

Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Pepershaar 2-2a.

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: C.F.M. Bruggink

Auteur, sector/team/teamonderdeel: M.M. Weerink SE Advies en Ontwerp.

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan "Pepershaar 2-2a" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan biedt een planologisch kader voor de uitbreiding en herinrichting van het bedrijfsperceel Pepershaar 2-2a, als ook de daarmee gepaard gaande landschappelijke investering. Ten tijde van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

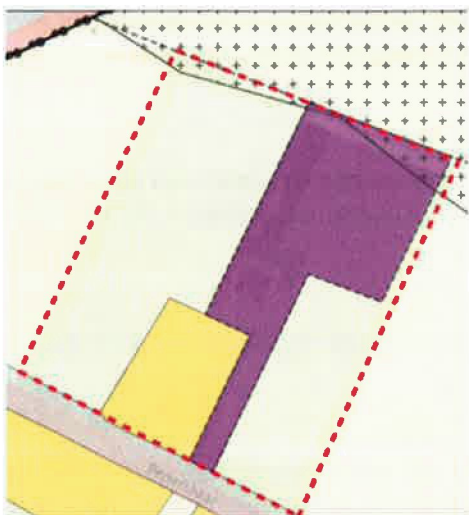
1. Waarom naar de raad:

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de raad het bevoegde orgaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

2. Argumentatie:

Het bestemmingsplan Pepershaar 2-2a voorziet in een uitbreiding en herinrichting van het bedrijf Kolenbrander. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied d.d. 29 maart 2011 heeft de verantwoordelijke portefeuillehouder aan uw raad toegezegd om met niet agrarische bedrijven die een uitbreidingsbehoefte hebben in gesprek te gaan om te kijken of er aan het verzoek medewerking kan worden verleend. Voorliggend bestemmingsplan is hier dan ook een uitwerking van.

Opgemerkt wordt dat de uitbreiding gericht is op de verbetering van de huidige bedrijfsvoering en niet op uitbreiding van de werkzaamheden met machines op het bedrijfsperceel. Met de herinrichting wordt tevens bijgedragen aan een goede economische, milieuhygiënische en ruimtelijk verantwoorde logistiek van het bedrijf. Naast de uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt ook een deel van het huidige bedrijfsperceel ingeruild. Daarnaast wordt de woning aan de Pepershaar 2, welke in eigendom is bij initiatiefnemers, ingepast als bedrijfswoning. In de nabije toekomst zal deze woning vervangen worden door een nieuwe woning die ten westen van de in- en uitrit zal worden opgericht. De gewenste uitbreiding gaat gepaard met landschappelijke investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de provinciale Omgevingsvisie is hierbij maatgevend.



Raadsbesluit van 4 december 2012

Op 4 december 2012 heeft uw raad de ruimtelijke uitgangspunten voor onderhavige ontwikkeling vastgesteld. Hierbij worden een tweetal relevante opmerkingen gemaakt waarvan u bij raadsbrief van 16 september 2014 al in kennis bent gesteld.

1. Oppervlakte bedrijfshallen.

Op basis van het raadsbesluit van 4 december 2012 mag Kolenbrander haar bedrijfsperceel uitbreiden en een nieuwe bedrijfshal oprichten van 1.250 m². Eén van de bedrijfsactiviteiten die in de nieuwe bedrijfshal moet gaan plaatsvinden is het verwerken van gesorteerd en ongesorteerd bouw- en sloopafval. Voor enkel het sorteren van bouw- en sloopafval en enkele andere bedrijfsactiviteiten is een bedrijfshal van 1.250 m² voldoende van omvang. Echter dienen ook alle machines, werktuigen en -bedrijfsbussen te worden gestald in de bedrijfshal. Op dit punt knelt de in het raadsbesluit van 4 december 2012 genoemde omvang van de bedrijfshal met een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering. Zo worden na werktijd alle machines, werktuigen en -bussen binnen gestald. Indien de volgende dag bouw- en sloopafval gesorteerd gaat worden, moeten eerst alle machines, werktuigen en -bussen naar buiten worden gereden om deze activiteit goed te kunnen verrichten. Dit is vanuit het oogpunt van een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering een onwenselijke situatie. Ook het eventueel buiten stallen van machines, werktuigen en bussen, zoals in de huidige situatie veelvuldig gebeurt, is niet wenselijk omdat hierdoor de staat van onderhoud sneller verslechterd. Tevens zorgt dit voor een rommelige aanblik op het erf. Om alle bedrijfsactiviteiten op een goede wijze uit te kunnen oefenen en om alle machines, werktuigen en -bussen op een goede wijze te kunnen stallen zonder dat dit andere werkzaamheden in de weg staat, is het wenselijk naast de nieuwe bedrijfshal met een oppervlakte van maximaal 1.250 m² een loods met een oppervlakte van maximaal 600 m² op te richten waarin de machines, werktuigen en -bussen kunnen worden gestald. Op deze wijze blijft de staat van onderhoud beter geborgd.

Gezien de elders in het buitengebied toegestane extra bedrijfsoppervlakte bij soortgelijke bedrijven is de gewenste uitbreiding met in totaal 1.850 m² alleszins redelijk. De nieuwe bedrijfshal zal worden opgericht in de noordwestelijke hoek van het uitgebreide bedrijfsperceel.

Bij honorering van het verzoek om behalve de nieuwe bedrijfshal ook een nieuwe loods van maximaal 600 m² te mogen bouwen was het niet noodzakelijk, om eerst het raadsbesluit op dit onderwerp aan te passen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan vervangt uw raad dit uitgangspunt.

2. Uitvoeringsovereenkomst.

In de ruimtelijke uitgangspunten wordt tevens gesproken over het aangaan van een uitvoeringsovereenkomst om de aanleg en instandhouding van de groenelementen en de sloop van de bestaande bebouwing te garanderen. Deze garantie is echter als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, waarmee de noodzaak tot een uitvoeringsovereenkomst komt te vervallen. De afdwingbaarheid tot nakoming van de verplichting door Kolenbrander is in de bestemmingsplanregels voldoende juridisch gewaarborgd. Het aangaan van een planschadeovereenkomst blijft van kracht. Initiatiefnemer heeft de planschadeovereenkomst ondertekend.

Inspraak.

Ten tijde van de ter inzage legging van voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingekomen. Met één van de omwonenden is mondeling overleg geweest. Zij heeft aangegeven tevreden te zijn over het plan.

Ontwerpbestemmingsplan.

Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

Exploitatieplan.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdreël is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er

zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. De gemeentelijke kosten beperken zich tot de ambtelijke kosten welke verbonden zijn aan het voeren van de planologisch procedure en worden verhaald middels de legesverordening. Eventuele planschade wordt afgewenteld middels een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het stellen van eisen en nadere regels is niet noodzakelijk, zodat het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Voorstel.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan "Pepershaar 2-2a" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Middeleninzet:

n.v.t.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris,**

de burgemeester,

mr. G.A. de Haan

mr. W.P.M. Urlings

Bijlagen:

Bestemmingsplan Pepershaar 2-2a (intern:32047)

Nr. begrotingswijziging:

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

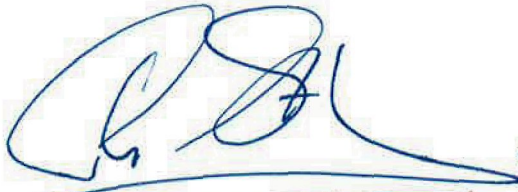
besluit:

1. Het bestemmingsplan "Pepershaar 2-2a" vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00020.BP31 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in het DGN-bestand o_NL.IMRO.0140.00020-1.dxf;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

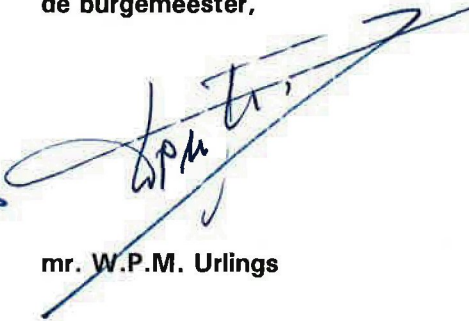
Gedaan ter openbare vergadering van 17 maart 2015,

de griffier,

de burgemeester,



drs. C.M. Steenbergen



mr. W.P.M. Urlings