

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	236688	Contactpersoon	Rob Timmermans
Raadsvergadering d.d.	7 oktober 2021	Commissie	B&O (beheer en ontwikkeling)
Portefeuillehouder	Hans Wierikx, wethouder	Telefoonnummer	0165390523

Onderwerp

Tweede herziening veld A, Borchwerf II, uitbreiding Agora

Samenvatting

Aan de Rietschotten te Oud Gastel, op bedrijventerrein Borchwerf II, staat een bedrijfsgebouw. Door de initiatiefnemer is een verzoek ingediend om dit uit te breiden. Hiervoor moet het bestemmingsplan aangepast te worden. Het bestemmingsplan heeft de procedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het plan kan nu vastgesteld worden.

Inleiding & beeldvorming

Aan de Rietschotten is een distributiecentrum gerealiseerd. Door de initiatiefnemer is het verzoek gedaan om het perceel nog efficiënter te kunnen gebruiken, door het toevoegen van een extra unit. Daarbij is ook de wens geuit om de hoogte zoals deze nu maximaal in het bestemmingsplan is toegestaan te verhogen. Het plan heeft de procedure doorlopen en is nu klaar om vastgesteld te worden.

Doelstelling

- Een efficiëntere inrichting van het bedrijventerrein Borchwerf II, zonder daarbij de kwaliteit uit het oog te verliezen.
- De raad is hierbij het orgaan dat van de wetgever de bevoegdheid heeft gekregen bestemmingsplannen vast te stellen.

Overwegingen

Het planvoornemen voorziet in een benutting van reeds voor 'Bedrijf' bestemde gronden, voorziet in een behoefte aan grotere logistieke toekomst bestendige bedrijfsunits met voldoende ruimte voor laden en lossen. Het planinitiatief wijkt op de volgende onderdelen af van het vigerend bestemmingsplan:

- Kavelgrootte: van 8 ha. naar 10,5 ha.
- Bouwen in de perceelsgrens: van 5 meter naar 0 meter
- Bouwhoogte: van 15 meter naar 24 meter

Kavelgrootte

Het deel waarop nu gebouwd gaat worden is nog onbebouwd, maar maakt onderdeel uit van de grotere kavels Agora A en B. Door de toevoeging van de nieuwe bedrijfsunit wordt het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak niet overschreden. Het maximum bebouwingspercentage van het gehele bouwvlak bedraagt circa 60%, waarbij maximaal 80% is toegestaan. Door de grootte van het perceel betekent het echter wel dat de maximale grootte van 8 ha. wordt overschreden.

Bouwen in de perceelsgrens

Door de loods tegen de bestaande bebouwing aan te plaatsen is het noodzakelijk dat er in de perceelsgrens gebouwd kan worden. Er ontstaat zo als het ware één groot gebouw. Hoewel er sprake is van verschillende percelen, blijft er sprake van een eigenaar. Daarnaast biedt het herziene bestemmingsplan de mogelijkheid om middels een afwijking te bouwen in de perceelsgrens. Aan die voorwaarden wordt voldaan; het is echter handiger om dit in deze procedure mee te nemen. De mogelijkheid tot het bouwen in de perceelsgrens is op meerdere plekken op het bedrijventerrein toegestaan, zeker in gevallen waarbij de bedrijven in handen zijn van de zelfde eigenaar, maar er sprake is van verschillende kadastrale percelen. Deze regeling wordt gelijkgetrokken met het overige deel van veld A.

Bouwhoogte

De huidige praktijk is een vrije hoogte van ca. 12 meter. Het distributiecentrum is dan aan de buitenzijde ongeveer 15 meter hoog, inclusief dakrand. Deze hoogte is het resultaat van de technische beperkingen van de sprinklertechniek. De huidige evolutie van de sprinklertechnieken die nu op de markt komen maken het nu al mogelijk om een vrije hoogte te realiseren van meer dan 15 meter wat resulteert in een dakrand hoogte van ca. 18 meter. Dergelijke hoge gebouwen zijn in de praktijk ook mogelijk geworden door betere bouwtechnieken, en worden steeds minder gehinderd door restricties van staal- en betonconstructies.

Naast deze trend van hogere warehouses is er nog een belangrijke ontwikkeling die de vraag naar hogere warehouses voedt. Door enorme groei van de E-commerce warehouses en het steeds beperkte aanbod aan personeel is een enorme toename van de automatisering en robotisering van de logistieke processen zichtbaar. Om deze systemen optimaal te laten functioneren, de ruimte efficiënt te gebruiken en de hoge investeringen te laten renderen is hoogte noodzakelijk. Vanaf 20 meter wordt gesproken van een high bay. Typische hoogte van dit soort high bays zijn vervolgens dan 24 meter en 30 meter hoog.

Er zijn twee belangrijke redenen waarom de hoogte van de gebouwen stijgt:

1. Efficiënt en duurzaam gebruik van grond: een hoger gebouw leidt tot efficiënter gebruik van het grondoppervlak. Zeker in of nabij stedelijke centra is dit een belangrijke overweging met het oog op beperkte beschikbaarheid grond en – mede daardoor – hoge grondprijzen;

2. Efficiënte logistiek: een hoger warehouse heeft bovendien efficiencyvoordelen voor twee populaire typen warehouses, namelijk het hoge stellingen warehouse en het meerlaags warehouse. Bij het hoge stellingenmagazijn kunnen de geautomatiseerde verticale oplossingen voor picking en gemakkelijk te bereiken opslaglocaties (zgn. automatic storage and retrieval systems – AS/RS) grotere hoogtes aan, en dit zorgt voor minimale loopafstanden voor de warehousemedewerkers.

Voor ontwikkelaars en beleggers in logistiek vastgoed is de vrije hoogte van een warehouse vaak een cruciale factor. Dit geeft hen namelijk vaak de kans om verschillende typen klanten, die op zoek zijn naar een hoog stellingenmagazijn of een meerlaags magazijn, te bedienen. Bovendien geeft dit hen na afloop van het eerste huurcontract een grotere kans op het opnieuw verhuren aan een (eventueel) nieuwe klant.

Veld A van Borchwerf II kent in het middendeel reeds de mogelijkheid om af te wijken voor een hogere bouwhoogte:

3.4.4 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het

bepaalde in art. 3.2.1.c voor de verhoging van de aangegeven maximale bouwhoogten met dien verstande dat:

- a. binnen het aanduidingsvlak 'kantoor' deze maximale bouwhoogte 19 meter mag bedragen
- b. op de gronden binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van bedrijf - veld a' deze maximale bouwhoogte 25 meter mag bedragen;

Hierbij gaat het met name om de gronden rondom de voormalige milieustraat, dus het binnenterrein van het bedrijventerrein. De onderhavige locatie valt buiten dit aanduidingsvlak. Er zijn vanuit het verleden geen andere verzoeken bekend om te bouwen met een hoogte als nu gevraagd wordt. Vanuit Welstand wordt aangegeven dat de hoek van het bedrijventerrein een logische plek is om een grotere hoogte mogelijk te maken.

Risico's

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen op ontvangen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het belanghebbende begrip gewijzigd, zodat het indienen van een zienswijze niet meer noodzakelijk is voor het kunnen indienen van beroep. Dat betekent dat er een risico bestaat dat ondanks het feit dat er geen zienswijzen zijn ontvangen, toch beroep wordt ingesteld.

Financiële gevolgen

Voor het bestemmingsplan en de toekomstige omgevingsvergunning worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Overige kosten, inclusief de kosten voor tegemoetkoming in de planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer, zoals opgenomen in de realisatieovereenkomst. Het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Duurzaamheid

De reeds gerealiseerde units zijn geheel voorzien van zonnepanelen. Ook hier worden de daken daarvoor geschikt gemaakt, zodat deze na realisering voorzien kunnen worden van zonnepanelen.

Burger- & overheidsparticipatie

Binnen het bestemmingsplantraject heeft geen extra participatie plaatsgevonden, nu het plan past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan en geheel gelegen is binnen de contouren van het bedrijventerrein.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor beroep ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen hier tegen beroep in stellen, evenals degene die niet in de gelegenheid was tijdig zienswijzen in te dienen.

Vervolg

Als het bestemmingsplan in werking is getreden, dan kan een omgevingsvergunning voor de realisatie aangevraagd en vergund worden.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Borchwerf II, tweede herziening veld A" NL.IMRO.1655.BP9009-A001 vast te stellen vast te stellen;
2. hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen, nu kosten anderszins verzekerd zijn.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage: Bestemmingsplan “Borchwerf II, tweede herziening veld A”

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;



B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan “Borchwerf II, tweede herziening veld A”, NL.IMRO.1655.BP9009-A001 vast te stellen;
2. hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen, nu de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Halderberge op 7 oktober 2021 ,

de griffier,

de voorzitter,

drs. A. Koenen

drs. B.J.A. Roks