



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 31 oktober 2023
Kenmerk	: Z2022-0443/BenW-08410
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: Het uitbreiden van een opslagloods aan de Zanddijk 1, Halle
Speerpunt coalitie	: Dienstbare overheid

Kernboodschap

Door mee te werken aan de bedrijfsuitbreiding van Essink Veevoeders BV kan dit bedrijf de bedrijfsvoering verbeteren en geeft u uitvoering aan het speerpunt 'Dienstbare overheid' uit uw coalitieprogramma.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan de bedrijfsuitbreiding van fouragehandel Essink Veevoeders BV aan de Zanddijk 1 in Halle waarbij een opslaghal met 300 m² en het bedrijfsterrein met ca. 1330 m² worden vergroot.
2. Voor deze ontwikkeling een wijziging van het Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet te doorlopen.

Inleiding

Fouragehandel Essink Veevoeders B.V. aan de Zanddijk 1 in Halle heeft behoefte aan meer opslagruimte. De eigenaar wenst de bestaande opslaghal aan de oostzijde met 300 m² uit te breiden. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren is het naastgelegen agrarische kadastrale perceel Zelhem, sectie AC, nr 2641 (opp; 5000 m²) aangekocht. Een deel daarvan wordt bestraat (ca 1330 m²) en krijgt daarmee de bedrijfsbestemming.

De verevening voor deze uitbreiding is deels gevonden aan de Memelinkdijk 6-6A in Hengelo waar overtollige bebouwing wordt gesloopt, deels vindt een afdracht Fonds Bovenwijken plaats. Ook wordt het erf landschappelijk ingepast.

Afstemming

De portefeuillehouder is akkoord met dit voorstel.

De regiekamer adviseert de verevening te zoeken in zowel sloop van gebouwen elders en een gedegen landschappelijke inpassing. Het plan wordt aangemerkt als een A-plan.

De initiatiefnemer heeft zijn naaste burens geïnformeerd over zijn plannen.

Beoogd effect

Door mee te werken aan dit initiatief wordt de bedrijfsvoering van dit bedrijf verbeterd. U geeft daarmee uitvoering aan het speerpunt 'Dienstbare overheid' uit uw coalitieprogramma 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst'

Argumenten

1.1 De bedrijfsvoering verbetert door de uitbreiding.

Initiatiefnemer wenst de bestaande opslaghal met 300 m² uit te breiden. In de huidige situatie worden dagelijks twee verschillende producten opgeslagen binnen de bestaande hal, waarbij het ene product de toegang blokkeert tot het andere product. Hierdoor is de initiatiefnemer veel tijd kwijt met het nutteloos verplaatsen van de producten. Door uitbreiding kan elk product zodanig opgesteld worden in de hal dat de producten direct bereikbaar zijn. De bedrijfsvoering wordt hierdoor aanzienlijk verbeterd.

1.2 Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn uitbreidingen van solitaire niet-agrarische bedrijven toegestaan als de bedrijfsbebouwing onder de 1000 m² blijft. Dit plan voldoet daaraan. Verder gelden voor dit perceel geen provinciale belangen. Het plan is daarom niet in strijd met het provinciaal beleid.

1.3 De bedrijfsuitbreiding wordt deels op de Memelinkdijk 6/6A in Hengelo verevend en deels via een bijdrage aan het Fonds Bovenwijks.

De gemeente heeft een beleidsregel vastgesteld voor uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'Bedrijf'. Dat stelt dat voor een gebiedsgebonden bedrijf, zoals deze fouragehandel, de m² gebouwuutbreiding 1 op 1 elders worden verevend door sloop. In dit geval is de sloopopgave 300 m². Initiatiefnemer is met de eigenaar van Memelinkdijk 6-6A in Hengelo overeengekomen dat hij daar 224 m² aan bebouwing kan slopen. Nadat sloop heeft plaatsgevonden blijft op deze woonbestemming (met 2 woningen) nog ca 475 m² staan. Het tekort aan sloopmeters (300 min 224) = 76 m² wordt met € 20/m² = € 1.520,-- afgedragen aan het Fonds Bovenwijks.

1.4 De uitbreiding van het oppervlak bedrijventerrein wordt landschappelijk gecompenseerd.

Omdat een gedeelte van het aangekochte agrarische perceel wordt bestraat voor het creëren van manoeuvreerruimte krijgt ook dit bestrate gedeelte de bedrijfsbestemming. De toename van het oppervlak bedrijfsterrein bedraagt ca 1330 m². Volgens ons uitbreidingsbeleid vindt de verevening hiervoor plaats met een gedegen landschappelijke inpassing.

