



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Oosterenkweg 5 en 5a
Zaaknummer	12179-2024
B&W vergadering	19 maart 2024
Agendacommissie	2 april 2024
Raadsvergadering	25 april 2024
Portefeuillehouder	dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Linda Brouwer telefoon: 06- 51 15 73 74, e-mail: linda.brouwer@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 73, omgeving Oosterenkweg 5 en 5a' incl. bijlagen (2 bestanden: pdf met toelichting-regels-bijlagen en pdf met verbeelding).



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	25 april 2024
Zaaknummer	12179-2024
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Oosterenkweg 5 en 5a
Portefeuillehouder	dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Linda Brouwer telefoon: 06- 51 15 73 74, e-mail: linda.brouwer@raalte.nl

Samenvatting

Het plan betreft het legaliseren van een bedrijfsuitbreiding van Raamsman Transport t.b.v. de stalling van vrachtwagens en opleggers. Daarvoor wordt naast een plus op de landschappelijke inpassing ook een substantiële bijdrage van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geleverd in een fonds voor landschaps- en verkeersmaatregelen. Het transportbedrijf wordt tevens toekomstperspectief geboden door een overdekte wasstraat van 500 tot 600 m² te kunnen realiseren en de legalisatie van een opslag voor bedrijfseigen materialen van ca. 150 m² mogelijk te maken onder voorwaarde van de sloop van een dubbele oppervlakte overeenkomstig de Schuur voor Schuur-regeling.

Op 18 juli 2023 (zaaknummer 37507-2023) heeft het college een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 73, omgeving Oosterenkweg 5 en 5a' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230017-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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.

Inleiding

In het buitengebied tussen Raalte en Heeten is aan de Oosterenkweg 5-5a al ruim 60 jaar een transportbedrijf gevestigd. Raamsman Transport B.V. heeft ca. 100 medewerkers en beschikt over zo'n 70 tot 75 vrachtwagens en bijbehorende opleggers. Het bedrijf is gespecialiseerd in het vervoer van bouw materiaal, waaronder staal- en betonconstructies. Deze bedrijfsomvang en bedrijfsactiviteiten zijn reeds meer dan 10 jaar stabiel.

De huidige bedrijfsbestemming van het transportbedrijf en activiteiten in milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten heeft een oppervlakte van ruim 15.000 m². Gebleken is dat de eigenaar/gebruiker (hierna initiatiefnemer te noemen) meer bedrijfsterrein in gebruik heeft dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De uitbreiding (verharding) is gerealiseerd binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Natuur'. Het gaat om een uitbreiding van het bedrijfsterrein



met ca. 9.147 m² gesitueerd aan de noord- en oostzijde, geheel gelegen binnen de op initiatief van de eigenaar gerealiseerde inpassende beplanting.

Met initiatiefnemer zijn reeds in 2018/2019 gesprekken gestart om te onderzoeken of de gerealiseerde uitbreiding te legaliseren is. Legalisatie is op grond van provinciaal beleid in het buitengebied alleen mogelijk als een balans wordt bereikt tussen ontwikkelruimte en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Vanwege de lokale werkgelegenheid (ca. 100 personeelsleden) en het feit dat het om een bestaand bedrijf gaat, dat hier al lang gevestigd is, wordt deze uitbreiding gelegaliseerd. Met de principemedewerking van het college d.d. 18 juli 2023 zijn de voorwaarden vastgelegd, waarin de uitbreiding van de stallingsruimte wordt toegestaan onder voorwaarde van aanzienlijke KGO-maatregelen. Tevens werd in principe medewerking verleend aan de uitbreiding van de bebouwing t.b.v. een overdekte wasstraat, waarbij sloopmeters moeten worden ingebracht. Hoewel geen medewerking wordt verleend aan droge stalling van materialen van derden, bleek reeds decennialang opslagruimte voor bedrijfseigen materialen in de vorm van 5 zeecontainers met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 150 m² aanwezig te zijn. Het transportbedrijf geeft aan deze opslagruimte voor bedrijfseigen materialen niet te kunnen missen, maar de zeecontainers voldoen niet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen in het buitengebied waarbij bedrijfsgebouwen een kap met een dakhelling tussen de 20 en 55° moeten hebben. Initiatiefnemer heeft een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen, waarin het transportbedrijf perspectief geboden wordt onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Met dit voorstel wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt de gerealiseerde uitbreiding van de stallingsruimte voor vrachtwagens ingepast, wordt een overdekte wasstraat mogelijk gemaakt en de opslag van eigen bedrijfsmaterialen gelegaliseerd. Het transportbedrijf wordt daarmee een duurzaam toekomstperspectief geboden. De KGO-bijdragen zorgen voor een ruimtelijke (groene) kwaliteitsverbetering op en rond de planlocatie evenals verkeers(veiligheids-)maatregelen ter plaatse van locaties waar de vrachtwagenchauffeurs evenals vanuit de gemeente onveilige situaties en/of verkeersknelpunten worden ervaren. Voor zowel de te realiseren overdekte wasplaats als voor de opslag bedrijfsmaterialen is voor elke m² van het te bouwen bouwwerk tenminste de sloop van 2 m² aan landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Raalte benodigd.

Argumenten

1.1 De legalisatie van de bedrijfsuitbreiding van Raamsman Transport levert geen hinder voor omliggende functies op

De legalisatie van de bedrijfsuitbreiding en de opslag van bedrijfseigen materialen evenals de uitbreiding van de wasstraat levert geen hinder op voor omliggende functies en wordt landschappelijk ingepast, zodat de ontwikkeling in balans is met zijn omgeving.

1.2 Substantiële KGO-bijdrage vastgelegd voor uitbreiding bedrijfsbestemming

Om de extra stallingsruimte voor vrachtwagens en opleggers van ca. 9.147 m² mogelijk te maken is een substantiële bijdrage aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving afgesproken van € 100.000,- ex BTW o.b.v. de waardestijging van het terrein. Dit omvangrijke bedrag is meer dan benodigd is voor een goede landschappelijke inpassing van het erf. Naast de al gerealiseerde landschappelijke inpassing die als zogenaamde 'basisinspanning' wordt opgevat, is landschappelijk gezien een 'plus' benodigd. Dit wordt vormgegeven in het Ruimtelijk kwaliteitsplan door landschapsmaatregelen met versterkingen op en rond het bedrijf (zie uitsnede Ruimtelijk kwaliteitsplan), waarbij de verkeersveiligheid voldoende in acht is genomen.

Naast de kosten voor de plus van de landschappelijke inpassing op en rond de Oosterenkweg 5 en 5a, wordt voor de resterende KGO-bijdrage een fonds ten behoeve van verkeers- en landschappelijke maatregelen opgericht. In de anterieure overeenkomst is dit uitgewerkt. Hiermee is deze ontwikkeling ook passend binnen het provinciale KGO-beleid.

