventerrein in Ruinen mogelijk te maken. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgaande reactienota (bijlage 2).

2.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Het gaat hierbij vooral om landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit aan de Meppelerweg. Voor de landschappelijke inpassing wordt aan de noordzijde de groenstrook verbreed. Voor de beeldkwaliteit worden een aantal aanpassingen doorgevoerd in de regels en het beeldkwaliteitsplan; nokrichting variabel, rooilijn variabel, erafscheidingen aanscherpen, verharding in voortuinen niet toestaan. De complete lijst met aanpassingen is opgenomen in bijlage 3.

3. en 4.

Het vaststellen van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

5.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de gemeentelijke kosten voor het opstellen en uitvoeren van een bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden opgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als de kosten "anderszins verzekerd" zijn. Met de initiatiefnemer

is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten en eventuele planschade worden verhaald. Verder is er een bankgarantie afgegeven ter zekerheidsstelling. Aangezien alle kosten "anderszins verzekerd" zijn, wordt de raad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Maar

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2023 t/m 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend.

In de reactienota is uitgebreid op de zienswijzen ingegaan. Er wordt voorgesteld om naar aanleiding van de zienswijzen het plan op enkele punten aan te passen. De aanpassingen zijn opgenomen in bijlage 3.

Achtergrond

Vanuit zowel de ondernemersvereniging Ruinen als van individuele ondernemers is er vraag naar bedrijfskavels. Op het huidige bedrijventerrein is echter geen ruimte meer beschikbaar. In de economische actieplannen (2018-2022 en 2023-2030) is aangegeven dat er naar gestreefd wordt om ondernemers in De Wolden te kunnen vestigen op bedrijventerreinen in de gemeente of in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Gelet op de aangetoonde behoefte is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met bijgaand plan tot stand gekomen.

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. Nieuwe plannen zullen dan ook met de instrumenten van de Omgevingswet (Omgevingsplan, BOPA etc.) moeten worden uitgevoerd. Echter mogen ontwerpbestemmingsplannen die voor 31 december 2023 ter inzage zijn gelegd afgemaakt worden onder het oude regime, dus als bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is voor 31 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt daarom verder als bestemmingsplan afgerond.

De financiële gevolgen zijn

Er zijn geen financiële gevolgen te verwachten. Er is een anterieure overeenkomst getekend waarin de plankosten en eventuele planschade worden verhaald. Er is een bankgarantie afgegeven ter zekerheidsstelling.

Alternatieven

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Gelet op behoefte en de kleinschaligheid van de uitbreiding wordt dit niet wenselijk geacht.

Participatie

In de aanloop naar het vast te stellen bestemmingsplan is het plan op meerdere momenten voorgelegd. Initiatiefnemers hebben een inloopavond georganiseerd in Buitencentrum De Poort waarbij ook een vertegenwoordiging van de gemeente aanwezig was. Verder hebben initiatiefnemers gesprekken gevoerd met verschillende aanwonenden; individueel maar ook gezamenlijk. Ook van gemeentewege zijn er gesprekken gevoerd.

Communicatie

Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal plaatsvinden in het gemeenteblad, de Westervelder Wolder Courant en op de website. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Ruinen, uitbreiding bedrijventerrein.

Bijlage 2: Reactienota zienswijzen.

Bijlage 3: Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Bijlage 4: Raadsvoorstel en -besluit.