

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek uitbreiding Bolk Transport B.V.
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	DCS - 2488059
Documentkenmerk	D/25/738458
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Er is een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van het bedrijf Bolk Transport BV aan de Plesmanweg 3 op het bedrijvenpark Turfkade. Het betreffen de agrarische gronden aan de oostzijde van het bedrijf, gelegen aan de Kloosterweg. Een groot deel hiervan is al tijdelijk vergund als locatie voor het stallen van voertuigen met onderdelen voor windturbines. Het omgevingsplan staat de gevraagde uitbreiding niet toe. Het college heeft besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf Bolk Transport BV aan de Kloosterweg, aan de hand van het principeverzoek (IN-95186). Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - Er dient een nadere uitwerking plaats te vinden met betrekking tot de landelijke inpassing;
 - De uitbreiding wordt gebruikt voor het stallen van voertuigen en opslag en voorziet niet in het realiseren van gebouwen;
 - De bestaande bedrijfswoning aan de Kloosterweg 2a kan niet worden getransformeerd naar een reguliere woning;
 - De directe omgeving dient bij de verdere uitwerking te worden betrokken bij het plan in een participatietraject, conform het gemeentelijke participatiebeleid;
 - De initiatiefnemer levert een concept van de wijzing van het omgevingsplan aan en laat deze door een erkend bureau opstellen;
 - Door de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst met betrekking tot onder meer het kostenverhaal, inrichtingseisen en nadeelcompensatie ondertekend;
 - Het risico dat het plan geen doorgang vindt, doordat eventuele bezwaren worden gehonoreerd, is voor rekening van initiatiefnemer.
 - Binnen één jaar na bekendmaking van dit besluit dient de ruimtelijke procedure te zijn opgestart, zo niet dan vervalt het principebesluit;
2. De raad met een raadsbrief hierover te informeren (RAAD-8779).
3. De initiatiefnemer met een uitgaande brief hierover te informeren (UIT-119345).

Inleiding

Het transportbedrijf Bolk Transport BV is sinds 1996 gevestigd op het bedrijventerrein Turfkade. Sindsdien heeft het bedrijf diverse grote investeringen gedaan en is het bedrijf en de omgeving volledig ingericht op het transport van zwaar en groot (exceptioneel) transport. Hiervoor is veel buitenruimte nodig. Omdat voor elke opdracht een ander type oplegger wordt ingezet is ook veel stallingsruimte nodig. In combinatie met het transport moeten goederen ook vaak worden overladen of voor korte of lange tijd worden opgeslagen. Vanwege de omvang van deze goederen is hiervoor veel opslag- en manoeuvreerruimte nodig. Deze activiteiten zijn sterk locatie gebonden vanwege de beschikbaarheid van grote heftrucks die niet naar elders kunnen rijden en de aanwezige voorzieningen op het eigen terrein, zoals de (openbare) weegbrug, een tankinstallatie, meetstraat en het feit dat het gehele terrein is voorzien van zware verharding tbv het rijden met zware belading. De functies van planning, werkplaats voor klein en groot onderhoud, op- en overslag zijn met elkaar verbonden en met de andere terreinvoorzieningen verweven, waardoor het exceptioneel transport is gebonden aan deze locatie. De openbare infrastructuur van en naar Bolk Transport is hier mede op aangepast, zoals draaiende verkeersregelininstallaties voor het groot materieel en exceptioneel vervoer.

Het lokaal gewortelde bedrijf wil gezien de groei in exceptioneel transport uitbreiden. Dit uit zich onder meer in het transport van (delen van) grote windturbines. De naastgelegen bestaande bedrijfspercelen zijn niet beschikbaar en hiervoor eveneens niet geschikt. De aangrenzende agrarische gronden aan de oostzijde zijn in eigendom van het bedrijf en sluiten aan op de beoogde uitbreidingsbehoefte. De behoefte bestaat uitsluitend in het parkeren van eigen vrachtauto's en opslag van lading. Voor een deel van de beoogde gronden is reeds een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor dezelfde activiteiten, zie de uitsnede hieronder (lichtbruine arcering). De gronden hiervoor zijn reeds ingericht voor de gevraagde activiteiten.