1.5 Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat

Het bedrijf (fouragehandel: handel in veevoer) betreft volgens het toetsingskader 'Bedrijven en milieuzonering' een categorie 3.1 bedrijf vanwege geluid. Dat betekent dat tussen de bestemmingsvlakken van het bedrijf dat uitbreidt en de woning van derden een richtafstand geldt van 50 meter. Deze afstand bedraagt in alle gevallen (woningen Zanddijk nrs. 3 en 10 en Zieuwentweg 9) ruim meer dan 50 meter. Daarmee blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen. Het bedrijf zelf is geen milieugevoelig object. Omliggende bedrijven worden in hun mogelijkheden niet belemmerd door de uitbreiding.

1.6 Het plan heeft aandacht voor klimaatverandering en waterberging

Voorliggend initiatief voorziet in de aanleg van een wadi waar hemelwater wordt opgevangen. Doordat omliggende gronden bestaan uit weiland en het aangekochte perceel landschappelijk wordt ingericht met o.a. de aanplant van nieuwe bomen wordt er bijgedragen aan het voorkomen van de hittestress. Met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing blijft het mogelijk dat het hemelwater direct kan infiltreren in de bodem.

1.7 De toets aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' geeft groen licht voor uitbreiding.

De Ladder is een voorschrift in het Besluit ruimtelijke ordening dat elk nieuwe stedelijke ontwikkeling bindt aan een motiveringsvereiste, te leveren in de toelichting op het bestemmingsplan. De behoefte moet worden onderbouwd en daarmee aangetoond. Het instrument beoogt 'bouwen voor de leegstand' te voorkomen en de groene open ruimte te beschermen. Omdat de uitbreiding van de gebouwen (300 m²) kleiner is dan 500 m², is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan medewerking worden verleend.

1.8 Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe.

In de ruimtelijke onderbouwing (blz 20) is aangegeven dat met het voorgenomen initiatief de bedrijfsactiviteiten gelijk blijven aan de huidige situatie, slechts de bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid. Van een toename van verkeer op omliggende wegen geen sprake is. Het parkeren gebeurt op eigen terrein.

2.1 Omgevingswet doet per 1-1-2024 zijn intrede.

De initiatiefnemer meldt in zijn aanvraag/ruimtelijke onderbouwing dat zijn project de uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo doorloopt. Per 1 januari 2024 is niet de Wabo maar de Omgevingswet in werking. Inmiddels is met de aanvrager afgesproken dat de procedure voor wijziging van het Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet wordt doorlopen.

Kanttakeningen

1.1 Essink Veevoerder BV heeft in 2019 ook een bedrijfsuitbreiding doorgevoerd.

De gemeente heeft met de vaststelling van het veegplan 2019-1 al eerder meegewerkt aan bedrijfsuitbreiding van dit bedrijf. Toen ging het om een uitbreiding van 300 m² bebouwing en 1150 m² bedrijfsterrein. Samen met het nieuwe uitbreidingsverzoek dat nu voorligt gaat het om 600 m² gebouwuutbreiding en 2480 m² bedrijfsterrein. Toetsen we dan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' (argument 1.7), dan zou sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling en komt de vraag naar voren of bedrijfsverplaatsing wenselijk is. Gelet op het feit dat het een gebiedsgebonden bedrijf betreft en de verkeersbewegingen op omliggende wegen niet toeneemt, is opnieuw uitbreiding aan de Zanddijk te verdedigen. Het gebied kan deze ontwikkeling hebben.

1.2 Stikstofonderzoek is nodig

Momenteel is bij de aanvraag geen aandacht besteed aan stikstof. In de toelichting van het wijzigingsplan zullen de resultaten van een stikstofonderzoek moeten zijn opgenomen.

1.3 Het voorliggende erfinrichtingsplan vraagt nog om nadere uitwerking.

Het aangeleverde beplantingsplan is momenteel nog niet geheel in lijn met wat de gemeente wenst. Daarbij komt dat een deel van de beplanting al moest zijn aangebracht ter verevening van de uitbreiding in 2019 en kunnen niet opnieuw als verevening gelden.

1.4 De overeenkomst wordt nog opgesteld

Omdat het landschappelijk inpassingsplan nog verder wordt uitgewerkt, kan deze nog niet als afspraak tussen partijen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Zodra de uitwerking is afgerond gaat het deel uitmaken van de overeenkomst en wordt deze verzonden ter ondertekening.

Kosten, baten en dekking

Dit is een particulier initiatief. De initiatiefnemer betaalt leges voor een A-plan, de kosten voor het laten opstellen van een bestemmingsplan en de vereveningskosten.

Uitvoering

De gemeenteraad neemt het besluit tot wijziging van het Omgevingsplan en wordt daarom van tevoren op de hoogte gesteld van uw principebesluit via emailattendering. De initiatiefnemer ontvangt een brief met daarin uw principebesluit. Hierbij voegen we toe een overeenkomst voor een A-plan waarin o.a. de eventuele planschadetekosten voor de gemeente worden uitgesloten, de vereveningsvereisten en de afdracht aan het fonds Bovenwijks zijn vastgelegd.

Evaluatie

nvt

Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing