

Onderwerp: verplaatsing loonwerkbedrijf Tilleman naar locatie Tobbenhofsestraat 3

Ons kenmerk: 09rv000067

Programma(speerpunt):

Nummer:

Elst, 23 juni 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Loonwerkbedrijf Tilleman is momenteel gevestigd aan de Rijksweg Noord 123. Deze locatie maakt onderdeel uit van het toekomstige park Lingezen. De functie loonwerkbedrijf is niet passend binnen het toekomstige park waardoor de wens bestaat om het bedrijf uit het park te plaatsen.

De familie Tilleman (de initiatiefnemer) heeft hiertoe voor een potentiële locatie, de Tobbenhofsestraat 3, een principeverzoek ingediend. Op 8 april hebben wij over het principeverzoek een tweeledig besluit genomen. Ten eerste hebben wij besloten om een onderzoek (locatiestudie) uit te laten voeren naar alternatieve locaties binnen de gemeente waarvan de locatie 'Tobbenhofsestraat' er één is. Daarnaast hebben wij besloten om medewerking aan het initiatief te verlenen onder voorwaarde dat de plannen qua situering en schaal worden aangepast.

Inmiddels is de locatiestudie uitgevoerd. Uit de studie blijkt dat de locatie Tobbenhofsestraat gemiddeld scoort. Er zijn twee locaties uit de studie naar voren gekomen die significant beter scoren dan de Tobbenhofsestraat. Deze locaties zijn echter door de initiatiefnemer afgewezen vanwege de decentrale ligging in het primaire werkgebied en een te grote afstand tot de woonlocatie.

In de tussentijd is ook gebleken dat het initiatief maatschappelijk erg gevoelig ligt in de omgeving. Zowel voor- als tegenstanders van het initiatief hebben meerdere malen hun stem laten horen.

Na een grondige planologische afweging van de locatie Tobbenhofsestraat, met in achtname van de verschillende belangen en de uitgevoerde locatiestudie, hebben wij op 23 juni 2009 besloten voornemens te zijn om medewerking te verlenen aan de bestemmings-planwijziging onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het door ons gestelde stedenbouwkundig kader.

Gezien de maatschappelijke gevoeligheid van het project wordt de bestemmings-planprocedure pas formeel in gang gezet nadat u inzake dit besluit is geconsulteerd.

2. Waarom naar de raad

Gedurende het besluitvormingstraject is duidelijk geworden dat het plan maatschappelijk zeer gevoelig ligt in de omgeving. Er hebben zich zowel tegenstanders van het plan als voorstanders van het plan bij de gemeente gemeld met klachten en steunbetuigingen. Vanwege de maatschappelijke gevoeligheid willen wij onze besluitvorming ter consultatie (wensen en bedenkingen) aan u voorleggen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig een bestemmingsplanherziening wordt opgesteld.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doelstelling van dit voorstel is om ons voornemen om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging om de bedrijfsverplaatsing van het loonwerkbedrijf Tilleman mogelijk te maken, aan u ter consultatie voor te leggen. Van u wordt verwacht dat u uw wensen en bedenkingen kenbaar maakt over ons voornemen. Door u vooraf te consulteren wordt voorkomen dat er onnodig een bestemmingsplanherziening wordt opgesteld.

4. Argumenten en alternatieven

Wij hebben op 23 juni 2009 besloten voornemens te zijn om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanherziening voor het perceel behorende bij de Tobbenhofsestraat 3 om de vestiging (verplaatsing) van loonwerkbedrijf Tilleman mogelijk te maken. Als voorwaarde is hierbij gesteld dat het plan moet worden aangepast op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die wij op 8 april 2009 hebben vastgesteld. Daarnaast zal de bestemmingsplanprocedure pas formeel in werking worden gezet nadat ons voornemen ter consultatie aan u is voorgelegd.

In het bijgevoegde collegevoorstel en –besluit van 8 april 2009 is uitgebreid beargumenteerd waarom medewerking kan worden verleend aan het initiatief (mits aanpassing van het plan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden). In onderstaande tekst komen alleen de belangrijkste argumenten aan bod. Hiervoor is gekozen om het voorstel zo helder en beknopt mogelijk te houden.

argumenten

Een loonwerkbedrijf heeft conform de door het ministerie van VROM vastgestelde RO-standaarden geen agrarische bestemming maar een bedrijfsbestemming. Wél is een loonwerkbedrijf een aan de agrarische sector aanverwant bedrijf. In deze specifieke situatie voert het bedrijf voor ongeveer 50% agrarische werkzaamheden uit. Vanwege de werkzaamheden die het loonwerkbedrijf uitvoert, is 'het buitengebied' dan ook de meest logische plaats voor de bedrijfsvestiging.

Uit het locatieonderzoek blijkt dat een groot deel van het buitengebied, vanwege beleid, landschap of toekomstige ontwikkelingen, per definitie niet geschikt is voor de vestiging van een loonwerkbedrijf. Van het gebied waar een loonwerkbedrijf zich eventueel wel zou kunnen vestigen scoort alleen het gebied rond de A15 tussen Andelst-Herveld en Zetten beter dan de locatie Tobbenhofsestraat. Dit gebied is echter volgens initiatiefnemer te ver van zijn primaire werkgebied gelegen wat veel onnodige transportbewegingen tot gevolg heeft.

De locatie Tobbenhofsestraat is intern door de verschillende vakdisciplines getoetst. Hieruit blijkt dat er op basis van milieuaspecten op voorhand géén argumenten tegen de locatie Tobbenhofsestraat zijn. Stedenbouwkundig en landschappelijk is de locatie niet de meest ideale, maar met enkele plaanpassingen en een goede landschappelijke inpassing is de locatie wel op een verantwoorde manier te ontwikkelen.

Beleidsmatig zijn er weinig belemmeringen. Belangrijk hierbij is dat er geen sprake is van nieuwvestiging maar van een verplaatsing. Los van de kwaliteitsverbetering die behaald wordt op de bestaande bedrijfslocatie wordt er dus geen bedrijf *toegevoegd* aan het buitengebied. Het plangebied aan de Tobbenhofsestraat is wel gelegen in een door de provincie aangewezen 'waardevol landschap'.

Voor waardevolle landschappen als geheel geldt een 'ja, mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van multifunctioneel gebied (locatie Tobbenhofsestraat 3 doet dat) is een van de voorwaarden dat recht wordt gedaan aan de

kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Door de plannen conform onze stedenbouwkundige randvoorwaarden te wijzigen (2 gescheiden én kleinere bouwvolumes (max. 1.500m² per loods)) past het initiatief beter in de directe omgeving. Daarbij heeft de locatie in de bestaande situatie deels een bedrijfsbestemming en heeft de locatie vanwege de duidelijk zichtbare, niet-gebiedseigen groene omkadering een afwijkende uitstraling. Door de landschappelijke inpassing te realiseren met gebiedseigen beplanting, ter vervanging van de huidige niet-gebiedseigen beplanting, treedt er wat landschap betreft een verbetering op.

Voor de Tobbenhofsestraat geldt tot slot dat de maximale milieubelasting voor de omgeving door de bestemmingswijziging juridisch gezien kleiner wordt vergeleken met de situatie dat er een transportbedrijf zich, conform bestemmingsplan, op de locatie vestigt. In de praktijk zal dit echter kunnen worden ervaren als een verslechtering aangezien het transportbedrijf dat op de locatie gevestigd was nooit volledig gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheden die een milieuvergunning en het bestemmingsplan boden. Op dit moment zijn er echter geen weigeringsgronden voor een milieuvergunning om het voorterrein als transportbedrijf te gaan gebruiken.

Alternatieven

Alternatief 1: geen medewerking verlenen

Wanneer voor dit alternatief zou worden gekozen, blijft de bestemming aan de Tobbenhofsestraat wat betreft het voorterrein 'Transportbedrijf'. Op deze locatie *kan* vervolgens een transportbedrijf worden gestart. De milieubelasting van een transportbedrijf wordt in een milieuvergunning geregeld. Wanneer uitgegaan wordt van de maximale milieubelasting op basis van de in het verleden verleende vergunning betekent dit een *grotere* belasting voor de omgeving vergeleken met de wettelijke eisen (op basis van het besluit landbouw milieubeheer) zoals deze voor een loonwerkbedrijf gelden.

Het loonbedrijf zal haar werkzaamheden voorlopig voortzetten op de locatie aan de Rijksweg (in het toekomstig Park Lingezegen) waardoor de beoogde kwaliteitsverbetering voor deze locatie nog niet wordt behaald.

Alternatief 2: medewerking verlenen conform aanvraag (in afwijking dus van de stedenbouwkundige randvoorwaarden door ons vastgesteld op 8 april 2009)

In het als bijlage bijgevoegde collegebesluit van 8 april 2009 is een uitgebreide beoordeling van het principeverzoek van dhr. Tilleman opgenomen. De conclusie van deze beoordeling was dat onder voorwaarde dat het bouwvolume verkleind én opgesplitst zou worden in 2 losse volumes van max. 1.500 m², er medewerking kan worden verleend aan de aanvraag. Kiezen voor dit alternatief zou betekenen dat er afgeweken wordt van het eerdere (weloverwogen) besluit.

De keuze voor dit alternatief heeft een positief gevolg voor de huidige bedrijfslocatie aan de Rijksweg Noord. Deze locatie kan de gewenste kwaliteitsverbetering krijgen die gewenst is met het oog op de aanleg van het Park Lingezegen.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Indien u aangeeft geen bedenkingen te hebben bij ons voornemen om medewerking te verlenen, zullen wij de bestemmingsplanprocedure formeel in gang zetten. Onderdeel van het bestemmingsplan zijn diverse milieutechnische onderzoeken (o.a. akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek). In het bestemmingsplan zal verder uitgebreid worden onderbouwd waarom de locatie geschikt is voor de nieuwe functie.

Indien zich geen onverwachte of complicerende factoren voordoen, ligt het in de verwachting dat begin 2010 de inspraak gestart kan worden op het voorontwerpbestemmingsplan.

U zal te zijner tijd gevraagd worden om het bestemmingsplan dat voor het plangebied wordt opgesteld, vast te stellen. Dit kan gezien worden als evaluatiemoment.

6. Communicatie

Indien u aangeeft geen bedenkingen te hebben bij ons voornemen om medewerking te verlenen, zal de bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Gedurende deze procedure zijn er voor bezwaarmakers een tweetal momenten om formeel een reactie op de plannen te geven. Eerst kan een inspraakreactie worden gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Vervolgens is er tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

7. Kosten, baten en dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden in een met initiatiefnemer af te sluiten exploitatieovereenkomst verrekend. Het opstellen van een exploitatieovereenkomst is verplicht aangezien het verzoek valt binnen de werking van artikel 6.2.1 bro. De kosten voor de milieutechnische onderzoeken komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

Daarnaast zal er met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden afgesloten waarin geregeld wordt dat eventuele verzoeken tot planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Tot slot zal er een overeenkomst worden opgesteld waarin met de initiatiefnemer geregeld zal worden dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie Rijksweg Noord 123 voor wat betreft het loonwerkbedrijf zullen stoppen na het succesvol zijn doorlopen van de bestemmingsplanherzieningprocedure voor de Tobbenhofsestraat 3.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. collegevoorstel- en besluit van 23 juni 2009
2. collegevoorstel- en besluit van 8 april 2009
3. luchtfoto plangebied en omgeving
4. uitgevoerde locatiestudie

Portefeuillehouder: R. Mooij

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: P.C.M. Gerards, tel.: (0481) 362153,
email: p.gerards@overbetuwe.nl