Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Afwijken bestemmingsplan Buitengebied Keizersveldweg 10 Mariënheem
Zaaknummer	73415-2021
B&W vergadering	9 november 2021
Integrale advisering	Robert Voeten, Hendri Vollenbroek, Jeroen Hoppenbrouwer, Zeno van Raan, Omgevingsdienst IJsselland, Veiligheidsregio IJsselland
Portefeuillehouders	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Laurens de Lange

Bestuurssamenvatting

Op 22 december 2020 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten en verhogen van een bedrijfshal (deels legalisatie) en de uitbreiding van het bedrijventerrein (legalisatie) op Keizersveldweg 10 te Mariënheem. Het aannemersbedrijf Tibben is groeiende. Het bedrijf wil graag aan de Keizersveldweg uitbreiden om zo de interne routing/indeling te herstructureren.
Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan doordat de uitbreiding van het bedrijventerrein (zonder bebouwing) in de bestemming agrarisch is gelegen. Verder is er sprake van het bouwen buiten het bouwvlak en wordt de maximale goothoogte en oppervlakte overschreden.
Voorgesteld wordt om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. Voornemens te zijn om af te wijken van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^0 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het vergroten en verhogen van een bedrijfshal (deels legalisatie) en de uitbreiding van het bedrijventerrein (legalisatie) op Keizersveldweg 10 te Mariënheem.
2. Indien geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit, de behandelend medewerker te mandateren de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

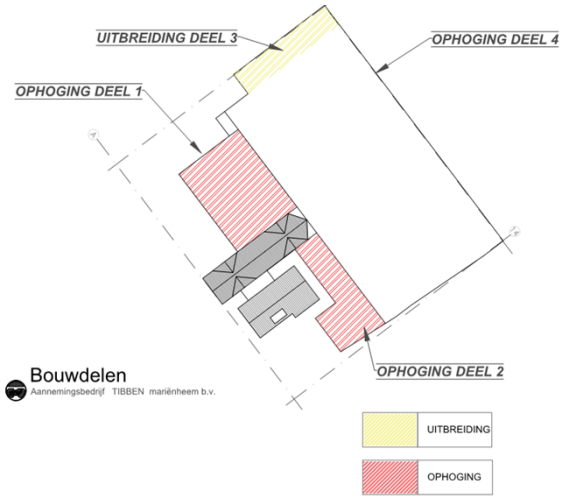


Inleiding

Het aannemersbedrijf Tibben is gevestigd in het buitengebied van Mariënheem aan de Keizersveldweg 10. Het bedrijf is groeiende en wil graag uitbreiden. Door de uitbreiding is het tevens mogelijk om de interne routing/indeling te herstructureren.

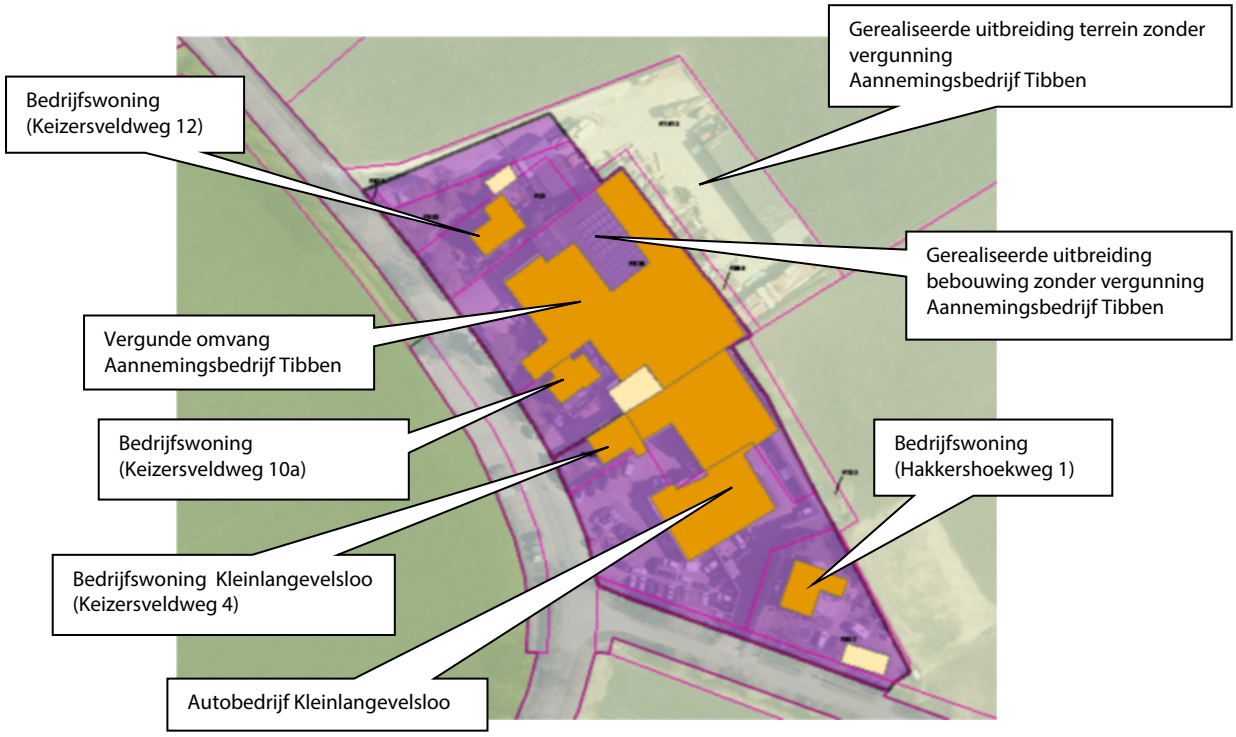
De aanvraag

Het bouwplan omvat het vergroten en verhogen van de bedrijfshal zoals op onderstaande tekening is aangegeven. De uitbreiding (deel 3) bedraagt 93 m^2. Het totaal aan bedrijfsbebouwing komt hiermee uit op 2239 m^2.
De ophogingen deel 1 en deel 2 bevinden zich aan de voorzijde van het bestaande pand en worden aangekapt uitgevoerd aan de voorkant met goothoogtes van 5,45 en 4,91 meter en een bouwhoogte van 7,57 meter. De goothoogte aan de achterkant van deze ophogingen is tevens de bouwhoogte van 7,57 meter.
Bij ophoging deel 4 wordt aan de achterzijde het afgeschuinde deel verhoogd en als plat dak uitgevoerd met een goot- en bouwhoogte van 6,00 meter. De bouw- en goothoogte van uitbreiding deel 3 bedraagt 6,00 meter.



De uitbreiding van het terrein gaat uit van circa 2.540 m^2 en is voornamelijk gelegen aan de achterzijde. Deze is reeds gerealiseerd zonder vergunning. Het voorziet in opslag van bouwmaterialen en het parkeren van bedrijfsauto's.

Met de aanvraag wordt tevens de bestaande bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak meegenomen welke zonder vergunning is gerealiseerd.



Bestemmingsplan

Van toepassing is het Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2e correctieve herziening' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Verkeer'. Tevens zijn de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' en gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' van toepassing.
Het bouwplan is in strijd met het geldend bestemmingsplan op de volgende punten:

- Het planvoornemen is niet ten dienste van de bestemming 'Agrarisch' (art. 3.1.a);
- Er wordt gebouwd buiten het bouwvlak en de functieaanduiding 'aannemersbedrijf' (art. 3.2.a, 6.2.a, 6.1.b);
- De goothoogtes van de uitbreiding van 7,57 en 6,00 meter voldoen niet aan de maximale goothoogte van 5,50 m voor overige bedrijfsgebouwen (art. 6.2.d);
- Het platte dak van de uitbreiding voldoet niet aan de gestelde dakhelling van min. 12 en max. 55 graden voor overige bedrijfsgebouwen (art. 6.2.d);
- De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen komt door de uitbreiding uit op 2.239 m^2, het voldoet hiermee niet aan de maximale oppervlakte voor overige bedrijfsgebouwen waar het bestaande oppervlakte van 1750 m^2 (zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan) als maximum geldt.

VVGB gemeenteraad en Wabo-projectbesluit

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad bij besluit van 29 januari 2015 besloten een lijst van categorieën van gevallen vast te stellen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is voor een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij met Wabo-projectbesluit wordt afgeweken van het bestemmingsplan.
Het onderhavige bouwplan past in de categorie C, onder 2, te weten Bedrijven: Voorzieningen ten behoeve van planologisch toegestane bedrijven waarbij het niet noodzakelijk is dat de voorziening binnen de bestemming valt.

Beoogd effect

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een projectbesluit wordt het vergroten en verhogen van de bedrijfshal mogelijk gemaakt waarbij tevens de reeds gerealiseerde uitbreiding van de bedrijfshal en het bedrijventerrein wordt gelegaliseerd. Bij het ontwerp heeft de inpassing in de omgeving extra aandacht gehad.

Argumenten

1.1 Het betreft een concreet plan.

Voor de locatie is een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

1.2 Het planvoornemen is ruimtelijk aanvaardbaar.

1 Uitbreiding bedrijventerrein

a) Door uitbreiding van het bedrijf ontstaat er een gunstigere situatie voor het bedrijf. Het komt wat ruimer in zijn jasje te zitten en kan de logistiek verbeteren. De uitbreiding biedt kansen voor de omgeving omdat er randvoorwaarden opgesteld kunnen worden voor landschappelijke inpassing en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom het erf.

b) De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door een groene omzoming (basisinspanning) aan de achterzijde.

c) De ruimtelijke kwaliteit wordt aan de voorzijde verbeterd door het aanbrengen van grasbetonklinkers voor de parkeerplaatsen langs de Keizersveldweg. De rommelzone zal aan de voorkant van het perceel met hagen en bomen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden. Hierdoor ontstaat een veel rustiger straatbeeld (Kwaliteitsimpuls groene omgeving). Het planten van laanbomen langs de Keizersveldweg, tussen de parkeervakken is niet mogelijk gebleken. Dit voornemen is besproken met Waterschap Drents Overijsselse Delta. Gezien de overkluisde A-watergang, wil het waterschap geen beplanting op deze locatie. Het extra sloopoppervlak aan gekochte sloopmeters dient als vervangende compensatie.

d) Door de gronden bij de bedrijfswoning aan de Keizersveldweg 10a en 12 exclusief voor een bedrijfswoning te bestemmen wordt de oppervlakte aan bedrijventerrein beperkt. Uitgangspunt hierbij is dat de gronden bij de bedrijfswoningen voor de bedrijfswoonfunctie gebruikt worden en niet omgezet kunnen worden naar bedrijventerrein middels sloop van de bedrijfswoningen.

2 Uitbreiding bebouwing

a) De uitbouw van 93 m^2 is van een beperkte omvang. Deze uitbouw ligt grotendeels binnen het bouwvlak en is ruimtelijk aanvaardbaar. De uitbouw is in lijn met de hoofdstructuur van het bedrijfspand. De uitbouw staat ver van de weg af en wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door het bestaande bedrijfspand en de bedrijfswoning.

b) De reeds gerealiseerde bebouwing binnen het bouwvlak zonder vergunning is niet ingrijpend. Ieder bedrijf in het buitengebied ligt op zijn eigen manier in het betreffende landschap. In dit geval ligt het als een enclave samen met het naastgelegen autobedrijf Kleinlangevelsloo en vier bedrijfswoningen. De uitbreiding van 369 m^2 die het bedrijf sinds 2012 heeft gedaan betrof een binnenterrein dat grotendeels omgeven was met gebouwen. De bijbehorende impact van extra verkeer is beperkt. In de extra parkeerbehoefte wordt voorzien.

c) Het planvoornemen is verder landschappelijk ingepast aan de hand van een beplantingsplan. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel wordt versterkt doordat opslag en parkeren aan de straatzijde uit het zicht verdwijnt door verplaatsing naar de achterzijde. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving wordt versterkt door het toepassen van grasbetontegels voor de parkeerplaatsen langs de Keizersveldweg.

3 Overschrijding maximale goothoogte van 5,5, meter

a) De ophogingen deel 1 en 2 van het bestaande bedrijfspand naar 7,57 meter worden aan de voorzijde aangekapt met goothoogtes van 5,45 en 4,91 meter. De aankapping verzacht het geheel en komt vriendelijker over, de ophoging oogt hierdoor minder fors.

b) De uitbouw van 93 m^2 sluit met een goot- en bouwhoogte van 6,00 meter aan op het bestaande bedrijfspand met een bebouwingshoogte van 6,00 meter.

c) Bij ophoging deel 4 wordt het afgeschuinde deel verhoogd en als plat dak uitgevoerd met een goot- en bouwhoogte van 6,00 meter. De ophoging sluit aan op de bestaande bouwhoogte van 6,00 meter en is aan de achterzijde gelegen. Het wordt aan het zicht onttrokken door het bestaande bedrijfspand.

4 Plat dak uitbouw
a) Het platte dak is in lijn met de hoofdstructuur van het bestaande bedrijfspand.

5. Overschrijding maximale oppervlakte voor overige bedrijfsgebouwen
a) Het bestemmingsplan begrenst uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied tot 15%. De vergunde situatie in 2012 bedroeg 1750 m^2, op basis hiervan is 15% uitbreiding van 263 m^2 mogelijk. Het totaal aan bedrijfsgebouwen komt met het planvoornemen op 2239 m^2. Dit bedraagt een toename van 27,9% en is 226 m^2 meer dan wat het bestemmingsplan toelaat. Om deze extra bebouwing mogelijk te maken dient 352 m^2 aan sloopmeters te worden aangekocht.
Voor het plan is aan de Nieuwe Lemelerveldseweg 5 te Raalte 403 m^2 aan landschapsontsierende gebouwen gesloopt. Hiermee wordt 51 m^2 meer gesloopt dan voor deze ontwikkeling noodzakelijk is. Het geheel wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan.
Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden van de Schuur-voor-schuur-regeling.

1.3 Het bouwplan is voldoende ruimtelijk onderbouwd.
a) De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

2.1. Indien geen zienswijzen worden ingediend de vergunning verlenen
Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend en ambtelijk worden afgehandeld. Als er zienswijzen worden ingediend zullen deze zienswijzen middels een reactienota aan uw college worden voorgelegd.

Duurzaamheid
Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

Kanttekeningen
De bedrijfswoningen aan de Keizersveldweg 10a en 12 dienen bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan exclusief voor een bedrijfswoning te worden bestemd. Verder zal er een passende bestemming moeten worden opgelegd voor de bebouwing buiten het bouwvlak en de functieaanduiding “aannemersbedrijf”.

Financiën
Deze aanvraag betreft een particulier initiatief. Met de aanvrager wordt een anterieure overeenkomst met daarin een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele verzoeken om planschade kunnen op die manier op aanvrager worden verhaald. Er is voor de gemeente Raalte geen financieel risico.

Vervolg
Op grond van artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden toegepast. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Publicatie vindt plaats in het Weekblad van Salland, de Staatscourant en op de website. Gedurende deze periode is er gelegenheid om een zienswijze in te dienen.
Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota samengevat en van een conceptbeantwoording voorzien en voor besluitvorming aan het college aangeboden. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en staat er beroep open bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Indien er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning worden verleend.
Het ontwerpbesluit wordt toegezonden aan GS en het Waterschap. De gemeenteraad wordt geïnformeerd.

Communicatie

De publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning heeft niet tot reacties geleid. Daarnaast heeft de aanvrager de buurt geïnformeerd over het bouwplan en verwacht hij geen bezwaren.

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Situatie bestaand en gewenst
4. Beplantingsplan
5. Gevelaanzichten