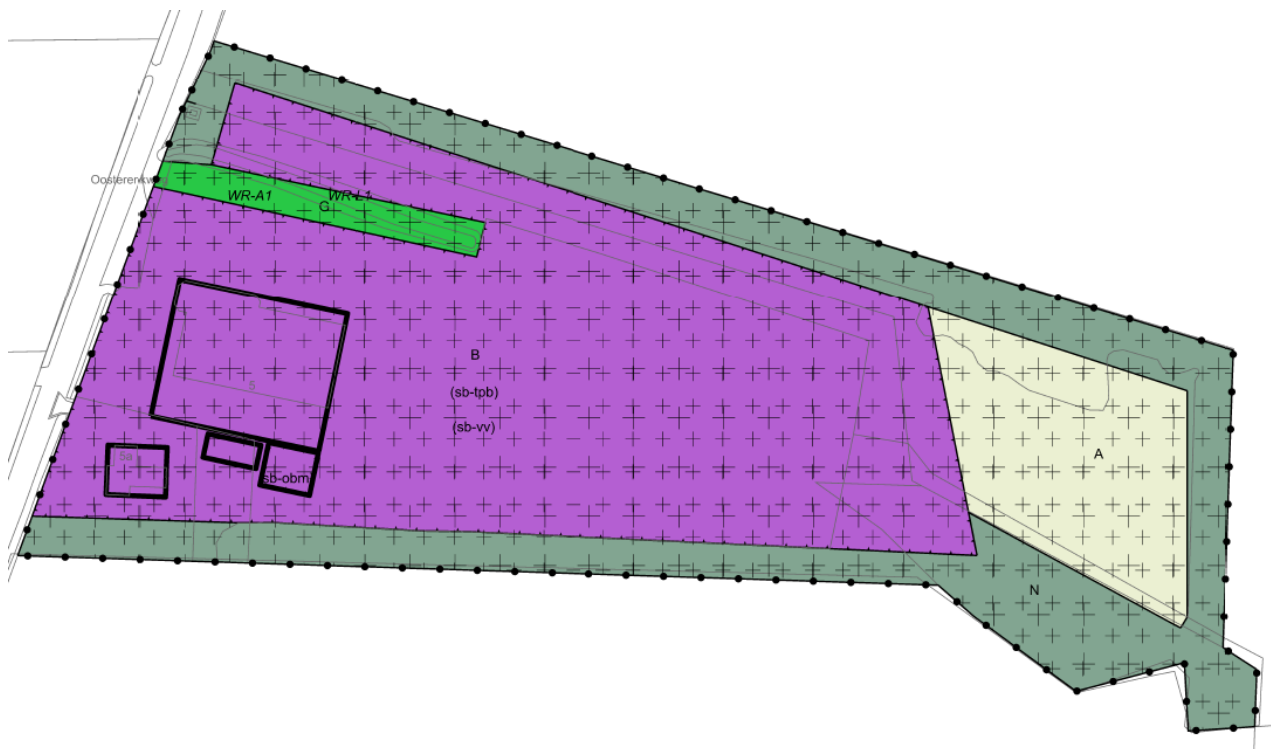


Uitsnede landschapsmaatregelen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bron: de Erfontwikkelaar)

1.3 Ontwikkeling past binnen de Schuur voor Schuur-regeling

Om het wassen van de vrachtwagens op eigen terrein te kunnen blijven doen, is het overdekt kunnen uitvoeren van deze werkzaamheden wenselijk vanuit milieu-overwegingen (betere opvang waswater en reinigingsmiddelen zonder hemelwater) en betere arbeidsomstandigheden.

- Voor het overdekt wassen van de vrachtwagens is een wasruimte van 500 tot 600 m² nodig. Realisatie is mogelijk in het kader van de Schuur voor Schuur-regeling, waarbij de initiatiefnemer het dubbele aantal oppervlakte slooppeters elders moet afbreken.
- De zeecontainers, met een gezamenlijke oppervlakte van 150 m², die worden gebruikt voor bedrijfseigen materialen verdwijnen en worden vervangen door een bedrijfsgebouw dat voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen. Ook hierbij wordt gebruik gemaakt van de Schuur voor Schuur-regeling, met dien verstande dat voor elke m² van het te bouwen bouwwerk tenminste het dubbele aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.
- Er wordt niet meegewerkt aan opslagmogelijkheden voor kortdurende droge stalling van vrachtwagens met lading en opslagruimte voor bouwmaterialen van derden in het buitengebied, omdat dit niet passend is binnen het provinciaal beleid.



Uitsnede van de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan voor de Oosterenkweg 5 en 5a (bron: BJZ.nu)

Duurzaamheid

De (gerealiseerde) uitbreiding betekent een ruimtebeslag. Dit gaat niet ten koste kenmerkende landschappelijke elementen, omdat de landschappelijke omzoming van het transportbedrijf verder versterkt wordt. Naast het kunnen blijven bieden van duurzame werkgelegenheid, zal bij dit initiatief ook aandacht zijn voor milieu- en energiebesparing evenals energie-opwekking. Zo zal bij de (automatische) wasstraat sprake zijn van hergebruik van waswater en opvang van reinigingsmiddelen.

Participatie

In voorliggend geval gaat het om een terrein welke al geruime tijd, namelijk meer dan 10 jaar, als bedrijfsbestemming in gebruik is. Omwonenden ondervinden hier geen hinder van. Met het oog op de voorgenomen legalisatie, heeft initiatiefnemer de directe omwonenden aan de Hofmeijersweg 18 en de Oosterenkweg 3 ingelicht. De burens zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen bestemmingsplanherziening en hebben hiertegen geen bezwaren. Er zijn verder ook geen zienswijzen op het plan ingediend.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten is middels een anterieure overeenkomst geregeld, inclusief mogelijke planschadetekosten. In deze anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen opgenomen met betrekking tot het fonds ten behoeve van verkeers- en landschappelijke maatregelen en de door initiatiefnemer te leveren bijdrage hieraan.

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.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 73, omgeving Oosterenkweg 5 en 5a' incl. bijlagen (2 bestanden: pdf met toelichting-regels-bijlagen en pdf met verbeelding).

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

12179-2024

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2024

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 73, omgeving Oosterenkweg 5 en 5a' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230017-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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.

Aldus besloten in de vergadering van 25 april 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofman