

Uw brief van
11 juni 2018

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Zaaknummer: 495570

Bijlage[n]
-

Behandeld door
Mw. G.H. de Boer

Doorkiesnummer
0592 - 26 6892

Vries
3 juli 2018

VERZONDEN - 3 JULI 2018



Aan: Fractie VVD
T.a.v. mevrouw N Hofstra
Boskamp 57
9481JE VRIES

Digitaal verzonden aan:
-raadsleden
-steunfractie
-b&w
-griffier

Onderwerp: Reactie op uw technische vragen

Deze reactie heeft betrekking
op de brief, eerder genoemd
onder nr. 160
op de lijst van ingekomen
stukken

Geachte mevrouw Hofstra,

In uw e-mail van 11 juni 2018 stelt u diverse vragen naar aanleiding van de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan voor businesspark Ter Borch. In deze brief reageren wij op uw vragen.

Uitvoering amendement

Het BKP is op 5 juni door middel van het amendement gewijzigd vastgesteld door de raad. De zinsnede in het BKP over de beperking van reclame tot lokale ondernemers leidt, zo blijkt uit door ons ingewonnen juridisch advies, niet tot het gewenste effect.

Is het beeldkwaliteitsplan het juiste middel

In een BKP worden kaders voor welstand vastgelegd. Er kan een begrenzing worden aangegeven van het totale aantal reclamemogelijkheden op het terrein. Voorwaarde is wel dat dit gebeurt op gronden die met welstandscriteria te maken hebben. De beperking van gebruikers van de reclamemast tot lokale bedrijven, zoals die in het BKP is opgenomen, is niet op welstandsgronden gebaseerd.

Is de bepaling handhaafbaar vanuit het BKP

De bepaling is alleen handhaafbaar op basis van het BKP indien sprake is van een welstandsexces. Daarbij is het overigens niet relevant of het een uiting is van een lokaal of niet lokaal gevestigd bedrijf.

De welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen zijn van toepassing bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor bouwen. Het oprichten van de mast wordt dus getoetst aan het BKP. Op het moment dat de mast is geplaatst, is het vervangen van een bord op grond van jurisprudentie normaal gesproken niet als bouwen aan te merken.

Als geen sprake is van bouwen, dan is voor het vervangen van het bord geen omgevingsvergunning nodig en vindt dus geen toets aan redelijke eisen van welstand plaats.

Mogelijke negatieve economische neveneffecten

Eén van de economische effecten van het amendement is dat het Businesspark minder aantrekkelijk wordt als vestigingsplaats. In het BKP is het aantal reclameobjecten dat bedrijven op en rond hun percelen mogen plaatsen beperkt. Het achterliggende idee van de digitale mast was dat, door de wisselende beelden, alle bedrijven op de mast voldoende mogelijkheid zouden hebben om reclame voor hun bedrijf te maken. Wij verwachten dat de reclamemast met één vast bord in driehoeksverband

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen
en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



hiervoor onvoldoende alternatief biedt, zodat hooguit enkele bedrijven hier gebruik van kunnen maken. Het Businesspark wordt hiermee mogelijk voor bepaalde partijen minder interessant.

De grondopbrengst voor de mast is niet afzonderlijk opgenomen binnen de GREX maar als component van de kavelprijzen. Het amendement heeft een directe huurwaardevermindering van ca. € 50.000,-- structureel op jaarbasis tot gevolg.

Daarnaast moeten we rekening houden met een lagere grondopbrengst ten opzichte van de GREX ramingen. Wij kunnen allerm minst uitsluiten dat het Businesspark minder aantrekkelijk wordt als vestigingsplek vanwege het beperkte reclameregime. Ook wordt een daardoor vertraagde uitgiftetermijn met bijbehorende kosten voor rente en capaciteit niet uitgesloten. De vertaling van dit risico in de GREX ramingen ligt, zo verwachten wij, tussen de € 1.000.000,-- en € 2.000.000,--. Wij zullen u hierover tijdens de eerstvolgende GREX-aanpassing informeren.

De enige manier om deze lagere grondopbrengsten te voorkomen is door ook niet-lokale bedrijven toe te staan reclame te maken op de mast en wisselende beelden toe te staan. Voor dit laatste leent een digibord met LED-verlichting zich beter dan een vast bord.

Verschillen en overeenkomsten met andere bedrijventerreinen

Een vergelijking van het BKP businesspark Ter Borch met de welstandsnota en het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Vriezerbrug, De Punt en GAE levert een aantal verschillen op:

- Op het businesspark zijn per perceel twee reclameobjecten toegestaan: een vermelding op of in de gevel en een object bij de ingang van het perceel. Het BKP sluit verdere bouwwerken voor reclame op de percelen uit.

Bij de andere terreinen is het aantal en de plek van reclameobjecten niet beperkt, noch in het bestemmingsplan noch in de welstandsnota. Er wordt dus per aanvraag gekeken naar de afmetingen van het perceel, het gebouw en de indeling van het perceel om te bezien of en hoeveel reclameobjecten worden toegestaan en waar. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot reclame op het dak in plaats van aan de gevel, maar ook tot meerdere reclameobjecten op een perceel.

- Bij businesspark is één grote mast mogelijk voor het hele terrein, niet meer. Dit is zowel in het bestemmingsplan als in het BKP zo geregeld.

Bij de andere bedrijventerreinen laat het bestemmingsplan reclamemasten toe. Het aantal is niet beperkt, noch per perceel noch per bedrijventerrein. In de welstandsnota zijn geen specifieke bepalingen opgenomen over masten.

Per saldo zijn de reclamemogelijkheden op de andere terreinen in de gemeente ruimer.

Dit laatste geldt overigens ook voor de nabijgelegen bedrijventerreinen in Groningen. Daarnaast heeft ons via de ambtelijke lijn informatie bereikt dat er gesprekken plaatsvinden tussen onze buurgemeenten en marktpartijen over de plaatsing van digiborden langs de A7 in de nabijheid van het Businesspark Ter Borch. Gelet op de ontwikkelingen op de markt in dit gebied kunnen wij niet uitsluiten dat bijvoorbeeld Groningen en Noordenveld hun beleid hiervoor aanpassen en dat in de nabijheid van het Businesspark langs de A7 alsnog digiborden worden geplaatst in de (nabije) toekomst. De opbrengsten komen dan echter niet ten gunste van de gemeente Tynaarlo.

Wordt eventueel vernietiging overwogen?

Gezien het gewicht van het onderwerp, een reclamemast op een bedrijventerrein waarop alleen lokale bedrijven reclame mogen maken, achten wij het disproportioneel om een zwaar middel als een verzoek om vernietiging in te zetten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


mr. J. Th. van Nieukerken
gemeentesecretaris


drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester