Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III
Zaaknummer	17482-2023
B&W vergadering	27 juni 2023
Integrale advisering	Z. van Raan (verkeer), M. Simons (groen), M. Mondria (stedenbouw), H. Vollenbroek (milieu), J. van Leeuwe (water), D. Rabe (civiel), Waterschap Drents Overijsselse Delta, Het Oversticht (archeologie), provincie Overijssel
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen / Frank van den Hoek

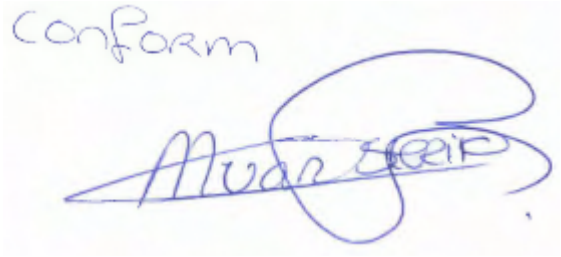
Bestuurssamenvatting

Op 31 mei 2022 (zaak 26075-2022) heeft u een positief principebesluit genomen om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan om de uitbreiding van bedrijventerrein De Telgen in Heeten mogelijk te maken. Het gaat om een uitbreiding van circa 5 hectare, waarvan bijna 3 hectare uitgeefbaar gebied, aan de zuidkant van de dorpskern van Heeten aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding sluit aan op het vastgestelde strategisch plan bedrijventerreinen Raalte. De uitbreiding past ook binnen de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt met de provincie Overijssel en de buurtgemeenten. De uitbreiding is vanuit economisch oogpunt zeer gewenst vanwege de toenemende behoefte van ondernemers. Aan de oostkant van De Telgen III zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Aan de westkant zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan. Op deze wijze is rekening gehouden met nabijgelegen woningen langs de Dorpsstraat en de Spanjaardsdijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 februari 2023 tot en met 15 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad waarvan één zienswijze is ingetrokken. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Wel zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het plangebied is aangepast omdat een deel van de gronden van het plangebied niet in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Daarnaast worden de regels m.b.t. reclame-uitingen aangepast. Reclame masten mogen niet hoger dan de hoogte van het bedrijfsgebouw zijn en reclame mag alleen belicht worden naar het pand toe en niet van het pand af.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. Akkoord te gaan om degenen die een zienswijze ingediend heeft te informeren over uw besluit middels bijgevoegde brief.

Besluit



Inleiding

Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna: Explorius) is voornemens om het huidige bedrijventerrein De Telgen II uit te breiden (zie afbeelding 1 en 2). Explorius heeft in samenspraak met de gemeente uitwerking gegeven aan het schetsontwerp. Vanuit het lokale bedrijfsleven in Heeten is er een toenemende vraag van ondernemers om hun bedrijf in Heeten uit te breiden, waaronder een paar bedrijven die reeds zijn gevestigd op het aangrenzende De Telgen II en één bedrijf dat wil verplaatsen vanuit de kern. De Telgen III voorziet in deze behoefte.

Aan de oostkant van De Telgen III zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Aan de westkant zijn bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan (zie afbeelding 3). Op deze wijze is rekening gehouden met nabijgelegen woningen langs de Dorpsstraat en de Spanjaardsdijk.



Afbeelding 1: luchtfoto bestaande situatie (in rood omlijnd de uitbreiding)



Afbeelding 2: geplande uitbreiding



Afbeelding 3: verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Samenvatting zienswijzen:
Er zijn drie zienswijzen ontvangen waarvan één zienswijze is ingetrokken. Onderstaand wordt ingegaan op de twee zienswijzen. Onderstaand worden de zienswijzen op hoofdlijnen weergegeven en in hoofdlijnen beantwoord.

Zienswijze 1:
Indiener is bezorgd over de landschappelijke inpassing van de west- en noordzijde. In eerdere versies van het plan zou er namelijk een brede groenstrook komen. In de aangepaste plannen is deze groenstrook ongeveer 6 meter breed. Daarnaast heeft de indiener zorgen over de calamiteitenroute die in het zuiden moet komen te liggen omdat deze mogelijk gebruikt wordt door sluipverkeer, van gemotoriseerd verkeer tot wandelaars en fietsers. Ook geeft de indiener aan dat de calamiteitenroute ten koste gaat van de breedte van de groenstrook en verzoekt daarom om de 7,5 meter brede groenstrook aan te houden ondanks de calamiteitenroute.

In hoofdlijnen beantwoording zienswijze 1:
Op dit moment is er nog geen definitief inpassingsplan. Er zijn er nog gesprekken gaande over de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein waarbij in ieder geval een uitgangspunt is dat het groen forser wordt dan in het eerste concept te zien was. Daarnaast krijgen omwonenden de mogelijkheid om mee te praten over de landschappelijke inpassing.

M.b.t de zorgen over de calamiteitenroute. Hierover is in hoofdlijnen wel een akkoord. De calamiteitenroute wordt uitgevoerd in grasbeton om hem minder interessant te maken om te gebruiken. Daarnaast wordt bij de ingang van de calamiteitenroute vanaf het bedrijventerrein een uitneembaar paatje geplaatst. Bij de uitgang van de calamiteitenroute naar de Spanjaardsdijk wordt een slagboom van hout geplaatst.

Zienswijze 2:
De indiener geeft aan dat de gronden braakliggend land zijn dat niet wordt gebruikt en niet wordt bemest. Om die reden is intern salderen niet mogelijk.

In hoofdlijnen beantwoording zienswijze 2:
De gronden zijn tot 2022 bemest en daarvoor zijn ook de benodigde stukken aangeleverd. De bemesting is gestopt om de benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan van de Telgen III te kunnen uitvoeren. Op basis van rechtspraak blijkt dat intern salderen kan worden toegepast indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Bij de Telgen III wordt aan de voorwaarden voldaan waardoor intern salderen kan worden toegepast.

Beoogd effect
Het onherroepelijk bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. De gronden kunnen bouwrijp worden gemaakt en de bedrijfskavels kunnen worden uitgegeven. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de vraag van ondernemers uit Heeten.

Argumenten
Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid
De uitbreiding van De Telgen III wordt omsloten door flinke groenbuffers en een waterpartij aan de westzijde van het plangebied. De nieuwe bedrijven worden aardgasvrij gebouwd en moeten waterberging op eigen terrein realiseren. Daarnaast is er over de aanleg van de wandelpaden overleg geweest met de stichting fiets- en wandelpaden.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Financiën
Zie raadsvoorstel.

Vervolg
Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie
N.v.t.

Bijlagen
Bijlage 1: bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III, incl. bijlagen.
Bijlage 2: Zienswijzennota bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III
Bijlage 3: Uitgaande brief beantwoording zienswijze