

Naam: P.F. Reinerink
Datum: 15 december 2017
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541136

Voorstel aan de raad

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Grote Bavenkelsweg 15"

Hoofdpoging

Hoofdtakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing**

Portefeuillehouder

I.A.M. ten Seldam

Samenvatting raadsvoorstel

Op het perceel Grote Bavenkelsweg 15 te Almelo is het transportbedrijf fa. Gebr. Elzinga (hierna te noemen: initiatiefnemer) gevestigd. Dit zogenaamde "niet agrarisch bedrijf" is gelegen in het landelijk gebied. In het proces rondom het bestemmingsplan Buitengebied is gebleken dat een viertal niet agrarische bedrijven in het buitengebied een uitbreidingsbehoefte hadden. Er is toen ervoor gekozen om deze uitbreidingsbehoefte niet in het toen in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied mee te nemen en in gesprek te gaan met de bedrijven. Dit heeft er toe geleid dat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd waartegen zienswijzen zijn ingediend. Deze hebben niet geleid tot een aanpassing. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voorgesteld om het bestemmingsplan "Grote Bavenkelsweg 15" gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Grote Bavenkelsweg 15" ontvankelijk te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Grote Bavenkelsweg 15" naar aanleiding van de ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de verbeelding:

Bij de bestemming "B" (Bedrijf) worden de dubbelbestemmingen :

- "L HV (Leiding – Hoogspanningsverbinding 1);
- WR (Waarde – Archeologische verwachting middelhoog);

en de functie aanduidingen :

- (bw), bedrijfswoning;
- (p), parkeerterrein;

opgenomen.

Wijzigingen in de regels:

Na het begrip 1.4 worden de nieuwe begrippen :

- "archeologische verwachting", de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- "archeologische waarde", de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

toegevoegd.

De navolgende begripsbepalingen worden hernoemd.

Na het begrip 1.26 (nieuw genummerd) wordt een nieuw begrip 1.27 "nutsvoorziening", voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van

(huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut, toegevoegd. De navolgende begripsbepalingen worden hernummerd.

In artikel 3.1 wordt een nieuw lid e toegevoegd, te weten :
met dien verstande dat het parkeren van het bestemmingsverkeer enkel mag plaatsvinden ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein'.

Na artikel 4 wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd, te weten:

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en bescherming van een hoogspanningsverbinding (110 kV) ter plaatse
- b. van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- c. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- d. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met de daarbijbehorende overige bouwwerken.

5.2 Voorrangsbepaling

Waar een enkelbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de enkelbestemming zijn in dat geval uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 36 m³.

5.3.2 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt maximaal 40 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a) in artikel 5.3.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits vooraf advies is verkregen van de leidingbeheerder en de lokale brandweer en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding;
- b) in artikel 5.3.2 onder a voor het bouwen van hoogspanningsmasten met een maximale bouwhoogte van 50 m, mits advies verkregen van het ministerie van defensie.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplanting of bebossing;
- b. het ophogen, egaliseren, verlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen, maar ook het tijdelijk opslaan van zwaar materiaal op het kabelbed.

5.5.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.5.3 Advies

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

5.5.4 Uitzondering op het verbod

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
- c. die verband houden met de aanleg en instandhouding van de betreffende hoogspanningsverbinding.

De overige artikelen worden hernummerd.

Na artikel 5 (nieuw) wordt een nieuw artikel 6 toegevoegd, te weten:

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Overige bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen overige bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5000 m² en minder diep steekt dan 0,40 meter.
- c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 5000 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in 6.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 3. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

De overige artikelen worden hernummerd.

Na artikel 12 (nieuw) wordt een nieuw artikel 13 toegevoegd, te weten:

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren en laden en lossen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.2 Afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 onder a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

De overige artikelen worden hernummerd.

3. Het bestemmingsplan "Grote Bavenkelsweg 15" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00113-BP32 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2017-10-31);

4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Op het perceel Grote Bavenkelsweg 15 te Almelo is het transportbedrijf fa. Gebr. Elzinga (hierna te noemen: initiatiefnemer) gevestigd. Dit zogenaamde “niet agrarisch bedrijf” is gelegen in het landelijk gebied. In het proces rondom het bestemmingsplan Buitengebied is gebleken dat een viertal niet agrarische bedrijven in het buitengebied een uitbreidingsbehoefte hadden. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied d.d. 29 maart 2011 is aan uw raad toegezegd om in overleg met deze vier bedrijven de mogelijkheden van uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte van zogenaamde “niet agrarische bedrijven” te onderzoeken.

Dit heeft er toe geleid dat ons college bij besluit van 6 december 2011 heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan een uitbreiding van het bedrijf van initiatiefnemer. Dit onder de voorwaarden dat :

- een plan wordt ingediend dat een goede ruimtelijke onderbouwing, een landschapspinpassingsplan (inclusief erfinrichtingsplan), een goede onderbouwing van de investering in de ruimtelijke kwaliteit bevat;
- de uitgangspunten in het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), dat bij raadsbesluit d.d. 10 juli 2012 overgenomen is als toetsingsinstrument voor nieuwe initiatieven in het landelijk gebied, in acht wordt genomen.

Daarna heeft initiatiefnemer een ontwerp bestemmingsplan ingediend dat, gedurende de periode 17 september 2014 tot en met 28 oktober 2014, ter inzage heeft gelegen. Hiertegen zijn een aantal zienswijzen ingebracht.

Op 11 mei 2015 zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Als bijlage is de zienswijzenreactie bijgevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. Wel zijn er enige ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De procedure om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden, heeft langer geduurd dan normaal gesproken het geval is. Dit is veroorzaakt doordat er is onderzocht naar de mogelijkheden voor een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein. Idealiter hoort een dergelijk transportbedrijf op een industrie terrein vandaar dat een poging is gedaan om te komen tot een bedrijfsverplaatsing. Hiervoor hebben diverse onderhandelingsgesprekken met initiatiefnemer en overleggen met de provincie Overijssel plaatsgevonden. Dit heeft echter niet geleid tot een bedrijfsverplaatsing. Met initiatiefnemer is daarna besproken dat de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan “Grote Bavenkelsweg 15” in procedure wordt gebracht waarmee gevolg wordt gegeven aan de wens zoals die door uw raad is uitgesproken in hun vergadering van 29 maart 2011.

Beoogd effect

Het realiseren van een groter bedrijfsoppervlakte voor de initiatiefnemer ten behoeve van een logistieke verbetering van het bedrijfsperceel.

Argumenten voor

1.1 het bedrijf op deze wijze een betere logistieke invulling van het perceel kan realiseren

Door de vergroting van de bedrijfsoppervlakte is het perceel beter in te richten. Hierdoor kan :

- er beter gemaneuvreerd worden met de koelwagens,
- is er voldoende parkeerruimte,
- kan een nieuwe bedrijfshal gerealiseerd worden.

1.2 er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit

Op basis van het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt een investering geëist in de ruimtelijke kwaliteit. Dit is met het landschapspinpassingsplan aangetoond en de realisatie hiervan wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in het vast te stellen bestemmingsplan geborgd.

1.3 de verkeersveiligheid neemt toe.

De inrichting van het perceel is dusdanig vorm gegeven dat koelwagens die moeten wachten voor het openen van het toegangshek niet meer op de Grote Bavenkelsweg blijven staan maar zich kunnen opstellen op het eigen terrein. Dit komt de verkeersveiligheid ten goed.

2.1 er zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

Om de inpassing van het perceel en de aanleg van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit goed te borgen, zijn er ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Dit heeft geleid tot de in het raadsvoorstel voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan

3.1 hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en ondergrondbestand is uitgesproken welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn. Ook zijn er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die binnen een bepaald tijdvak of fasering uitgevoerd moeten worden en hoeven er geen eisen te worden gesteld.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Met een gewijzigde vaststelling moet je zes weken wachten voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden. In die tijd kunnen provincie en Rijk een eventuele aanwijzing geven. Omdat de wijzigingen geen Rijksbelangen aantasten en op voorhand besproken zijn met Gedeputeerde Staten wordt hen om toestemming gevraagd om versneld te publiceren.

Kanttekeningen.

1.1 Dit is de laatste uitbreidingsmogelijkheid voor initiatiefnemer en zit het bedrijf planologisch op slot

Dit is nadrukkelijk met de initiatiefnemer besproken en deze consequentie wordt door initiatiefnemer geaccepteerd.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen en de huidige oppervlakte van de bestemming “Bedrijven” op het perceel Grote Bavenkelsweg 15 behouden. Dat houdt in initiatiefnemer zijn bedrijfsvoering op de nu bestemde oppervlakte moet uitoefenen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De financiële risico's zijn afgedekt met een planschadeovereenkomst. Het marktrisico ligt bij de ontwikkelaar.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, na de ter inzage legging onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden. Het risico dat het definitieve bestemmingsplan geen doorgang vindt (bijvoorbeeld ten gevolge van honorering van een eventueel beroep door de Raad van State) is voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlagen

- Zienswijzen, INK – 76469, INK – 51416, INK – 51448
- Zienswijzen reactienota, INT – 62380
- Bestemmingsplan “Grote Bavenkelsweg 15”, INT – 62381
- Raadsvoorstel en –besluit, RAAD - 4707

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:¹

Gedaan in de openbare vergadering van 6 maart 2018,

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen

¹

De griffie plaatst hier de tekst van het raadsbesluit na de raadsbehandeling van het raadsvoorstel