

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Afwijken bestemmingsplan voor het realiseren van logiesgebouwen en een bedrijfswoning aan de Drosteweg 6 Raalte

ZAAKNUMMER : 10979-2018

B&W VERGADERING : 12 juni 2018

INTEGRALE ADVISERING : Robert Voeten, team Ruimte

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Jan Temmink

BESTUURSSAMENVATTING

Voorgesteld wordt om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van logiesgebouwen voor tijdelijk verblijf en een bedrijfswoning aan de Drosteweg 6 in Raalte. Het betreft hier het perceel van de voormalige proefboerderij aan de Drosteweg 6 in Raalte. Het complex wordt omgebouwd tot een groot onderzoeks- en innovatiecentrum voor onder meer nieuwe teeltsystemen en gewassen in de landbouw. Deze groene proeftuin heeft de naam The Green East gekregen. De Maan Group in Raalte heeft het 6 hectare grote terrein dit voorjaar gekocht en wil er ook de succesvolle 'GrowCoon' (een biologisch afbreekbaar kweekpotje voor de professionele tuinbouw) verder ontwikkelen. Alle disciplines van de land- en tuinbouw gaan in The Green East op het terrein van ruim 6 hectare aan de Drosteweg in Raalte gefaseerd over een aantal jaren samenkomen. De professionele proeftuin moet er voor zorgen dat er nieuwe innovaties ontstaan doordat er veel uitwisseling van kennis is. Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan

BESLISPUNTEN

1. Voornemens te zijn om met een Wabo-projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, inclusief correctieve herziening en 2^e correctieve herziening" ten behoeve van de realisatie van logiesgebouwen en een bedrijfswoning, welke gedeeltelijk zijn gesitueerd buiten het bouwvlak aan de Drosteweg 6 te Raalte.
2. Indien geen zienswijzen tegen het ontwerp worden ingediend, de omgevingsvergunning te verlenen.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

Het varkensproefbedrijf aan de Drosteweg werd enkele jaren geleden afgestoten door de Wageningse landbouwuniversiteit (WUR). Het complex wordt omgebouwd tot een groot onderzoeks- en innovatiecentrum voor onder meer nieuwe teeltsystemen en gewassen in de landbouw. Onderzoekers uit binnen- en buitenland kunnen straks hun innovatieve ideeën testen. Datzelfde geldt voor studenten en bedrijven. Op 7 mei 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag voorziet in 3 logeergebouwen met maximaal 27 logiesverblijven voor studenten en onderzoekers en 1 bedrijfswoning voor de bedrijfsleider, in en buiten het bouwvlak.

Overzicht gebouwen en functies

1. Centrumgebouw, kenniscentrum innovatie en ontwikkeling
2. Kas, voor innovatie en ontwikkeling glas- en binnenvelden (transformatie van een bestaande varkensstal)
3. Cursusgebouw, educatie en trainingen, laboratorium (Renovatie en modernisering van bestaand cursusgebouw)
- 3a. Kantoorgebouw (Renovatie en modernisering van bestaand kantoorgebouw)
4. Logiesgebouw studenten en trainers: 18 logiesverblijven (Nieuw gebouw, huisvesting voor 3rd = maximaal 18 studenten)
5. Logiesgebouw onderzoekers studenten, 4 logiesverblijven (Nieuw gebouw)
6. Logiesgebouw voor onderzoekers en bedrijfsleiding: 5 logiesverblijven en 1 bestuursruimte (Nieuw gebouw)
7. Comfort Class stal varkens, nieuwe bestemmingstransformatie nog nader te bepalen (Transformatie van bestaand gebouw)
8. Biologische varkenshouderij, nieuwe bestemmingstransformatie nog nader te bepalen (Transformatie van bestaand gebouw)
9. Biologische varkenshouderij, nieuwe bestemmingstransformatie nog nader te bepalen (Transformatie van bestaand gebouw)

The Green East Raalte

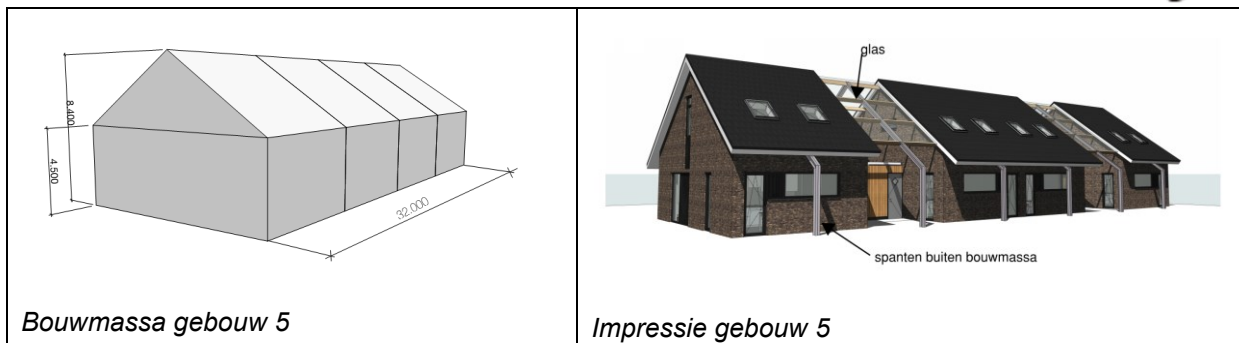


Figuur 2.4

Om aantrekkelijk te zijn voor studenten en onderzoekers is goede huisvesting op de locatie noodzakelijk. Daarvoor komen er logiesverblijven voor tijdelijk verblijf van studenten. Deze tijdelijke verblijven worden geen reguliere woningen. De samengebalde kennis op het gebied van land- en tuinbouw moet leiden tot een voortdurende kruisbestuiving van nieuwe inzichten. Ook is het de bedoeling dat jonge onderzoekers die met succes een innovatief idee hebben uitgetest, zich met hun nieuw op te starten bedrijf in Salland vestigen. Verder hoopt The Green East kinderen van boeren in deze regio van de intensieve veeteelt, zoals varkenshouderijen, over te halen naar duurzame land- en tuinbouw. Wie duurzaam wil ondernemen, krijgt hier een zetje in de rug. Dit kan een versterking betekenen voor de regionale economie.

De aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning betreft alleen het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van de logiesgebouwen voor tijdelijke bewoning en het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwblok. Om te kunnen bouwen is in een latere fase een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk. Er dient sprake te zijn van een concreet bouwplan. Dit plan hoeft geen uitgewerkte tekening te zijn waarin de gebouwen in detail zijn uitgewerkt. De uitwerking vindt plaats in de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Er wordt vergunning gevraagd voor een bouwvolume die naar boven is begrenst. Een aanvraag voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de afwijkingsvergunning. Als de hoofdbouwmassa past in de bouwmassa van de afwijkingsvergunning kan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend. Ondergeschikte onderdelen zoals goten, spanten buiten de gevels en dakoverstekken blijven buiten beschouwing en mogen buiten de vergunde bouwmassa vallen.



Uitgangspunt is de goothoogte van max. 4,5 m en de nokhoogte van max. 10 m die is toegestaan voor bedrijfswoningen in het buitengebied. Het bouwvolume geeft geen informatie over de uiterlijke verschijningsvorm. De initiatiefnemer en zijn ontwerper hechten er waarde aan dat de ontwerpen van de gebouwen recht doen aan de agrarische functie van het perceel en aansluiten bij de vormgeving van de agrarische gebouwen zoals gebouw 8 en 9. Bij deze stallen zijn de stalen spanten buiten de gevels geplaatst. Dit komt in de ontwerpen in de impressies weer terug.

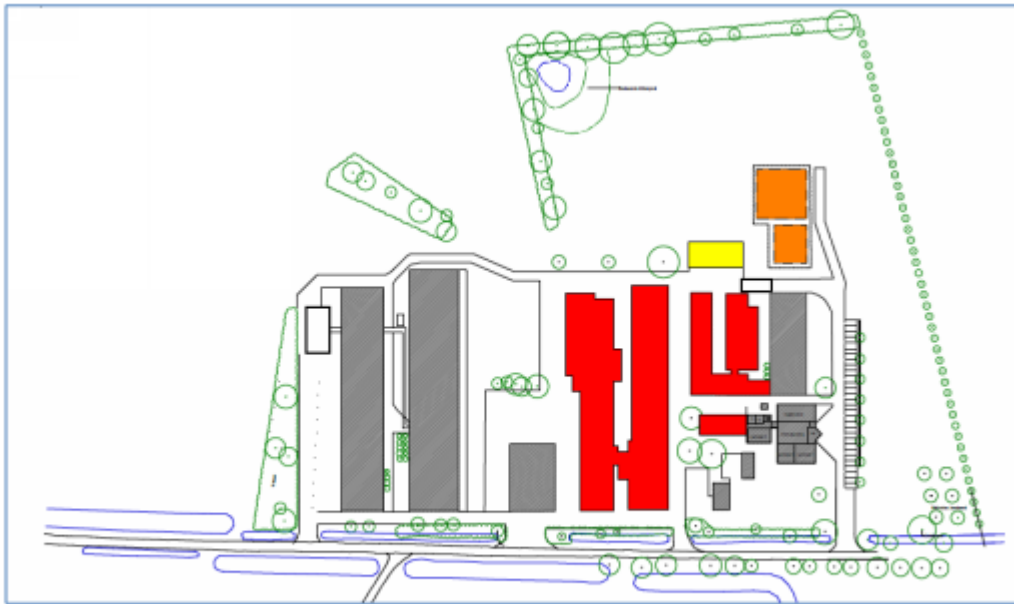


In de ontwerpen zoals aangegeven op de impressietekeningen is uitgegaan van een hogere bouwmassa en goten in het centrale gedeelte en een lagere bouwmassa en goten aan de rand. Gebouw 4 staat meer naar het midden van het perceel en de gebouwen 5 en 6 staan aan de rand. In de impressietekeningen is dit zichtbaar. Gebouw 4 heeft een wat hogere goothoogte dan de gebouwen 5 en 6 aan de rand.

De impressies geven weer wat op dit moment de ontwerprichting is. Het voordeel voor de aanvrager is, dat met de afwijkingsvergunning voor de gevraagde bouwmassa's snel kan worden ingespeeld op de gefaseerde behoefte aan tijdelijke woningen. De aanvragen voor de activiteit bouwen kunnen dan gefaseerd worden aangevraagd en met de korte reguliere procedure (max. 8 weken) worden afgedaan. Door veranderende inzichten kunnen de gevelbeelden in de aanvraag omgevingsvergunning bouwen afwijken van de impressies.

Bestemmingsplan

De aanvraag heeft alleen betrekking op de gebouwen 4,5 en 6. Om de transformatie te realiseren worden veel bestaande gebouwen gesloopt.



Figuur 2.3: Een weergave van de situering op het perceel met in het rood te slopen gebouwen, in het oranje te verwijderen mestzakken en in het geel te verwijderen kapschuur.

Van toepassing is het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Op het perceel rust de enkelbestemming "Agrarisch" en een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' alsmede een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - proefboerderij'. Een gedeelte van het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2".

De betreffende gebouwen liggen niet in de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2".

Het tijdelijk onderdak bieden aan studenten en onderzoekers (logiesfunctie) is in strijd met het bestemmingsplan. Gebouw 6, waarin ook de bedrijfswoning is gelegen ligt gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Gebouw 5 ligt geheel buiten het bouwvlak.

Woningbouwprogramma

De logiesgebouwen en de bedrijfswoning hebben geen gevolgen voor het woningbouwprogramma. De nieuwe bedrijfswoning vervangt de te slopen bestaande bedrijfswoning. In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet op pagina 7 aangegeven dat de logiesfunctie geen reguliere woningen worden. De provincie is positief over de plannen.

VVGB 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 toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit) wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het aangevraagde plan past in de categorie B van de lijst van categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is, te weten:

B Bijzondere doeleinden

Projecten ten behoeve van educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen, mits het gaat om projecten die behoren tot categorie 1 en 2, of projecten die qua aard en milieuhinder vergelijkbaar zijn met deze categorieën, zoals bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Ruimtelijke onderbouwing

Voorwaarde om af te wijken is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor het project. In de ruimtelijke onderbouwing is het gehele project beschreven. Voor de logiesgebouwen en de bedrijfswoning wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Enkele belangrijke punten uit de ruimtelijke onderbouwing zijn:

1. De agrarische activiteiten (varkenshouderij) op het perceel worden beëindigd. Deze activiteiten worden zo als nu bekend tot maximaal 1-1-2021 voortgezet. Daarna wordt bepaald wat er met die gebouwen (gebouw 8 en 9) gedaan kan worden.
2. Bestaande varkensstallen die niet geschikt zijn voor transformatie worden gesloopt. De gebouwen en stallen die wel geschikt zijn krijgen een nieuwe functie. Het bestaande cursusgebouw behoudt haar functie. Er wordt ongeveer 5.000 m² oude stallen gesloopt. Na de sloop van deze gebouwen is het gehele complex vrij van asbesthoudende materialen. Zie hiervoor figuur 2.3.
3. Het plan gaat uit van het behoud van alle landschappelijke elementen op het erf en in het gehele plangebied en waar nodig wordt de landschappelijke inpassing versterkt.
4. Er is voldoende parkeerruimte. Voor het parkeren van bussen zijn twee parkeerplaatsen opgenomen. In het weilandje bij het cursusgebouw is voor ongeveer 100 auto's reservecapaciteit aanwezig voor parkeren bij bijzondere evenementen. Bij elk gebouw is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in goede oplossingen voor het stallen van fietsen.
5. In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu:

Archeologie	Er is geen belemmering vanuit archeologie. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig.
Bodem	Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd. In verband met de aangetoonde grondwaterverontreiniging bestaat er een beperking om ter plaatse grondwater te onttrekken. Bij de aanvraag voor de activiteit bouwen wordt ook nog op de bodemaspecten getoetst.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid. Ook het overstromingsrisico zal niet toenemen door de plannen.
Ecologie	De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde gebieden en/of beschermde soorten.
Geluid	Het bouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving. Ook is er geen belemmering en sprake van geluidhinder ten aanzien van de nieuwe bedrijfsgebouwen.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er spelen geen waterbelangen die voor dit project van nadelig invloed zijn.

BEOOGD EFFECT

Door af te wijken van het bestemmingsplan met een afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de planologische beletselen weg te nemen om de bouw van de bedrijfswoning, de logiesgebouwen en de verkeer- en parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak en het plaatsen van het kunstwerk te realiseren.

ARGUMENTEN

1.1 het project is een voorbeeld van een transformatie naar een andere agrarische functie

Het project is een voorbeeld van een transformatie van een voormalige agrarische proefboerderij naar een duurzame, innoverende en educatieve agrarische functie voor de landbouw in het algemeen. Tot voor een aantal jaar geleden was hier het varkensproefbedrijf van Wageningen UR (University & Research centre) gevestigd. Het wordt nu omgebouwd tot een groot onderzoeks- en innovatiecentrum voor onder meer nieuwe teeltsystemen en gewassen in de landbouw.

1.2 afwijkingsvergunning geeft zekerheid en flexibiliteit

De aanvrager kan met de afwijkingsvergunning voor de gevraagde bouwmassa's snel inspelen op de gefaseerde behoefte aan tijdelijke woningen. De aanvragen voor de activiteit bouwen kunnen dan gefaseerd worden aangevraagd en met de korte reguliere procedure (max. 8 weken) worden afgedaan.

1.2 door de aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing ingediend

Ten behoeve van het plan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan respectievelijk nader onderzoek gedaan naar flora en fauna, water(toets), milieu (geluid, lucht, bodem, veiligheid), stedenbouw, volkshuisvesting, bedrijvigheid, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, voorzieningen- en verzorgingsstructuur. De aanvraag voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing worden overgenomen.

1.3 het plan is passend in de structuurvisie 2025

Het plan kan, gezien de beoogde landschappelijke inpassing van het gehele terrein en de verdergaande doorontwikkeling van het bedrijf richting een 'kenniscentrum' op het gebied van biologische land- en tuinbouw worden gezien als passend binnen de uitgangspunten van de genoemde structuurvisie.

DUURZAAMHEID

De gehele transformatie is gericht om te komen tot een duurzame en innoverende onderzoekslocatie, gericht op de landbouw in het algemeen. De logiesgebouwen worden gasloos.

The Green East richt zich op ondernemersgericht onderzoek waarbij de volgende kernwaarden worden gehanteerd:

- Transitie naar een circulaire economie in de agri- en foodbusiness realiseren.
- Kennisvalorisatie (benutten van wetenschappelijke kennis in de praktijk) door innovaties die uit samenwerkingsverbanden zijn ontstaan, waarbij ondernemen, experimenteren, onderzoeken, demonstreren, ontwikkelen en kennis delen centraal staat.
- Meervoudige waardecreatie, waarbij vanuit verschillende waarden (ecologisch, sociaal-maatschappelijk en economisch), waarde wordt gecreëerd.

Door een ander gebruik wordt een vrij grote locatie (bouwblok ca. 3 hectare) die in onbruik geraakt is nieuw leven in geblazen. Hiermee komt een einde aan een locatie die aan het verloederen was. Er worden enkele duizenden vierkante meters voormalige stallen gesloopt. Al het asbest op het terrein wordt verwijderd. De samengebalde kennis op het gebied van land- en tuinbouw moet leiden tot een voortdurende kruisbestuiving van nieuwe inzichten en duurzame versterking van de regionale economie. Zo is het de bedoeling dat jonge onderzoekers die met succes een innovatief idee hebben uitgetest, zich met hun nieuw op te starten bedrijf in Salland vestigen. Verder hoopt The Green East kinderen van boeren in deze regio van intensieve veeteelt, zoals varkenshouderijen, over te halen naar duurzame land- en tuinbouw. Onderdeel van het totale concept omvat ook een grote kas. Deze maakt veel gebruik van zonnewarmte en zonlicht.

De agrarische activiteiten in gebouw 8 en 9 (varkenshouderij) worden zo als nu bekend voor 1-1-2021 beëindigd

KANTTEKENINGEN

Geen

FINANCIËN

De onderhavige aanvraag betreft een particulier initiatief. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele verzoeken om planschade kunnen op die manier op de aanvrager worden verhaald. Er is dus 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

Op 17 September 2017 heeft initiatiefnemer, de familie Jansen (eigenaren van de Maan Group), de direct belanghebbenden (buren) van de Drosteweg 6-8 uitgenodigd voor een voorlichting over de door hun gewenste ontwikkeling op het terrein van de voormalige varkensproefboerderij. Ongeveer 30 mensen hebben de bijeenkomst bezocht.

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat na afloop van de voorlichting de reacties positief waren.

BIJLAGEN

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.
2. Situatiekening.
3. Maatvoering gebouw 4.
4. Maatvoering gebouw 5.
5. Maatvoering gebouw 6.
6. Impressie gebouw 4 (behoort niet tot de aanvraag).
7. Impressie gebouw 5-6 (behoort niet tot de aanvraag).
8. Ruimtelijke onderbouwing.
9. Quickscan Flora en Fauna.