Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III
Zaaknummer	17482-2023
B&W vergadering	27 juni 2023
Agendacommissie	26 juni 2023
Raadsvergadering	18 juli 2023
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen / Frank van den Hoek telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III, incl. bijlagen.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	18 juli 2023
Zaaknummer	17482-2023
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen / Frank van den Hoek telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

Op 31 mei 2022 (zaak 26075-2022) heeft het college 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 zienswijze 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 ingediende zienswijzen conform de zienswijzennota bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. NL.IMRO.0177.BP20220010- GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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.
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van de zienswijzen op de hoogte brengen van het raadsbesluit.

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. 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

1.1 Het voorgenomen plan sluit aan op gemeentelijk en provinciaal beleid

In november 2020 heeft de gemeente Raalte het Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte vastgesteld. Middels dit plan is aangetoond dat er sprake is van een onderaanbod van bedrijventerreinen in de kernen Heeten en Heino. Dit strategisch plan is afgestemd met de omliggende gemeenten in het bestuurlijk overleg bedrijventerreinprogrammering West-Overijssel.

1.2 De Telgen III sluit logisch aan op het bestaande bedrijventerrein

De Telgen III sluit qua omvang en stedenbouwkundig ontwerp logisch aan op De Telgen II. Het bedrijventerrein voorziet in bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2. In het westen van het plan kunnen bedrijven tot categorie 2 komen. Daarnaast zijn 3 percelen van De Telgen II in dit bestemmingsplan meegenomen zodat het voor deze bedrijven ook mogelijk wordt om de (bestaande) bedrijfspanden uit te breiden naar De Telgen III. De IJzerweg wordt doorgetrokken om het gebied te ontsluiten. Verder is in het schetsontwerp een duidelijke scheiding gemaakt tussen de wandelpaden en het stratenpatroon dat voor de ontsluiting van de bedrijfskavels dient.

1.3 Ruimtelijk plan voldoet aan gestelde groen- en watereisen

Eén van de uitgangspunten bij het ontwerp van De Telgen III is dat het plan landschappelijk wordt ingepast door realisatie van een robuuste groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied. De groenstructuur zorgt ervoor dat de bedrijfsbebouwing in de toekomst grotendeels aan het zicht worden onttrokken. De wandelpadenstructuur wordt bovendien verlegd naar de randen van het bedrijventerrein zodat het 'ommetje Heeten' in stand blijft.

In het westen van het plangebied wordt een waterberging aangelegd ter compensatie van bestaande waterpartijen die komen te vervallen en de toevoeging van verharding in het plangebied. De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van één wadi en twee vijvers.

1.4 Uitbreiding van Hutten wordt gefaciliteerd middels BEVI-aanduiding

De uitbreiding van slachterij Hutten kan tot gevolg hebben dat het bedrijf gaat vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Zogenaamde BEVI-bedrijven zijn bedrijven die een veiligheidsrisico kunnen vormen voor personen die verblijven in de nabijheid van dit bedrijf. Of de slachterij na de uitbreiding moet worden aangemerkt als BEVI-bedrijf is afhankelijk van de benodigde ammoniakinstallatie. Met de Omgevingsdienst heeft vooroverleg plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er geen grote veiligheidsrisico's of beperkingen voor omliggende bedrijven en woningen ontstaan vanwege het type ammoniakinstallatie. Om de uitbreiding van Hutten te kunnen faciliteren is plaatselijk, en alleen voor de bedrijfscategorie slachterijen, een BEVI-bedrijf toegestaan in dit bestemmingsplan.

Participatie

Op 18 januari 2022 heeft er een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en geïnteresseerden/belangstellenden. Deze digitale informatiebijeenkomst is door circa 50 mensen bezocht. Het doel van deze avond was om een toelichting te geven op het plan aan de hand van een aantal onderwerpen en ook reacties op te halen op het voorgenomen plan.

Verder zal met de stichting Germanen afstemming worden gezocht voor het verwijderen en terugplaatsen van de borden langs fietsen- en wandelpaden en wordt de stichting aangeboden mee te kijken bij het archeologisch onderzoek.

Op 15 februari 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Deze bijeenkomst is bezocht door ongeveer 50 mensen. De reacties op de plannen waren over het algemeen positief. Enkele vragen gingen over het soort bedrijven wat zich kunnen vestigen en over de landschappelijke inpassing.

Op 9 maart 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden met de stichting fiets- en wandelpaden en de omwonenden over de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Door de buren zijn een aantal kritische opmerkingen gemaakt over de landschappelijke inpassing van het terrein. Zij vonden de landschappelijke inpassing namelijk aan de magere kant t.o.v. het oorspronkelijk stedenbouwkundige plan. Hierdoor heeft één omwonende ook besloten om de zienswijzen in te dienen.

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

1.1 *Aanvullend onderzoek naar de poelkikker*

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat er een aanvullend onderzoek naar de poelkikker moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan alleen plaatsvinden in de periode van maart t/m juli. Het is niet gelukt om het onderzoek in deze periode uit te voeren. Daarom is in het bestemmingsplan een voorwaarde opgenomen dat pas kan worden gestart met werkzaamheden wanneer het aanvullende onderzoek naar de poelkikker is uitgevoerd.

Financiën

Alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers, inclusief eventuele planschadekosten. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten om de kosten voor nutsvoorzieningen, aanpassing riolering, ambtelijke begeleiding/toezicht etc. af te kunnen wentelen op de initiatiefnemer. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van

State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III, incl. bijlagen.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 17482-2023

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 juni 2023.

Besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de Zienswijzennota bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III ontvankelijk te verklaren en de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Heeten, uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. NL.IMRO.0177.BP20220010- GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
3. 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.
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan de indieners van de zienswijzen op de hoogte brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 18 juli 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema