



Onderwerp	Principeverzoek uitbreiding bedrijventerrein De Telgen III Heeten
Zaaknummer	26075-2022
B&W vergadering	31 mei 2022
Integrale advisering	D. Witteveen (ruimtecoach), Z. van Raan (verkeer), M. Simons (groen), M. Mondria (stedenbouw), H. Vollenbroek (milieu), J. van Leeuwe (water), Waterschap DOD
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Kaj van 't Ende

Bestuurssamenvatting

Er is een principeverzoek ingediend om het bestaande bedrijventerrein De Telgen in Heeten uit te breiden. De ontwikkeling van De Telgen III sluit aan op het bestaande bedrijventerrein De Telgen II. Het gaat om een uitbreiding van totaal circa 5 hectare, waarvan circa 2,8 hectare uitgeefbaar gebied is. 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 buurgemeenten. De uitbreiding is vanuit economisch oogpunt zeer gewenst vanwege de toenemende behoefte van ondernemers.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen met de uitbreiding van bedrijventerrein De Telgen III Heeten;
2. De initiatiefnemers te informeren middels verzending van bijgevoegde brief;
3. De raad te informeren over dit besluit door toezending ervan.

Besluit

Conferm, A



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 dat is ingediend bij het principeverzoek. Ter voorbereiding op de planologische procedure zijn ook al de meeste onderzoeken uitgevoerd.

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.

Voor de onderwerpen bodem, flora en fauna en archeologie zijn al onderzoeken uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek en flora en fauna onderzoek zijn bijzonderheden naar voren gekomen. Wat betreft archeologie moet een naderonderzoek uitgevoerd worden.



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



Afbeelding 2: geplande uitbreiding

Beoogd effect

Na uw principe akkoord op de voorgenomen ontwikkeling kan de planologische procedure voor herziening van het bestemmingsplan worden gestart, zodat de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt.

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 bedrijventerreinprogramming 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 van maximaal categorie 3.2. In het westen van het plangebied kunnen bedrijven uit maximaal categorie 2 komen. Er wordt een zuidelijke aftakking aan de IJzerweg gecreëerd. In het schetsontwerp is een duidelijke scheiding te zien tussen de smalle wandelpaden en het stratenpatroon dat voor de ontsluiting van de kavels dient. De mogelijkheid om een calamiteitenroute in te passen is nog onderwerp van gesprek.

1.3 Aandacht voor groen- en wateropgaven

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 het zicht op de toekomstige bedrijven grotendeels wordt ontnomen. In het zuidwesten wordt de bestaande IJzerweg doorgetrokken. De weg eindigt in een groen vizier richting het landschap.

De groenstructuur draagt daarnaast bij aan een prettige wandelroute. De situering van de wandelpaden stimuleert het lopen van een ommetje. De wandelpaden zijn vanuit de aangrenzende buurten toegankelijk vanaf de Dorpsstraat, de Poelweg en op twee plekken vanaf de IJzerweg. Op deze manier kan het nieuwe voetpad geïntegreerd worden in het bestaande netwerk van voetpaden.

In het westen van het plangebied wordt een waterberging gecreëerd ter compensatie voor de extra verharde oppervlakte en als compensatie voor de bestaande waterpartijen die worden verwijderd. Of de waterberging wordt gecreëerd in de vorm van een wadi of vijver is nog onderwerp van gesprek.

1.4 Stedenbouwkundig plan is op hoofdlijnen akkoord

Het schetsontwerp is integraal afgestemd, en is op hoofdlijnen akkoord. Op bepaalde punten moet het nog verder worden uitgewerkt, onder andere wat betreft de waterhuishouding. Overleg hierover met het waterschap loopt.

Voor een uitgebreide toelichting wordt u verwezen naar de meegeleverde onderbouwing van de plannen.

1.5 Participatie heeft plaatsgevonden, en zal een vervolg krijgen

Explorius heeft belanghebbende al op verschillende manieren de mogelijkheid geboden om reacties op het ontwerpplan te geven. Initiatiefnemer is in gesprek gegaan met direct omwonenden. Op 18 januari 2022 heeft een (digitale) informatiebijeenkomst plaatsgevonden, en er is de mogelijkheid geboden reacties op het plan achter te laten via een website. Het algemene beeld is dat er positief werd gereageerd op het plan. Er hebben tot nu toe 18 mensen gereageerd via de website. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan. Wel zal er met een aantal partijen nog nader contact worden opgenomen en zijn er paar aandachtspunten zoals de extra calamiteitsroute aangegeven. Wat betreft de archeologie wordt de stichting Germanen betrokken. Voor de aanleg van de wandelpaden wordt de stichting fiets- en wandelpaden betrokken.

Voor de uitgebreide verslaglegging van overleggen wordt u verwezen naar de bijlagen.

Duurzaamheid

De extra verharde oppervlakte die wordt toegevoegd wordt gecompenseerd met de waterberging volgens de eisen van het waterschap en de gemeente.

Kanttekeningen

Een eerste verkenning naar de omgevingsfactoren is door de initiatiefnemer gedaan. Voor de aspecten archeologie, geluid en stikstof moet een nader onderzoek uitgevoerd worden.



Financiën

Alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers, inclusief eventuele planschadekosten. Vóór de start van de planologische procedure wordt 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 gemaakt over beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Vervolg

Nadat uw college een principe akkoord heeft gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling kan de initiatiefnemer de planologische procedure starten (herziening bestemmingsplan) om de voorgenomen plannen te realiseren.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluit middels verzending van bijgevoegde brief. De initiatiefnemer informeert belanghebbenden over het besluit. De raad wordt geïnformeerd door toezending van dit collegebesluit. Verdere communicatie vindt op gebruikelijke wijze plaats bij de te doorlopen planologische procedure.

Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Uitgaande brief aan initiatiefnemer