



RAADSBSLUIT



Registratienr: 24int00151
Onderwerp: Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wijnbergseweg 5 te Braamt'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wijnbergseweg 5 te Braamt'

Overwegende:

- dat door veranderingen in de bedrijfsvoering van de parketfabriek aan de Wijnbergseweg 5 te Braamt een groot deel van de bestaande gebouwen niet meer de functie vervult die het voorheen vervulde en waarbij ook de bedrijfswoning geen functie meer heeft voor het bedrijf;
- eigenaar van de bedrijfslocatie heeft gevraagd om een herinrichting te faciliteren, waarbij de bestaande bedrijfswoning planologisch wordt afgesplitst van de bedrijfslocatie en wordt bestemd tot 'wonen' en waarbij de omvang van het bedrijfsterrein (bestemmingsvlak 'bedrijf'), de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en de toegestane milieucategorie wordt teruggebracht;
- het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wijnbergseweg 5 te Braamt' de gevraagde herinrichting faciliteert waarbij tevens een nieuwe bedrijfshal mogelijk wordt gemaakt welke (gelijk aan een recent op de locatie gebouwde bedrijfshal) zal voorzien in een aantal bedrijfsunits voor bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2;
- dat de ruimtelijke kwaliteit op de locatie aanzienlijk wordt verbeterd door de sloop van de oude productiegebouwen, het substantieel terugbrengen van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en de groene inpassing en aankleding van locatie die is afgestemd op het broekontginningenslandschap;
- dat uit de goede ruimtelijke onderbouwing eerder al is gebleken dat geen sprake is van ruimtelijke, milieutechnische, hetzij andere belemmeringen welke zich tegen medewerking aan de gevraagde ontwikkeling verzetten;
- dat naast het gegeven dat geen horeca, detailhandel en buitenopslag is toegestaan, tevens bedrijven zijn uitgesloten welke voor de bedrijfsvoering volledig afhankelijk zijn van personen- en/of goederenvervoer. Dit om hinder voor de omgeving als gevolg van toenemende verkeersbewegingen te beperken;
- dat op de locatie geen sprake meer is van activiteiten/installaties van de (voormalige) parketfabriek in een milieucategorie hoger dan 2, dat eigenaar zich heeft verplicht deze gestaakt te houden en dat van een hogere toegestane milieucategorie op grond van het overgangsrecht dan ook geen sprake kan zijn;
- dat het ontwerp bestemmingsplan van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en dat daartegen geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat evenwel aanleiding bestaat voor enige ambtshalve aanpassing in de regels van het ontwerpplan zoals beschreven in voornoemd voorstel;
- dat met de voorgestelde aanpassingen in de regels, het bestemmingsplan ziet op een goede ruimtelijke ordening;
- dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld nu dit plan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;
- dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd;

Gelet op het gegeven dat het ontwerp bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, dit bestemmingsplan nog kan worden vastgesteld overeenkomstig de wetgeving zoals die gold vóór 1 januari 2024;



BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wijnbergseweg 5 te Braamt' met identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgbbdrwijnbwg5-on01 met de bijbehorende bestanden en met inbegrip van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, (gewijzigd) vaststellen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

's-Heerenberg, 11 april 2024

De raad van de gemeente Montferland,
de griffier, de voorzitter,



A.A. Meijer



H.H. de Vries

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel
Portefeuillehouder	: wethouder G.J.M. Nijland
Opsteller	: L. Bosch
Datum	: 12-2-2024
Registratienummer	: 24int00150

Te nemen besluit:

- 1) Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wijnbergseweg 5 te Braamt' met identificatienummer NL.IMRO.1955.bplgbgbbdrwijnbwg5-on01 met de bijbehorende bestanden en met inbegrip van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, (gewijzigd) vaststellen;
- 2) Geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting:

Vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wijnbergseweg 5 te Braamt'. Het bestemmingsplan maakt een herstructurering/herinrichting mogelijk van de bestaande bedrijfslocatie van Tomesen Parket aan de Wijnbergseweg 5 te Braamt. De bedrijfswoning wordt daarbij omgezet naar 'wonen' en de omvang van de bedrijfsbestemming en de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt substantieel teruggebracht. Het bestemmingsplan faciliteert tevens de bouw van een nieuwe bedrijfshal welke een onderkomen moet bieden aan kleinere bedrijven in maximaal milieucategorie 2. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Wel bestaat aanleiding voor een ambtshalve aanpassing daar waar sprake is van een inconsistentie in de regels van het ontwerpplan, en voor enige tekstuele aanscherping in de regels. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan met inbegrip van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, (gewijzigd) vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een goede ruimtelijke ordening.

Didam, 20 februari 2024
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
B.F.M. Booltink

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

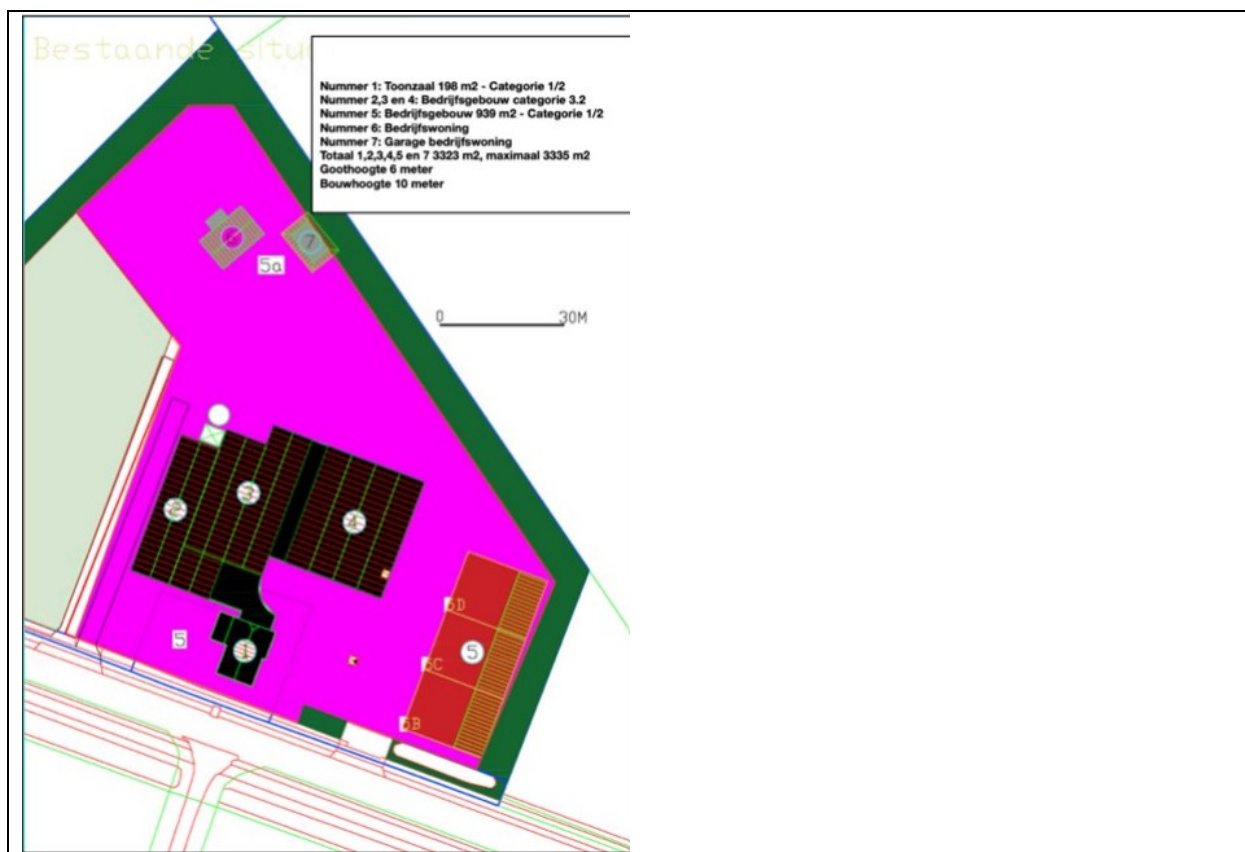
Vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wijnbergseweg 5 te Braamt' met toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de regels en bijlagen bij de toelichting.

Aanleiding:

Van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wijnbergseweg 5 te Braamt'.

Het bestemmingsplan faciliteert een herstructurering/herinrichting van het bedrijfsterrein van Tomesen Parket aan de Wijnbergseweg 5 te Braamt. Door veranderingen in de bedrijfsvoering vervult een groot deel van de bestaande bebouwing niet meer de functie die het voorheen vervulde. De bedrijfswoning heeft geen functie meer voor het bedrijf. De eigenaar wil deze woning daarom planologisch afgesplitst hebben van de bedrijfslocatie en bestemd hebben tot 'wonen'. Om dit mogelijk te maken zou het in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen bestemmingsvlak 'bedrijf' in omvang terug moeten worden gebracht, zou de toegestane milieucategorie terug moeten worden gebracht van 3.2 naar maximaal 2, en zou de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen eveneens substantieel terug moeten worden gebracht. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Een nieuwe bedrijfswoning binnen de bestemming 'bedrijf' wordt via de regels uitgesloten.

In de beoogde situatie worden de bestaande bedrijfsgebouwen van de parketfabriek met uitzondering van het huidige kantoor/toonzaal (aangeduid met 1 op onderstaande afbeelding) gesloopt en wordt op de locatie van gebouw 4 een nieuwe bedrijfshal gebouwd. De nieuwe bedrijfshal zal gelijk aan het recent gebouwde bedrijfsgebouw 5 voorzien in 3 verhuurbare bedrijfsunits voor bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2. Een en ander passend binnen de nieuwe maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.



Het oorspronkelijke bedrijf behoudt ter plaatse enkel nog de bestaande toonzaal (gebouw 1) en hiernaast zal één van de compartimenten in de nieuw te realiseren bedrijfshal in gebruik worden genomen door de leg- en interieurservice van Tomesen Parket & Design.

De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt door de sloop van de oude productiegebouwen en de bouw van een nieuwe moderne bedrijfshal aanzienlijk verbeterd. De vrijkomende ruimte krijgt een groene invulling. De herstructurering/herinrichting van de bedrijfslocatie gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en aankleding, afgestemd op het omringende landschap. Om te voorkomen dat verkeersbewegingen in de nieuwe situatie gaan toenemen en hinder gaan opleveren voor de omgeving, is een aanvullende beperking opgelegd aan het type te vestigen bedrijvigheid in de units. Naast het gegeven dat geen horeca, detailhandel en buitenopslag is toegestaan op de bedrijfslocatie, zijn eveneens geen bedrijven toegestaan welke voor de bedrijfsvoering volledig afhankelijk zijn van personen- en/of goederenvervoer. Onderstaand is links de bestaande planologische situatie aangegeven en rechts de nieuwe planologische situatie.



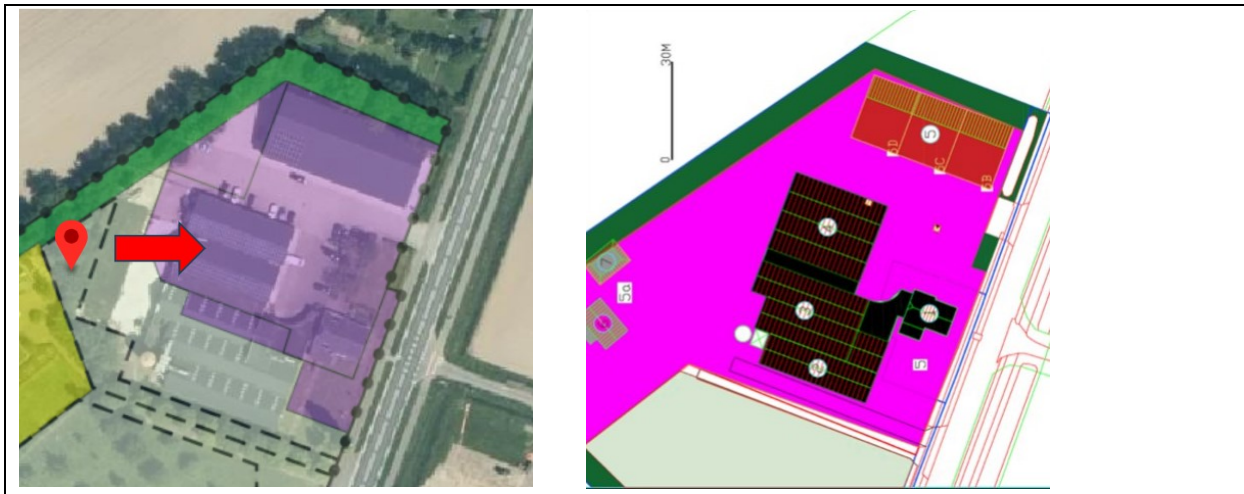
In één oogopslag is de teruggang in oppervlakte bedrijfsterrein zichtbaar. De grond tussen het nieuwe vlak 'wonen' en het sterk in omvang teruggebrachte nieuwe bedrijfsvlak, wordt bestemd tot 'agrarisch' en vormt een buffer tussen beide gedeelten.

Overweging:

Hoewel er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, is er wel aanleiding voor enige ambtshalve aanpassing in de regels.

In de bouwregels van het ontwerpplan is onder lid 4.2 opgenomen dat de bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 2.080 m². Als een strijdig gebruik met de bestemming 'bedrijf' is onder 4.4. sub e aangemerkt: 'het niet verwijderen van de bebouwing/gebouwen welke niet corresponderen met de beoogde inrichting zoals opgenomen in het inrichtingsplan binnen 1,5 jaar na inwerkingtreding van het plan'.

Hoewel het niet (geheel) verwijderen/slopen van gebouw 4 (zoals aangeduid op onderstaande afbeelding) wordt aangemerkt als een strijdig gebruik, is dit gebouw wel in overeenstemming met de nieuwe bouwregels in lid 4.2. Hierdoor is sprake van een inconsistentie in de regels.



Om de gebruiksregel onder lid 4.4 sub e in overstemming te brengen met het bepaalde in lid 4.2 wordt voorgesteld om lid 4.4 sub e als volgt aan te vullen:

*e. 'het niet verwijderen van de bebouwing/gebouwen welke niet corresponderen met de beoogde inrichting zoals opgenomen in Bijlage 1 Inrichtings-/inpassingsplan Wijnbergseweg 5 te Braamt binnen 1,5 jaar na inwerkingtreding van het plan, **tenzij deze in overeenstemming zijn met de bouwregels in lid 4.2**'*

Dit betekent dat het niet slopen van gebouw 4 niet als een strijdig gebruik met het plan hoeft te worden aangemerkt. Uiteraard mag gebouw 4 wel worden verwijderd voor vervangende nieuwbouw.

Voorts bestaat aanleiding tot enige tekstuele aanscherping in de regels:

In lid 4.3.1 Mini-windturbines op dak wordt de onjuiste verwijzing naar 4.1 in de aanhef vervangen door 4.2

In lid 4.4. Specifieke gebruiksregels wordt onder sub b de geel gemarkeerde tekst toegevoegd:
b. het gebruik van gebouwen voor bewoning **en**/of ten behoeve van horeca en detailhandel;

In lid 6.3 Afwijken van de bouwregels wordt onder sub b de geel gemarkeerde tekst toegevoegd:
*b. lid 6.2 onder 6.2.3 **sub d** ten behoeve van het oprichten van bijgebouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning dan wel binnen een afstand van 3 meter tot (het verlengde van) de voorgevel, mits het bijgebouw zich bevindt op ten minste 25 meter afstand uit het hart van de weg;*

Met de voorgestelde ambtshalve aanpassing ziet het bestemmingsplan op een goede ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van omstandigheden die zich tegen vaststelling van het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze, verzetten.

In het kader van het bestemmingsplan is al eerder een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken aangeleverd, waaruit is gebleken dat geen sprake was van ruimtelijke, milieutechnische, hetzij andere belemmeringen welke zich tegen medewerking aan de gevraagde herziening van het bestemmingsplan verzetten.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Het bestemmingsplan maakt een herstructurering mogelijk van de bedrijfslocatie van Tomesen Parket. Het ontwerp van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd vóór 1 januari 2024. Dit betekent dat het bestemmingsplan op basis van de wetgeving zoals deze gold vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, kan worden vastgesteld. U bent daarvoor het bevoegde gezag.

Afstemming:

In het voorstadium heeft uitvoerig afstemming plaatsgevonden met de diverse vakdisciplines. Deze hebben hun reactie gegeven op de voor hen relevante onderzoeken en tekstgedeelten in de ruimtelijke onderbouwing. Het bestemmingsplan ziet op een goede ruimtelijke ordening. De ambtshalve aanpassing repareert een inconsistentie in de regels.

Financiën:

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld. De kosten zijn verhaald via de legesverordening. Uitvoeringskosten komen volledig voor rekening van eigenaar/aanvrager. Ook eventueel uit de wijziging voortvloeiende planschade blijft voor rekening van aanvrager.

Participatie en communicatie:

Het verzoek dateert uit de periode dat participatie nog geen voorwaarde was. Daarbij komt dat het nu vast te stellen bestemmingsplan ziet op een situatie die minder zware bedrijvigheid mogelijk en een positief effect heeft op de omgeving. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn dan ook geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering en evaluatie:

Het bestemmingsplan biedt na vaststelling het beoordelingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen bijvoorbeeld voor de nieuw te bouwen bedrijfshal.