Beoogd effect

Te besluiten op het principeverzoek, zodat de initiatiefnemer de plannen verder kan uitwerken.

Argumenten voor

1.1 *Het plan is in strijd met het geldende omgevingsplan*

De gronden voor de uitbreiding van het transportbedrijf zijn voorzien van een agrarische bestemming. Hierbinnen is de uitbreidingsvraag niet mogelijk. Medewerking kan worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (goede ruimtelijke ordening).

1.2 Er zijn geen geschikte bedrijfspercelen

In relatie met de huidige activiteiten en bedrijfsinrichting past de gevraagde ontwikkeling niet op de bestaande locatie, waardoor de vraag naar een uitbreiding bij het bestaande bedrijfsperceel van belang is voor de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten en de groei van het bedrijf.

Een gehele bedrijfsverplaatsing naar elders, zoals XL Businesspark 2, is gezien de reeds gedane investering bedrijfseconomisch niet verantwoord. Mede vanwege het ontbreken van samenhang met andere clusteractiviteiten en de hoge investeringen die nodig zijn voor een vergelijkbaar terrein. Ook zijn er geen beschikbare gronden in de directe omgeving. Het eventueel opsplitsen van het bedrijf mbt de gevraagde activiteiten op meerdere locaties is bedrijfseconomisch eveneens niet verantwoord, mede door de aanwezige infrastructuur en voorzieningen op het bedrijfsperceel aan Plesmanweg 3. De vraag naar uitbreiding bestaat al geruime tijd, waarvoor reeds een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend. Inmiddels is het aanbod in bedrijfspercelen in Twente dusdanig schaars, dat de vraag naar bedrijfspercelen niet meer alleen met inbreiding kan worden beantwoord.

Op basis van de Omgevingsvisie dient inbreiding plaats te vinden boven uitbreiding. In de directe omgeving zijn echter geen beschikbare gronden. De uitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn onder meer uitgewerkt in de Economisch Ruimtelijke Visie (ERV). De sterke aanwezigheid in Almelo van (maak)industrie, zorg en logistiek/handel zijn toekomstbestendig en daarmee ondersteunend aan het verdienvermogen van Almelo. De Tech-maakindustrie en logistiek staan hierin centraal, aansluitend op het DNA van Almelo. Ook in de ERV geldt het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding, maar wordt ook geconcludeerd dat niet alle ontwikkelingen met inbreiding gerealiseerd kan worden. Dit creëert immers schuifruimte voor bestaande bedrijven. Het voorzien in de groei van het lokale transportbedrijf past binnen deze uitgangspunten.

1.3 Er is geen belemmering voor de ontwikkeling van Aalanderveld

De beoogde gronden maken onderdeel uit van het plangebied voor de visie voor Aalanderveld. Echter, voor dit beperkte deel van het plangebied is geen ontwikkeling voorzien. Dit geldt vooralsnog ook voor een eventuele extra ontsluiting voor Noord Almelo (ten behoeve van Aalanderveld), zoals het doortrekken van de Burgemeester Schneidersingel. Hier was in het verleden reeds sprake van, grenzend aan de beoogde uitbreiding van Bolk Transport. Hierop is reeds geanticipeerd bij de tijdelijke omgevingsvergunning. Het doortrekken van de singel blijft dan ook een mogelijkheid en kan landelijk ingepast worden.

1.4 De beoogde uitbreiding voorziet in een landelijke inpassing

Voor de beoogde uitbreiding is een schetsplan ingediend, zie hiervoor de bijlage. Hierin wordt extra groen gerealiseerd aan de noordzijde (nabij Hollander Graven) en worden houtsingels aangeplant aan de Kloosterweg op eigen terrein. Daarnaast wordt het bos tussen de Kloosterweg en de Van Riemsdijkweg versterkt. Dit zorgt voor een landelijke inpassing, waardoor het zicht op het bedrijventerrein beperkt wordt en aansluit bij de bestaande groene omgeving. Dit dient verder

uitgewerkt te worden, mede aan de hand van het handboek Kwaliteitsimpuls voor de Groene Omgeving (KGO).

De agrarische bedrijfswoning aan de Kloosterweg 4 blijft behouden en wordt geconserveerd, wat wenselijk is voor de culturele waarde en de flora en fauna van dit gebied. Daarnaast creëert de initiatiefnemer een faunatunnel om de twee bosdelen met elkaar te verbinden, wat een positief effect zal hebben op verschillende diersoorten in het gebied. De bomenrij aan de noordkant blijft gehandhaafd en er komt een extra waterberging ('wadi') om de landschapskamer af te hechten. Het zuidelijke gedeelte aan de Riemsdijkweg dient een houtwal te krijgen om het bestaande hekwerk van Bolk Transport B.V. beter af te hechten en landschappelijk in te passen. Daarnaast dienen de bestaande bomen aan de Riemsdijkweg altijd behouden te blijven.

1.5 De uitbreiding voorziet niet in gebouwen

De beoogde uitbreiding van de transportonderneming voorziet uitsluitend in het (lang) parkeren van voertuigen en opslag. Hierdoor is er sprake van een beperkte hoogte van de bedrijfsmaterialen, hetgeen landelijk (groen) ingepast kan worden. Het realiseren van bedrijfsgebouwen maken geen onderdeel uit van de vraag en wordt geen medewerking aan verleend. Hierdoor is het zicht op het bedrijfsterrein vanuit de openbare ruimte zeer beperkt. Eveneens kan onderhavige ontwikkeling een kwaliteitsverbetering meebrengen tav de huidige situatie met betrekking tot de groene landschappelijke inpassing. Hierdoor ontstaat een goede aansluiting op het landelijke gebied.

1.6 Er is geen sprake van een nieuwe ontsluiting

De hoofdontsluiting van het transportbedrijf perceel blijft aan de Plesmanweg. Aan de Kloosterweg is en blijft, zoals in de bestaande situatie, alleen sprake van een calamiteitenontsluiting. Hierdoor zal er geen sprake zijn van extra vervoersbewegingen via de Kloosterweg.

1.7 De omgeving wordt betrokken bij de verdere uitwerking

Bij ruimtelijke besluiten wordt door de initiatiefnemer de omgeving in het kader van participatie betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Rondom het plangebied zijn diverse woningen. Het is daarom van belang dat de omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van participatie (dat mede onderdeel uitmaakt van de omgevingstafel) dient de initiatiefnemer met de directe omgeving in gesprek te gaan over de plannen en hierover een terugkoppeling te geven aan uw college. Mogelijk dat dit aanleiding geeft om het plan op onderdelen aan te passen.

1.8 Een principebesluit is beperkt houdbaar.

Uitspraken over principeverzoeken hebben betrekking op de haalbaarheid van een concreet voornemen op dit moment. Er dient binnen één jaar gevolg te worden gegeven aan het besluit, middels het opstarten van de planologische procedure. Dit omdat door bijvoorbeeld veranderende omstandigheden of wetgeving de situatie waarover nu besloten is, over een jaar anders kan zijn.

2.1 Met een raadsbrief wordt de gemeenteraad van Almelo actief geïnformeerd.

De raad wordt over ruimtelijke ontwikkelingen actief geïnformeerd met een raadsbrief.

3.1 Met een uitgaande brief wordt de initiatiefnemer over het besluit geïnformeerd.

De initiatiefnemer wordt met een brief geïnformeerd over het besluit van het college.

Kantttekeningen

1.1 De uitbreiding vindt deels plaats in de noordelijke groene long

Er is reeds sprake van een bestaande (tijdelijke) uitbreiding aan de rand van de groene long en het terrein is geheel verhard. De verdere uitbreiding van bedrijvigheid is beperkt. Door voorwaarden aan de uitbreiding te stellen wordt juist voorzien in een kwalitatief betere groene inpassing van alle bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de groene long.

1.2 Dit leidt (mogelijk) tot een hogere verkeersbelasting op de Plesmanweg

Wij dienen terughoudend te zijn in het toelaten van extra verkeer op de Plesmanweg, gezien de huidige hoge verkeersintensiteiten op de hoofdontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling voorziet weliswaar in extra bedrijvigheid, maar voorziet voornamelijk in het voor langere tijd parkeren van vrachtwagens en opslag. Dit genereert slechts in beperkte mate een toename van vrachtverkeer. De beoogde uitbreiding van het transportbedrijf is vergelijkbaar met de huidige (tijdelijke) situatie en is aanvaardbaar. De openbare ruimte nabij de ingang aan de Plesmanweg 3 is daarbij geheel ingericht op het exceptionele transport. Met de verdere ontwikkeling van Aalanderveld, die een eigen extra verkeersstroom met zich meebrengt, zal worden bekeken of een extra ontsluitingsweg aan de noordzijde van Almelo nodig is. Dit zal dan eveneens leiden tot een ontlasting van het verkeer via de Plesmanweg.

1.3 De afstand van de woning aan de Kloosterweg 2a ten opzichte van de bedrijvigheid is klein

Onderdeel van de gevraagde ontwikkeling is het verzoek om de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Kloosterweg 2 om te zetten naar een reguliere woning. Deze woning is in eigendom van Bolk Transport b.v. Zij heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de omgeving met betrekking tot de naastgelegen woningen. Hieruit blijkt dat de beoogde uitbreiding geen belemmering oplevert voor de omliggende woningen, behalve voor de bedrijfswoning aan de Kloosterweg 2. Met een keerwand en een hogere grenswaarde geluid zou medewerking kunnen worden verleend. Deze ruimtelijke ingrepen achtten wij niet wenselijk. Initiatiefnemer geeft aan de huidige woning als alternatief te willen inzetten als faunawoning, zoals beschreven onder argument 1.4. Alternatief is om de bestaande woning in te zetten als bedrijfswoning bij Bolk Transport b.v.

1.4 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Onderhavige vraag is een principeverzoek. Aan het principeverzoek zijn nog niet alle onderzoeken toegevoegd, omdat het niet reëel is om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren en gereed te hebben. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van het concept van het omgevingsplan. Dan zijn alle relevante onderzoeken wel uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met de leges voor een eventuele planologische procedure. Daarnaast zijn de overige gemaakte kosten en financiële risico's afgedekt met een anterieure overeenkomst waarin de exploitatiebijdrage (kostenverhaal) wordt vastgelegd evenals bepalingen over eventuele nadeelcompensatie.

Uitvoering

Initiatiefnemer wordt middels een brief geïnformeerd over het vervolg. In de brief wordt initiatiefnemer uitgenodigd om stukken aan te leveren ter bespreking aan de omgevingstafel. Aan de omgevingstafel wordt het plan integraal afgestemd en verder uitgewerkt, waarna initiatiefnemer de indiening van de wijziging van het omgevingsplan kan gaan voorbereiden.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek
 1. Schetsontwerp
 2. Akoestisch onderzoek
2. Raadsbrief, kenmerk: RAAD-8779;
3. Uitgaande brief, kenmerk: UIT-119345;

Procesinformatie*Intern overleg*

Het plan is door de relevante disciplines getoetst aan de vigerende beleidskaders en kansrijk bevonden.

Afstemming met portefeuillehouder

Het plan is afgestemd met de portefeuillehouder RO.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier