

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : bestemmingsplan De Telgen, locatie Hutten

ZAAKNUMMER : 1913 **GERELATEERDE ZAAK** :

B&W VERGADERING : 14 mei 2013

AGENDACOMMISSIE : 21 mei 2013

RAADSVERGADERING : 20 juni 2013

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. Wagenmans

BEHANDELEND AMBTENAAR : Martijn Korte

telefoon: (0572) 347 824, e-mail: martijn.korte@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) : geen

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Bestemmingsplan "De Telgen, locatie Hutten"
2. Zienswijze "Stichting Wandel- en fietspaden Heeten e.o."

TER INZAGE:

(stukken die geen onderdeel uitmaken van de besluitvorming)

1. collegevoorstel
-

RAADSVOORSTEL

B&W VERGADERING : 14 mei 2013

ZAAKNUMMER : 1913

GERELATEERDE ZAAK :

ONDERWERP : bestemmingsplan De Telgen locatie Hutten

VOOR INFORMATIE : Martijn Korte

telefoon: (0572) 347 824, e-mail: martijn.korte@raalte.nl

SAMENVATTING

In de kern van het dorp Nieuw Heeten is slachterij Hutten gevestigd. Het bedrijf wil uitbreiden, hetgeen op de huidige locatie om planologische en milieutechnische redenen niet mogelijk is. Het nabij gelegen bedrijventerrein De Telgen II in Heeten biedt nog ruimte voor in plaatsing van bedrijven in milieucategorie 3 en 4. De eigenaren hebben daarom besloten het bedrijf naar de Telgen te verplaatsen. Voor een goede inpassing van de nieuwe slachterij is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast dient de capaciteit van het rioolgemaal van De Telgen mede als gevolg van de vestiging van het bedrijf te worden vergroot. Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

BESLISPUNTEN

1. De zienswijze gedeeltelijk over te nemen als gevolg van de privaatrechtelijke afspraken tussen ontwikkelaar en de indiener.
2. Het bestemmingsplan "De Telgen, locatie Hutten", met in acht name van de ingediende zienswijze, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0177.BP20120018-0002.
3. Geen exploitatieplan vast stellen omdat het kostenverhaal anterior geregeld is.

INLEIDING

Te midden van de woonbebouwing in het dorp Nieuw Heeten is al ruim 80 jaar slachterij Hutten gevestigd. Het betreft een toekomstgericht bedrijf met investeringsplannen voor uitbreiding. Uitbreiding op de huidige locatie is om planologische en milieutechnische redenen echter niet aan de orde. In het dorp zelf is verder geen mogelijkheid voor herbouw, maar op het nabij gelegen bedrijventerrein De Telgen in Heeten is nog ruimte voor het inplaatsen van bedrijven die vallen onder milieucategorie 3 en 4. Het slachtbedrijf heeft daarom besloten het bedrijf naar De Telgen II te verplaatsen en gronden daarvoor af te nemen van eigenaar Nijhuis Bouw B.V. (zusterbedrijf Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.). Om de nieuwe slachterij goed in te kunnen passen is een aanpassing van het bestemmingsplan De Telgen noodzakelijk.

BEOOGD EFFECT

Verplaatsing van slachterij Hutten uit Nieuw Heeten naar het bedrijventerrein De Telgen II in Heeten.

ARGUMENTEN

Ontwikkeling past binnen de beleidskaders

De voorgenomen verplaatsing past binnen onze planologische en economische uitgangspunten, zoals vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Bedrijventerreinenvisie Raalte en de ontwerp Structuurvisie Raalte 2025+:

- o gelet op de ligging van de slachterij te midden van de woonbebouwing in Nieuw Heeten wordt voor het dorp een forse ruimtelijke kwaliteitswinst behaald met een verbetering van de leefomgeving;
- o vanuit economisch perspectief willen we lokaal gewortelde bedrijven ondersteunen in hun groei mogelijkheden, echter wel op daarvoor geschikte locaties. Verdere groei binnen het dorp is niet mogelijk, bedrijventerrein De Telgen biedt nog ruimte voor vestiging van een slachterijbedrijf.
- o Het bedrijf blijft op deze wijze behouden voor de gemeente Raalte

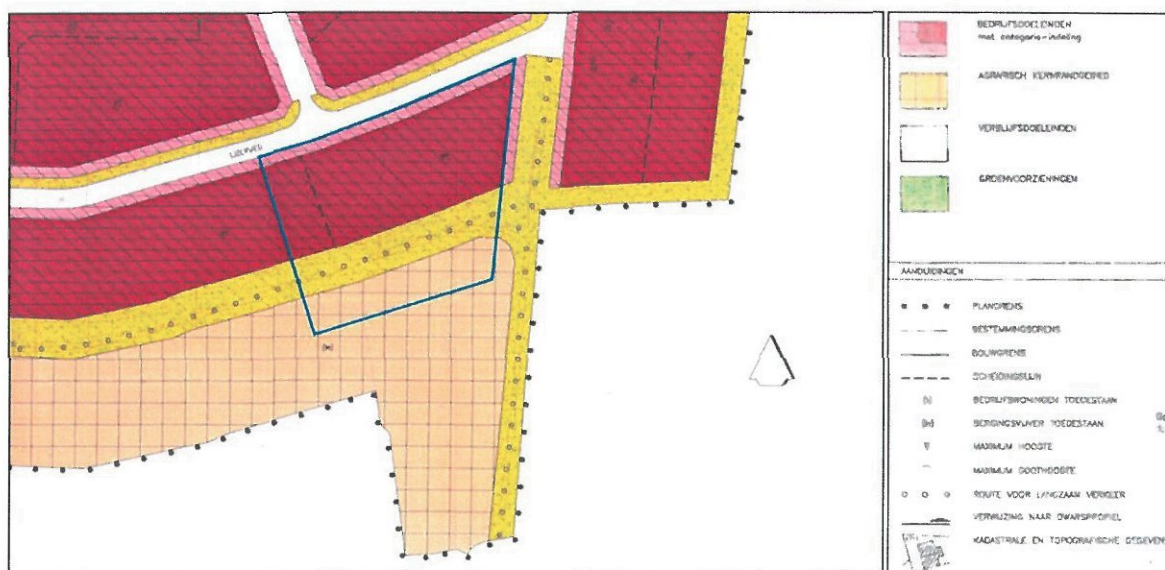
Nieuwe impuls uitgifte De Telgen II

Na vele jaren braak liggen van de uitgeefbare gronden op De Telgen II wordt met de bouw van de slachterij invulling gegeven aan een deel van het bedrijventerrein. Er resteren nog diverse kavels om nieuwe vraag in de toekomst op te kunnen vangen. Van een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein als direct gevolg van de realisatie van de slachterij zal dan ook geen sprake zijn.

Aanpassing bestemmingsplan

Om ook naar de toekomst een bestendige locatie voor de slachterij te hebben is een kavel van 10.000m² aangekocht. Hiervan zal in eerste aanleg circa 1.500m² bebouwd worden. De buitenruimte wordt ingericht voor een gescheiden schone- en vuile routing voor toe- en aflevering.

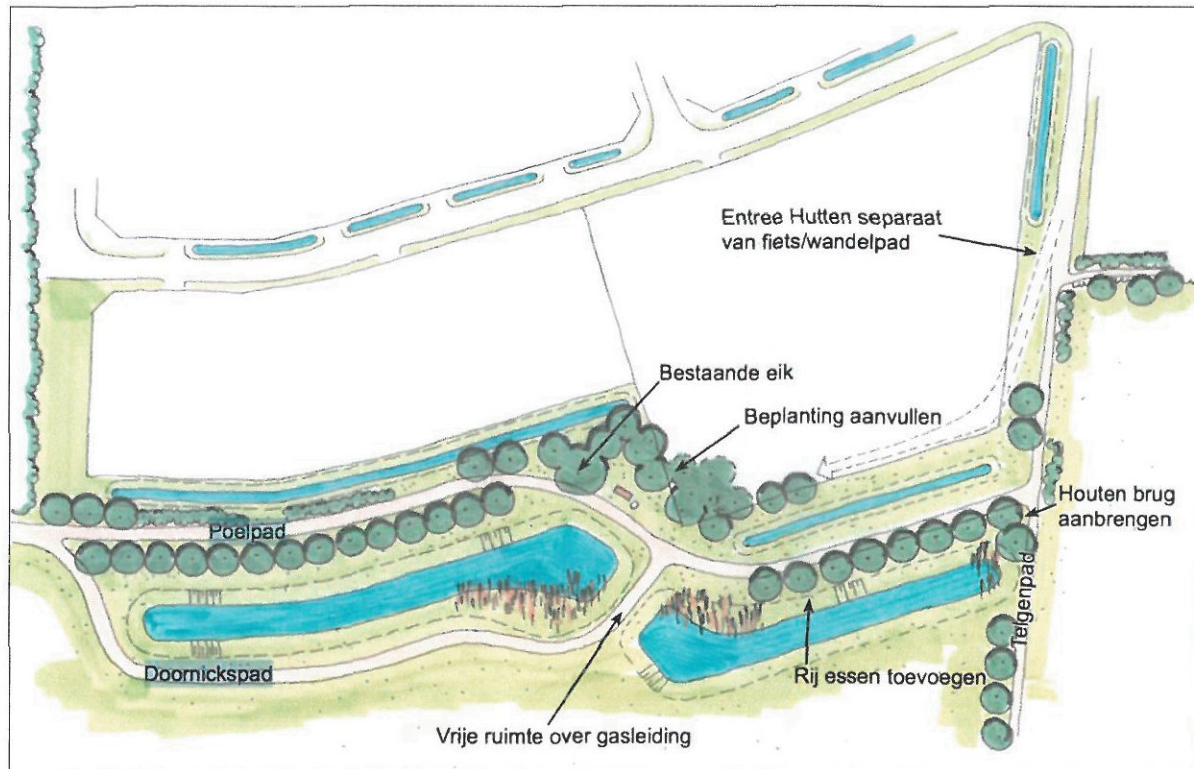
Geldend bestemmingsplan De Telgen met aanduiding (in blauw) van de nieuwe bedrijfskavel



Voor de benodigde kavelinrichting en om een gedegen ruimtelijke inpassing te kunnen realiseren moeten binnen het huidige bestemmingsplan 'Heeten, bedrijventerrein De Telgen 2000' de bestemmingsgrenzen aangepast worden. Zo wordt de groenstructuur inclusief wadi in overleg met het

waterschap verlegd. Hiervoor is een inpassingsplan ontworpen. Naast een afwijking van de perceels grootte volstaat het vigerend bestemmingsplan niet qua toegestane bouwhoogte.

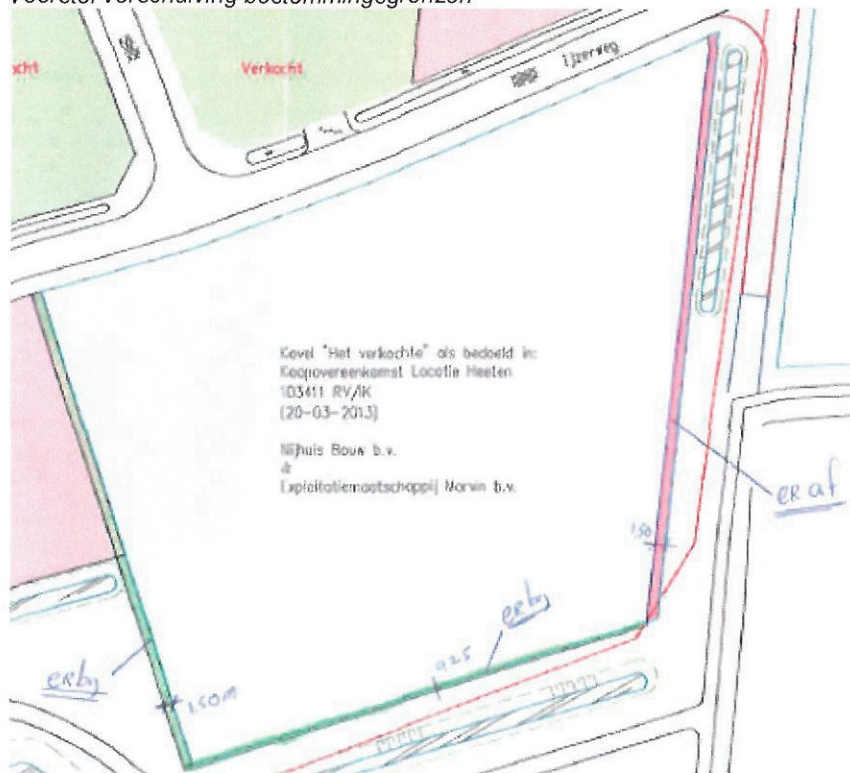
Landschappelijke inpassing



Procedure & zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 maart t/m 1 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft er tevens een inloopmiddag/-avond plaats gevonden. Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Het betreft een zienswijze van de Stichting Wandel- en fietspaden Heeten e.o. Zij geeft in haar zienswijze aan dat er gesprekken hebben plaatsgevonden met de ontwikkelaar (Explorius) en dat zij vertrouwd op de gedane toezeggingen en gemaakte afspraken ten aanzien van de wandelroute aan de zuidzijde van het plangebied. Het betreft afspraken tussen Explorius en de wandelvereniging die mede hebben geleid tot de nu voorliggende ruimtelijke inpassing van de route, met in het bijzonder de separate entree naast het Telgenpad. Het bestemmingsplan staat de gewenste invulling van de wandelroute niet in de weg. Alhoewel er geen aanleiding is om het bestemmingsplan aan de hand van de zienswijze aan te passen omdat het bestemmingsplan de mogelijkheden biedt voor de gemaakte afspraken, heeft Explorius naar aanleiding van de zienswijze aangegeven bereid te zijn de inrit circa anderhalve meter te verschuiven ten opzichte van het bestaande wandelpad aan de oostzijde van het plangebied. Er is in het nieuwe inrichtingsvoorstel voor het terrein van Hutten daardoor een bermstrook van 2,5 meter voorzien tussen de inrit en het wandelpad. Deze bermstrook zal tevens worden beplant. Door de verbreding van de berm tussen inrit en wandelpad ontstaat een zeer ruime buffer tussen bedrijf en recreant, hetgeen ook de veiligheid ten goede zal komen. Met name aan dit laatste aspect wordt door de indiener van de zienswijze grote waarde gehecht. Als gevolg van de bermverbreding zal het gehele bedrijfsperceel anderhalve meter in westelijke richting opschuiven omdat het bedrijf het bedrijfsoppervlak wel nodig heeft voor de bedrijfsvoering. In zuidelijke richting komt er over de gehele lengte 25 cm bij als gevolg van een kadastrale herijking. Het betreft in beide richtingen gronden die reeds in bezit zijn van Explorius. Deze aanpassing van de bestemmingsgrenzen maakt het noodzakelijk het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel verschuiving bestemmingsgrenzen



Provincie

De voorgenomen plannen zijn in het formele vooroverleg met de provincie besproken. De provincie staat in beginsel positief tegenover de ontwikkelingen, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd en de bestemmingswijzigingen vanuit het gemeentelijk beleid worden onderbouwd. De provincie heeft in haar reactie op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat hieraan wordt voldaan.

Waterschap & riool

Het Waterschap heeft aangegeven dat voor het plan de normale watertoets doorlopen met worden. Het huidige rioolstelsel is echter een punt van zorg voor het Waterschap. Het Waterschap heeft aangegeven dat zowel het gemeentelijke gemaal als het waterschapsgemaal van de kern Heeten aan de maximale capaciteit zitten. Op termijn zullen hiertoe aanpassingen noodzakelijk zijn. Doordat er nu een bedrijf gevestigd zal worden met een aanzienlijke piekafvoer is de noodzakelijke aanpassing nu al aan de orde. Het rioolstelsel van De Telgen zelf, is ingericht op - en voldoet aan de normen voor standaard bedrijfsvestigingen, maar een specifiek bedrijf als een slachterij kent een ander waterafvoerregiem, met name in de piekafvoer. Het stelsel kan de vestiging aan, de gemalen hebben hiervoor onvoldoende capaciteit. Het waterschap geeft aan dat hiervoor een oplossing moet worden gevonden. Een deel van de oplossing wordt geboden door het bedrijf zelf, doordat zij op het terrein zullen bufferen. Water uit het bedrijfsproces zal enige tijd worden vastgehouden waarna een geleidelijke afvoer op het riool zal plaatsvinden. De buffercapaciteit van het terrein in relatie tot de piekafvoer enerzijds alsmede de pompcapaciteit van de gemalen anderzijds zijn nog onvoldoende in staat de piekafvoer te verwerken, waardoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Het hemelwater wordt overigens zoals gebruikelijk afgekoppeld en langs andere wegen afgevoerd.

De Telgen heeft een voor reguliere bedrijven afdoende rioolstelsel. Naast de vestiging van de slachterij zijn er echter ook andere bedrijven voornemens uit te breiden dan wel zich te vestigen op het bedrijventerrein De Telgen II. Het gaat om bedrijfsactiviteiten die op basis van het bestemmingsplan reeds zijn toegestaan (tot milieucategorie 3 en 4). Het geheel aan nieuwe ontwikkelingen, met de vestiging van de slachterij als directe aanleiding, zorgt er voor dat er een heroverweging plaats moet vinden van de wijze waarop het rioolstelsel van De Telgen in het bijzonder, alsook het rioolstelsel van de kern Heeten in het geheel wordt ingericht. De hele kern Heeten, inclusief de bedrijventerreinen en de oudere woonwijken, is aangesloten op de voornoemde gemalen van gemeente en het Waterschap. Dit is een wat kwetsbare situatie, waardoor het stelsel op termijn voor een opwaardering in aanmerking zal komen. In eerdere gemeentelijk rioleringsplannen is dit al geconstateerd.

De vestiging van de slachterij is de directe aanleiding om de reeds voorziene opwaardering uit te voeren. Er is gekozen voor de meest toekomstbestendige oplossing voor zowel het bedrijventerrein als voor de gehele kern Heeten. Door een rechtstreekse aantakking van het rioolstelsel van De Telgen (I en II) op de persleiding die vanuit Nieuw Heeten langs de nieuwe rondweg Heeten richting de RWZI in Raalte loopt, krijgt De Telgen een separate afvoer en zal dan geen gebruik meer maken van de afvoercapaciteit die ook voor de rest van de kern Heeten wordt benut. De persleiding vanuit Nieuw Heeten heeft ruim voldoende capaciteit om de afvoer van de slachterij en andere bedrijven op te vangen.. Hierdoor is de bestaande rioolcapaciteit voor de kern Heeten ruim voldoende voor de toekomst, en krijgt De Telgen een nieuwe toekomstbestendige afvoer.

KANTTEKENINGEN

Het voornoemde rioolstelsel is in bezit en beheer van de gemeente. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor de capaciteit van haar rioolstelsel. De kosten van de opwaardering komen dan ook ten laste van de gemeente.

FINANCIËN

De opwaardering van het rioolstelsel brengt investeringskosten voor de gemeente met zich mee. Het betreft een investering in het kader van GRP, waardoor de dekking binnen het rioleringsfonds dient plaats te vinden. Nadat de maatregelen concreet zijn uitgewerkt, zal hiervoor een afzonderlijk voorstel worden ingediend.

De plankosten van de voorgenomen ontwikkelingen, waaronder het onderzoek naar de rioolcapaciteit van het plangebied, worden gedragen door de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst voor de te maken kosten en de afwenteling planschade.

VERVOLG

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd voor beroep.

COMMUNICATIE

Slachterij Hutten en Explorius hebben reeds gezamenlijk de voorgenomen ontwikkelingen in Heeten gecommuniceerd. De communicatieactiviteiten vinden in samenspraak met de gemeente. Verder vindt de communicatie vanuit de gemeente bij de formele planologische procedures op de gebruikelijke wijze plaats.

BIJLAGEN

1. bestemmingsplan
2. zienswijze "Stichting Wandel- en fietspaden Heeten e.o."

Burgemeester en wethouders van Raalte,
de secretaris, de burgemeester,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is for the secretaris (secretary) and the signature on the right is for the burgemeester (mayor). Both signatures are written in black ink and are quite stylized.

RAADSBESLUIT

RAADSVERGADERING : 20 juni 2013

ZAAKNUMMER : 1913

GERELATEERDE ZAAK :

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013

besluit:

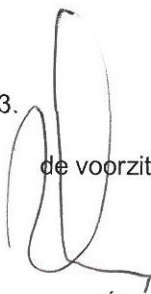
1. De zienswijze gedeeltelijk over te nemen als gevolg van de privaatrechtelijke afspraken tussen ontwikkelaar en de indiener.
2. Het bestemmingsplan "De Telgen, locatie Hutten", met in acht name van de ingediende zienswijze, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0177.BP20120018-0002.
3. Geen exploitatieplan vast stellen omdat het kostenverhaal anterior geregeld is.

Aldus besloten in de vergadering van 20 juni 2013.

de griffier,



de voorzitter,



Wijzigingsblad bestemmingsplan 'De Telgen, locatie Hutten'

Voorstel voor vaststelling:

De grens van het bestemmingsvlak BT is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan de westzijde met 1,5 meter in westelijke richting verlegd en aan de zuidzijde met 0,25 meter

