

B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000419

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel:

Onderwerp:

besluit op principeverzoek Tobbenhofsestraat 3

Te besluiten:

1. medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan, conform de door het college op 8 april 2009 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, om de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tilleman naar de locatie Tobbenhofsestraat 3 mogelijk te maken;
2. voorliggend besluit ter consultatie ('wensen en bedenkingen') aan de raad voor te leggen;
3. na een positief 'raadsbesluit wensen en bedenkingen' de herzieningsprocedure op te starten;
4. in te stemmen met het versturen van bijgevoegde concept-brief om de initiatiefnemer te informeren.

Afdeling/ behandelend ambtenaar:

RO / P.C.M. Gerards

Status advies:

~~niet~~ openbaar

persbericht: ja

Portefeuillehouder:

R. Mooij

akkoord: ja

Datum b&w-vergadering: 23 juni 2009

Advies (intern):

n.v.t.

In raadscommissie: Cie Ruimte 9 september 2009

Advies/informatie (extern):

N.v.t.

In raadsvergadering van: -29 september 2009

Middelen:

N.v.t

Regelgeving, delegatie of mandaat:

regelgeving

delegatie

Advies Planning&Control: N.v.t.

Wie is bevoegd: College

Aard bevoegdheid: Attributie (primair)

Sterstuk: Nee

	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester	<i>f</i>		
J.H.G. Walraven	<i>f</i>		<i>vakantie</i>
F.M.J. van Rooijen	<i>f</i>		
F.H.G.M. Witjes	<i>f</i>		
R.W. Mooij	<i>f</i>		
Secretaris TH	<i>f</i>		
Secretaris WS / loco sec.	<i>f</i>		<i>vakantie</i>
Hoofd afdeling	<i>f</i>		
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w

akkoord cf voorstel 23/6/09

Bijlagen:

1. raadsvoorstel en raadsbesluit
2. collegevoorstel en -besluit van 8 april 2009
3. concept-brief aan initiatiefnemer
4. locatiestudie d.d. mei 2009

Toelichting

1. In-/aanleiding

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 een potentiële locatie, de Tobbenhofsestraat 3, voorbesproken met de gemeente. De gemeente heeft vervolgens de toezegging gedaan aan de initiatiefnemer om te onderzoeken of medewerking kan worden verleend aan een bestemmingsplanwijziging om de betreffende locatie planologisch geschikt te maken voor de vestiging (verhuizing) van het loonwerkbedrijf. Bijkomend voordeel van de verplaatsing is dat er tegelijkertijd een belemmering voor de ontwikkeling van Park Lingezen op wordt geheven. In de tussentijd heeft de initiatiefnemer het gehele perceel aangekocht.

Op basis van de toetsing van het initiatief heeft uw college op 8 april besloten om een onderzoek (locatiestudie) uit te laten voeren naar alternatieve locaties binnen de gemeente waarvan de locatie 'Tobbenhofsestraat' er één is. Tevens is besloten om medewerking aan het initiatief te verlenen onder voorwaarde dat de plannen qua situering en schaal worden aangepast.

Inmiddels is de locatiestudie uitgevoerd, heeft uw college ingestemd met de studie en is de studie besproken met de initiatiefnemer. Uit de locatiestudie (bijgevoegd als bijlage) blijkt dat de locatie 'Tobbenhofsestraat' gemiddeld scoort en dat er geen 'harde (beleidsmatige) belemmeringen' gelden voor de locatie 'Tobbenhofsestraat'. Daarnaast blijkt uit de locatiestudie dat er een tweetal locaties zijn die significant beter scoren dan de locatie 'Tobbenhofsestraat'. Deze locaties zijn echter door de initiatiefnemer afgewezen vanwege de decentrale ligging in het werkgebied en te grote afstand van de woonlocatie.

In de tussentijd hebben ook de omwonenden zich laten horen. Er is een lobby op gang gekomen van buurtbewoners die tegen de vestiging van het loonwerkbedrijf zijn op de locatie Tobbenhofsestraat. Daarnaast is er een groep buurtbewoners opgestaan die géén bezwaar heeft tegen de vestiging. Het gaat bij deze laatste groep vooral om agrariërs die in de directe omgeving hun agrarisch bedrijf uitoefenen.

Op basis van uw besluit van 8 april 2009, de resultaten van de locatiestudie, overleg met de familie Tilleman over de locatiestudie en de ontwikkelingen in de buurt is het noodzakelijk om een besluit te nemen over het vervolgtraject en de ontwikkelingen op de locatie Tobbenhofsestraat. Op basis van voorgaande zijn er een drietal scenario's mogelijk voor het te volgen vervolgtraject, te weten:

- geen medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging waardoor de bestemming 'transportbedrijf' blijft gelden voor een deel van het terrein;
- medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging conform het verzoek van dhr. Tilleman;
- medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging conform het besluit van het college van 8 april 2009 (toegevoegd als bijlage).

Voor elk scenario zal worden beschreven wat het gevolg is voor de locatie Tobbenhofsestraat en wat het gevolg is voor de bestaande bedrijfslocatie en het Park Lingezen. Op basis hiervan zal aan uw college een voorstel worden gedaan voor de keuze voor één van de scenario's.

Gezien de maatschappelijke gevoeligheid van de ontwikkeling en omdat de bestaande beleidskaders onvoldoende randvoorwaarden bieden om tot een goede ontwikkeling van het plangebied te komen, zal voorafgaand aan de verdere uitwerking van dit plan aan de raad gevraagd worden om in te stemmen met de keuze van uw college. Na instemming van de raad kan uw college het project doorlopen, met als uiteindelijk resultaat een voorontwerpbestemmingsplan dat gereed is voor inspraak en overleg.

2. Doelstelling en beoogd effect

Het doel van dit voorstel is de raad te consulteren ('wensen en bedenkingen') over het door u genomen besluit om medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan om de locatie Tobbenhofsestraat 3 planologisch-juridisch geschikt te maken voor de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tilleman.

Indien de raad positief is in haar 'besluit wensen en bedenkingen' over uw besluit voor de ontwikkeling van het plangebied, wordt de herzieningsprocedure opgestart om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Na het succesvol afronden van de procedure kan de initiatiefnemer het perceel ontwikkelen.

3. Argumenten

Zoals in de in-/aanleiding is aangegeven, zijn er drie mogelijke scenario's voor het vervoltraject. In de nu volgende tekst zullen de drie scenario's worden beschreven. Hierbij wordt vooral ingegaan op wat het scenario betekent of kan betekenen voor de situatie aan de Tobbenhofsestraat en voor het Park Lingezegen.

Scenario 1 – geen medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging

Wanneer voor dit scenario wordt 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 1995 verleende vergunning betekent dit een *grotere* belasting voor de omgeving vergeleken met de wettelijke eisen (op basis van het besluit landbouw milieu-beheer) zoals deze voor een loonwerkbedrijf gelden.

Het gebruik van het achterterrein voor opslag zal bij de keuze voor dit scenario gestaakt moeten worden, hiertegen zal de gemeente dan waarschijnlijk handhavend op moeten treden.

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.

Scenario 2 – medewerking verlenen conform principeaanvraag van dhr. Tilleman

In het collegebesluit van 8 april 2009 is een uitgebreide beoordeling van het principeverzoek van dhr. Tilleman opgenomen. De conclusie hiervan was dat onder voorwaarde dat het bouwvolume verkleind én opgesplitst zou worden in 2 losse volumes er medewerking kan worden verleend aan de principeaanvraag. Nu kiezen voor medewerking conform aanvraag zou betekenen dat er afgeweken wordt van het eerdere (weloverwogen) besluit.

Gezien de hoeveelheid al binnengekomen bezwaren van omwonenden zal de keuze voor dit scenario veel bezwaar oproepen tegen het bestemmingsplan.

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

Scenario 3 – medewerking verlenen conform besluit van 8 april 2009

Wanneer gekozen wordt voor dit scenario heeft dit, evenals bij scenario 2, een positief gevolg voor de huidige bedrijfslocatie aan de Rijksweg Noord. Deze locatie kan de kwaliteitsverbetering krijgen die gewenst is met het oog op de realisatie van het Park Lingezegen.

Voor de Tobbenhofsestraat geldt dat de wettelijke milieubelasting voor de omgeving door de bestemmingswijziging kleiner wordt vergeleken met de situatie dat er een transportbedrijf zich vestigt op de locatie. De vereiste planwijzigingen zorgen er tevens voor dat het voornemen stedenbouwkundig en landschappelijk minder impact heeft én dat te beargumenteren is dat het plan beleidsmatig verantwoord is.

Juridisch gezien betekent de komst van het loonwerkbedrijf een verbetering qua milieubelasting. 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 de milieuvergunning en het bestemmingsplan boden. Geen medewerking verlenen aan het verzoek van het loonwerkbedrijf brengt dus het risico met zich mee dat er zich een transportbedrijf vestigt op de locatie waardoor de juridische situatie evenals de ervaren hinder slechter is dan de situatie waarin het loonwerkbedrijf zich vestigt op de locatie.

Ook bij dit scenario is het de verwachting dat er veel bezwaar tegen het bestemmingsplan zal komen. Het besluit van 8 april 2009 is echter weloverwogen genomen en biedt voldoende argumenten en aanknopingspunten om eventuele bezwaren te weerleggen.

Gezien bovenstaande scenariobeschrijvingen wordt geadviseerd om te kiezen voor scenario 3. Daarnaast wordt geadviseerd om uw besluit hierover ter consultatie aan de raad voor te leggen.

4. Advies:

- A** *In het collegebesluit van 8 april 2009 is uitgebreid beargumenteerd waarom medewerking aan het principeverzoek (onder voorwaarde van het aanpassen van het plan) mogelijk is. Hierbij is uitgebreid ingegaan op de verschillende afdelingsadviezen en is waar nodig aangegeven met welke argumenten er afgeweken kan worden het een bepaald beleidsstuk of deeladvies. In dit collegevoorstel zal het advies zich beperken tot de hoofdpunten. Dit wordt gedaan om het advies zo helder en beknopt mogelijk te houden. Bij het advies is uitgegaan van de keuze voor het onder punt 3 beschreven scenario 3.*

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 planaanpassingen 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 de 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.

B n.v.t.

C n.v.t.

5. Aanpak/uitvoering

Na uw besluit zal initiatiefnemer hiervan per brief (zie bijlage 3) op de hoogte worden gesteld. Daarnaast zal de raad worden voorgesteld om in te stemmen met de ontwikkeling van de locatie Tobbenhofsestraat conform de door het college gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, om de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tilleman mogelijk te maken. Nadat de raad een (positieve) uitspraak hierover heeft gedaan, zal de bestemmingsplanprocedure formeel worden opgestart.

Eerste stap in deze procedure is het laten uitvoeren van de verschillende milieutechnische onderzoeken. Vervolgens zal er een voorontwerp bestemmingsplan worden opgesteld welke in het kader van het vooroverleg aan de Provincie, het Waterschap en de VROM-inspectie zal worden verzonden. Tevens zal het voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak ter inzage worden gelegd. Indien de raad in haar vergadering van 29 september 2009 positief besluit, kan het voorontwerp bestemmingsplan begin 2010 ter inzage worden gelegd.

Op basis van het resultaat van het vooroverleg en de ingekomen inspraakreacties zal het voorontwerp bestemmingsplan worden aangepast naar een ontwerpbestemmingsplan en voor zienswijzen ter inzage worden gelegd.

6. Communicatie

Op 29 juni vindt er een informatieavond plaats in het gemeentehuis te Elst. Tijdens deze avond zal het besluit van het college worden toegelicht evenals het uitgevoerde locatie-onderzoek. Daarnaast zal het vervolgtraject worden toegelicht aan de aanwezigen. Hierbij zal duidelijk worden aangegeven wanneer omwonenden en belangstellenden de mogelijkheid hebben om formeel in te spreken.

7. Middelen

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 wordt er door de parkorganisatie gewerkt aan een overeenkomst waarin onder meer met de initiatiefnemer geregeld zal worden dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie Rijksweg Noord 123 voor wat betreft het loonwerkbedrijf na de bedrijfsverplaatsing beëindigd worden.

8. Te besluiten

1. medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan, conform de door het college op 8 april 2009 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, om de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tillemans naar de locatie Tobbenhofsestraat mogelijk te maken;
2. voorliggend besluit ter consultatie ('wensen en bedenkingen') aan de raad voor te leggen;
3. na een positief 'raadsbesluit wensen en bedenkingen' de herzieningsprocedure op te starten;
4. in te stemmen met het versturen van bijgevoegde concept-brief om de initiatiefnemer te informeren.

B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000419

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel:		Onderwerp: besluit op principeverzoek Tobbenhofsestraat 3	
Te besluiten: 1. medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan, conform de door het college op 8 april 2009 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, om de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tilleman naar de locatie Tobbenhofsestraat 3 mogelijk te maken; 2. voorliggend besluit ter consultatie ('wensen en bedenkingen') aan de raad voor te leggen; 3. na een positief 'raadsbesluit wensen en bedenkingen' de herzieningsprocedure op te starten; 4. in te stemmen met het versturen van bijgevoegde concept-brief om de initiatiefnemer te informeren.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / P.C.M. Gerards		Status advies: <u>niet</u> openbaar	persbericht: ja
Portefeuillehouder: R. Mooij		akkoord: ja	
Datum b&w-vergadering: 23 juni 2009			
Advies (intern): n.v.t.		In raadscommissie: Cie Ruimte 9 september 2009	
Advies/informatie (extern): N.v.t.		In raadsvergadering van: -29 september 2009	
Middelen: N.v.t.		Regelgeving, delegatie of mandaat: regelgeving delegatie Advies Planning&Control: N.v.t.	
Wie is bevoegd: College		Sterstuk: Nee	
Aard bevoegdheid: Attributie (primair)			
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.H.G. Walraven			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling	<u>dv</u>		
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w**Bijlagen:**

1. raadsvoorstel en raadsbesluit
2. collegevoorstel en -besluit van 8 april 2009
3. concept-brief aan initiatiefnemer
4. locatiestudie d.d. mei 2009

Toelichting

1. In-/aanleiding

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 een potentiële locatie, de Tobbenhofsestraat 3, voorbesproken met de gemeente. De gemeente heeft vervolgens de toezegging gedaan aan de initiatiefnemer om te onderzoeken of medewerking kan worden verleend aan een bestemmingsplanwijziging om de betreffende locatie planologisch geschikt te maken voor de vestiging (verhuizing) van het loonwerkbedrijf. Bijkomend voordeel van de verplaatsing is dat er tegelijkertijd een belemmering voor de ontwikkeling van Park Lingezen op wordt geheven. In de tussentijd heeft de initiatiefnemer het gehele perceel aangekocht.

Op basis van de toetsing van het initiatief heeft uw college op 8 april besloten om een onderzoek (locatiestudie) uit te laten voeren naar alternatieve locaties binnen de gemeente waarvan de locatie 'Tobbenhofsestraat' er één is. Tevens is besloten om medewerking aan het initiatief te verlenen onder voorwaarde dat de plannen qua situering en schaal worden aangepast.

Inmiddels is de locatiestudie uitgevoerd, heeft uw college ingestemd met de studie en is de studie besproken met de initiatiefnemer. Uit de locatiestudie (bijgevoegd als bijlage) blijkt dat de locatie 'Tobbenhofsestraat' gemiddeld scoort en dat er geen 'harde (beleidsmatige) belemmeringen' gelden voor de locatie 'Tobbenhofsestraat'. Daarnaast blijkt uit de locatiestudie dat er een tweetal locaties zijn die significant beter scoren dan de locatie 'Tobbenhofsestraat'. Deze locaties zijn echter door de initiatiefnemer afgewezen vanwege de decentrale ligging in het werkgebied en te grote afstand van de woonlocatie.

In de tussentijd hebben ook de omwonenden zich laten horen. Er is een lobby op gang gekomen van buurtbewoners die tegen de vestiging van het loonwerkbedrijf zijn op de locatie Tobbenhofsestraat. Daarnaast is er een groep buurtbewoners opgestaan die géén bezwaar heeft tegen de vestiging. Het gaat bij deze laatste groep vooral om agrariërs die in de directe omgeving hun agrarisch bedrijf uitoefenen.

Op basis van uw besluit van 8 april 2009, de resultaten van de locatiestudie, overleg met de familie Tilleman over de locatiestudie en de ontwikkelingen in de buurt is het noodzakelijk om een besluit te nemen over het vervolgtraject en de ontwikkelingen op de locatie Tobbenhofsestraat. Op basis van voorgaande zijn er een drietal scenario's mogelijk voor het te volgen vervolgtraject, te weten:

- geen medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging waardoor de bestemming 'transportbedrijf' blijft gelden voor een deel van het terrein;
- medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging conform het verzoek van dhr. Tilleman;
- medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging conform het besluit van het college van 8 april 2009 (toegevoegd als bijlage).

Voor elk scenario zal worden beschreven wat het gevolg is voor de locatie Tobbenhofsestraat en wat het gevolg is voor de bestaande bedrijfslocatie en het Park Lingezen. Op basis hiervan zal aan uw college een voorstel worden gedaan voor de keuze voor één van de scenario's.

Gezien de maatschappelijke gevoeligheid van de ontwikkeling en omdat de bestaande beleidskaders onvoldoende randvoorwaarden bieden om tot een goede ontwikkeling van het plangebied te komen, zal voorafgaand aan de verdere uitwerking van dit plan aan de raad gevraagd worden om in te stemmen met de keuze van uw college. Na instemming van de raad kan uw college het project doorlopen, met als uiteindelijk resultaat een voorontwerpbestemmingsplan dat gereed is voor inspraak en overleg.

2. Doelstelling en beoogd effect

Het doel van dit voorstel is de raad te consulteren ('wensen en bedenkingen') over het door u genomen besluit om medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan om de locatie Tobbenhofsestraat 3 planologisch-juridisch geschikt te maken voor de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tilleman.

Indien de raad positief is in haar 'besluit wensen en bedenkingen' over uw besluit voor de ontwikkeling van het plangebied, wordt de herzieningsprocedure opgestart om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Na het succesvol afronden van de procedure kan de initiatiefnemer het perceel ontwikkelen.

3. Argumenten

Zoals in de in-/aanleiding is aangegeven, zijn er drie mogelijke scenario's voor het vervolgtraject. In de nu volgende tekst zullen de drie scenario's worden beschreven. Hierbij wordt vooral ingegaan op wat het scenario betekent of kan betekenen voor de situatie aan de Tobbenhofsestraat en voor het Park Lingezegen.

Scenario 1 – geen medewerking verlenen aan de bestemmingsplanwijziging

Wanneer voor dit scenario wordt 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 1995 verleende vergunning betekent dit een *grotere* belasting voor de omgeving vergeleken met de wettelijke eisen (op basis van het besluit landbouw milieu-beheer) zoals deze voor een loonwerkbedrijf gelden.

Het gebruik van het achterterrein voor opslag zal bij de keuze voor dit scenario gestaakt moeten worden, hiertegen zal de gemeente dan waarschijnlijk handhavend op moeten treden.

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.

Scenario 2 – medewerking verlenen conform principeaanvraag van dhr. Tilleman

In het collegebesluit van 8 april 2009 is een uitgebreide beoordeling van het principeverzoek van dhr. Tilleman opgenomen. De conclusie hiervan was dat onder voorwaarde dat het bouwvolume verkleind én opgesplitst zou worden in 2 losse volumes er medewerking kan worden verleend aan de principeaanvraag. Nu kiezen voor medewerking conform aanvraag zou betekenen dat er afgeweken wordt van het eerdere (weloverwogen) besluit.

Gezien de hoeveelheid al binnengekomen bezwaren van omwonenden zal de keuze voor dit scenario veel bezwaar oproepen tegen het bestemmingsplan.

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

Scenario 3 – medewerking verlenen conform besluit van 8 april 2009

Wanneer gekozen wordt voor dit scenario heeft dit, evenals bij scenario 2, een positief gevolg voor de huidige bedrijfslocatie aan de Rijksweg Noord. Deze locatie kan de kwaliteitsverbetering krijgen die gewenst is met het oog op de realisatie van het Park Lingezegen.

Voor de Tobbenhofsestraat geldt dat de wettelijke milieubelasting voor de omgeving door de bestemmingswijziging kleiner wordt vergeleken met de situatie dat er een transportbedrijf zich vestigt op de locatie. De vereiste planwijzigingen zorgen er tevens voor dat het voornemen stedenbouwkundig en landschappelijk minder impact heeft én dat te beargumenteren is dat het plan beleidsmatig verantwoord is.

Juridisch gezien betekent de komst van het loonwerkbedrijf een verbetering qua milieubelasting. 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 de milieuvergunning en het bestemmingsplan boden. Geen medewerking verlenen aan het verzoek van het loonwerkbedrijf brengt dus het risico met zich mee dat er zich een transportbedrijf vestigt op de locatie waardoor de juridische situatie evenals de ervaren hinder slechter is dan de situatie waarin het loonwerkbedrijf zich vestigt op de locatie.

Ook bij dit scenario is het de verwachting dat er veel bezwaar tegen het bestemmingsplan zal komen. Het besluit van 8 april 2009 is echter weloverwogen genomen en biedt voldoende argumenten en aanknopingspunten om eventuele bezwaren te weerleggen.

Gezien bovenstaande scenariobeschrijvingen wordt geadviseerd om te kiezen voor scenario 3. Daarnaast wordt geadviseerd om uw besluit hierover ter consultatie aan de raad voor te leggen.

4. Advies:

A *In het collegebesluit van 8 april 2009 is uitgebreid beargumenteerd waarom medewerking aan het principeverzoek (onder voorwaarde van het aanpassen van het plan) mogelijk is. Hierbij is uitgebreid ingegaan op de verschillende afdelingsadviezen en is waar nodig aangegeven met welke argumenten er afgeweken kan worden het een bepaald beleidsstuk of deeladvies. In dit collegevoorstel zal het advies zich beperken tot de hoofdpunten. Dit wordt gedaan om het advies zo helder en beknopt mogelijk te houden. Bij het advies is uitgegaan van de keuze voor het onder punt 3 beschreven scenario 3.*

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 de 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.

B n.v.t.

C n.v.t.

5. Aanpak/uitvoering

Na uw besluit zal initiatiefnemer hiervan per brief (zie bijlage 3) op de hoogte worden gesteld. Daarnaast zal de raad worden voorgesteld om in te stemmen met de ontwikkeling van de locatie Tobbenhofsestraat conform de door het college gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, om de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tilleman mogelijk te maken. Nadat de raad een (positieve) uitspraak hierover heeft gedaan, zal de bestemmingsplanprocedure formeel worden opgestart.

Eerste stap in deze procedure is het laten uitvoeren van de verschillende milieutechnische onderzoeken. Vervolgens zal er een voorontwerp bestemmingsplan worden opgesteld welke in het kader van het vooroverleg aan de Provincie, het Waterschap en de VROM-inspectie zal worden verzonden. Tevens zal het voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak ter inzage worden gelegd. Indien de raad in haar vergadering van 29 september 2009 positief besluit, kan het voorontwerp bestemmingsplan begin 2010 ter inzage worden gelegd.

Op basis van het resultaat van het vooroverleg en de ingekomen inspraakreacties zal het voorontwerp bestemmingsplan worden aangepast naar een ontwerpbestemmingsplan en voor zienswijzen ter inzage worden gelegd.

6. Communicatie

Op 29 juni vindt er een informatieavond plaats in het gemeentehuis te Elst. Tijdens deze avond zal het besluit van het college worden toegelicht evenals het uitgevoerde locatie-onderzoek. Daarnaast zal het vervolgtraject worden toegelicht aan de aanwezigen. Hierbij zal duidelijk worden aangegeven wanneer omwonenden en belangstellenden de mogelijkheid hebben om formeel in te spreken.

7. Middelen

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 wordt er door de parkorganisatie gewerkt aan een overeenkomst waarin onder meer met de initiatiefnemer geregeld zal worden dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie Rijksweg Noord 123 voor wat betreft het loonwerkbedrijf na de bedrijfsverplaatsing beëindigd worden.

8. Te besluiten

1. medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan, conform de door het college op 8 april 2009 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, om de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tillemans naar de locatie Tobbenhofsestraat mogelijk te maken;
2. voorliggend besluit ter consultatie ('wensen en bedenkingen') aan de raad voor te leggen;
3. na een positief 'raadsbesluit wensen en bedenkingen' de herzieningsprocedure op te starten;
4. in te stemmen met het versturen van bijgevoegde concept-brief om de initiatiefnemer te informeren.

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 planaanpassingen 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 loads)) 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. Tillemans 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 bestemmingsplanherzieningsprocedure 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



Onderwerp: bedrijfsverplaatsing loonwerkbedrijf Tillemann naar Tobbenhofsestraat 3

Ons kenmerk: 09rb000189

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2009;

gelet op artikel 160, lid 1 sub e en artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

inzake het voornemen van het college van 23 juni 2009 om te starten met de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Tobbenhofsestraat 3 om de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tillemann mogelijk te maken, wensen of bedenkingen zoals opgenomen in het Verslag van deze raadsvergadering ter kennis te brengen aan burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 29 september 2009.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman.

Familie Tillemans
Rijksweg Noord 123
6661 KE ELST

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
Onderwerp:		CONCEPT	25 juni 2009	
Verplaatsing Loonbedrijf		Behandeld door	Telefoonnummer	Bijlage(n)
		P.C.M. Gerards	(0481) 362153	geen

Geachte heer en mevrouw Tillemans,

Op 5 december 2008 heeft u een verzoek ingediend voor de verplaatsing van uw loonbedrijf naar de Tobbenhofsestraat 3. Op 17 april 2009 hebben wij u hierover een brief gestuurd. Hierin hebben wij u op de hoogte gesteld van het collegebesluit van 8 april. Het college besloot toen onder andere om een locatiestudie uit te voeren naar potentiële locaties voor uw loonbedrijf. Inmiddels is de locatiestudie uitgevoerd en met u besproken. Op basis hiervan heeft het college op 23 juni 2009 een nieuw besluit genomen over uw verzoek van 5 december 2008. In deze brief vertellen wij u wat het college op 23 juni 2009 heeft besloten.

Het collegebesluit

Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor de locatie Tobbenhofsestraat met als doel de bedrijfsverplaatsing van uw loonbedrijf mogelijk te maken. Voorwaarde hierbij is dat op de locatie Tobbenhofsestraat maximaal twee losstaande en naast elkaar gelegen loodsen komen die beide een maximale omvang hebben van 1.500 m². De voorwaarden die in onze brief van 6 januari zijn genoemd blijven daarnaast ook gelden.

Het college heeft ook besloten dat voordat de bestemmingsplanprocedure in gang wordt gezet, de gemeenteraad wordt gevraagd om haar mening te geven over het genomen besluit om medewerking te verlenen.

Het vervolgtraject

De gemeenteraad zal waarschijnlijk in haar vergadering van 29 september het genomen besluit bespreken. Voorafgaand hieraan bespreekt de commissie Ruimte het plan op 9 september. Als de gemeenteraad positief tegenover het besluit staat wordt de bestemmingsplanprocedure in gang gezet.

De eerste stap bij de bestemmingsplanprocedure is het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan. Hierbij moeten dan ook verschillende onderzoeken uitgevoerd worden. Welke onderzoeken er uitgevoerd moeten worden, zullen wij u nog laten weten.



Kostenverhaal

Wij zijn wettelijk verplicht de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met het bouwplan op u te verhalen. Dit betekent dat u een financiële bijdrage aan de gemeente moet betalen. Deze bijdrage bevat minimaal:

- **Vergoeding op grond van de kostensoortenlijst:** Dit betreft bijvoorbeeld de kosten van begeleiding van de bestemmingsplanprocedure en toetsing van de benodigde onderzoeken, maar ook de kosten van planschade. Verder moet u hierbij denken aan kosten voor aanpassing of aanleg openbare voorzieningen die noodzakelijk zijn door de realisatie van uw bouwplan (bijvoorbeeld aanpassing trottoir, vergroting riool, vergroten waterberging, en dergelijke).
- **Vergoeding voor bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen:** Dit is een bijdrage in de kosten van voorzieningen van openbaar nut. De totale kosten moeten hierbij naar evenredigheid worden omgeslagen over bestaande functies en nieuwe bouwplannen (proportioneel). Dit bedrag wordt bepaald door de grootte van uw bouwplan.

Als de raad positief staat tegenover het opstarten van de bestemmingsplanprocedure, zullen wij het totaalbedrag qua kostenverhaal opnemen in een privaatrechtelijk contract, een zogenaamde 'overeenkomst over grondexploitatie'. De hoogte van het bedrag kunnen we pas bepalen als uw plan verder uitgewerkt is.

Informatieavond

Op 29 juni zal er een nieuwe informatieavond plaatsvinden op het gemeentehuis in Elst waarin de buurt op de hoogte wordt gebracht van het door het college genomen besluit. Hierbij zal naast een toelichting over het besluit van het college ook de uitgevoerde locatiestudie worden toegelicht. Daarnaast zal een toelichting worden gegeven over het vervolgtraject.

Indien u nog vragen heeft over het door het college genomen besluit of over deze brief dan kunt u contact opnemen met dhr. P. Gerards (0481-362153).

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,
het hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling,

J.F.M. Hollander

Afschriften:

RO – P. Gerards
RO – K. Koppenaar
BWM – R. Willemsse

Locatiestudie

naar mogelijke locaties voor loonwerkbedrijf Tilleman

Inleiding

Loonwerkbedrijf Tillemans is momenteel gevestigd aan de Rijksweg Noord 123, ten noorden van de kern Elst in de gemeente Overbetuwe. Vanwege de aanleg van het Park Lingezen wil de gemeente verstorende cq. niet passende bedrijven uit het toekomstige park plaatsen.

Een van deze te verplaatsen bedrijven is het loonwerkbedrijf van de familie Tillemans. De familie Tillemans staat niet negatief tegenover een verplaatsing van haar bedrijf en heeft zelf inmiddels een nieuwe locatie voor haar bedrijf gekocht, de locatie 'Tobbenhofsestraat 3' te Lynden.

Vervolgens is door de familie een principeverzoek ingediend bij de gemeente om de vestiging van een loonwerkbedrijf op de betreffende locatie planologisch mogelijk te maken middels een bestemmingsplanherziening.

Na beoordeling van de plannen van de familie Tillemans en beoordeling van de gewenste locatie is door het college besloten alleen medewerking te verlenen aan het plan als de plannen worden aangepast (minder massaal) én dat er een locatiestudie moet worden uitgevoerd naar potentiële locaties binnen de gemeente voor het loonwerkbedrijf. Voorliggend raapport is deze locatiestudie.

In deze locatiestudie wordt allereerst stilgestaan bij het zoekgebied / werkgebied van het loonwerkbedrijf. Vervolgens worden een aantal 'harde randvoorwaarden' benoemd waaraan een locatie in principe moet voldoen. Door deze randvoorwaarden op kaart weer te geven blijven een aantal gebieden over waarbinnen verder gezocht kan worden naar potentiële locaties.

Vervolgens zijn er een aantal 'algemene belemmeringen' benoemd waardoor de zoekgebieden nogmaals worden verkleind. Binnen de overgebleven zoekgebieden is vervolgens op kavelniveau gezocht naar potentiële locaties. Het resultaat hiervan zijn 22 potentiële locaties voor *nieuwvestiging* van het loonwerkbedrijf.

In deze openbare versie van de studie zijn, omdat het hier gaat om kavels van derden die niet op de hoogte gesteld zijn van het bestaan van de locatiestudie, de specifieke locaties weggelaten en wordt alleen aangegeven in welk zoekgebied de betreffende locatie is gelegen. Alleen de locatie waar de gemeente eigenaar van is, is als specifieke locatie opgenomen.

Daarnaast is nagegaan of er bestaande (agrarische) bedrijfslocaties zijn die op korte termijn vrijkomen. Hiertoe is onder meer gesproken met een afgevaardigde van LTO Vastgoed die de gemeente Overbetuwe als werkgebied heeft. Op basis van deze verkenning zijn 3 locaties aan de studie toegevoegd. Het gaat hierbij om locaties waar reeds bedrijvigheid / bouwmassa is op de kavel.

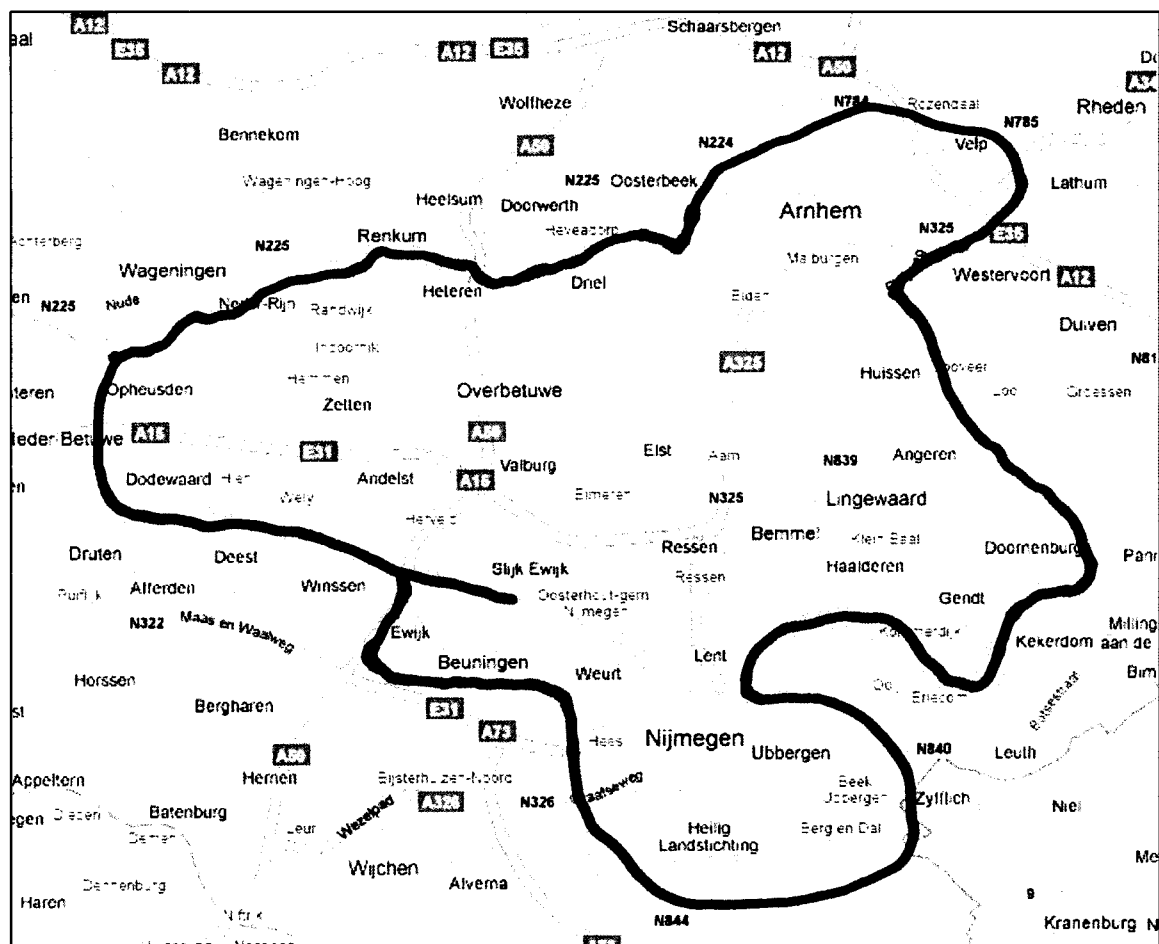
De 25 gevonden 'potentiële locaties' zijn vervolgens, samen met de huidige locatie van het loonwerkbedrijf en de locatie Tobbenhofsestraat, met elkaar vergeleken middels een 'multi-criteria-evaluatie' (mce).

Het werkgebied / zoekgebied

Het werkgebied van het loonwerkbedrijf strekt zich globaal gezien uit van Berg en Dal / Nijmegen tot Velp / Arnhem in noord/zuid richting en van Opheusden / Dodewaard tot Gendt / Doornenburg in oost/west richting (zie ook onderstaand figuur 1).

De verplaatsing van het loonwerkbedrijf wordt grotendeels ingegeven door gemeentelijke belangen, namelijk de aanleg van het Park Lingezegen.

Gezien bovenstaande constatering is het zoekgebied voor een nieuwe locatie voor het loonwerkbedrijf de gehele gemeente Overbetuwe.



Figuur 1: het werkgebied van loonbedrijf Tilleman

Harde randvoorwaarden

Voordat potentiële locatie vergeleken gaan worden, wordt eerst het zoekgebied verkleind door een aantal harde randvoorwaarden te benoemen en op kaart aan te geven. Deze randvoorwaarden zijn dermate grote (beleidsmatige of ruimtelijke) belemmeringen voor de vestiging van een loonbedrijf dat deze gebieden niet verder worden meegenomen in de locatiestudie.

De harde randvoorwaarden zijn:

- a) Ligging in de Rijksbufferzone 'Arnhem-Nijmegen' (rijksbeleid)¹
- b) Ligging in 'karakteristiek open gebied' (provinciaal beleid)
- c) Ligging in de EHS / ecologische verbindingszone (provinciaal- en rijksbeleid)
- d) Ligging in de gemeente 'parels' (gemeentelijk beleid)
- e) Ligging in de uiterwaarden (gemeentelijk beleid)
- f) Ligging in het komgebied (gemeentelijk beleid)
- g) Minimaal 50 meter afstand van bestaanden woningen (milieuzonering)

In onderstaand figuur 2 (zie ook bijlage 1) is weergegeven welke gronden door bovenstaande harde randvoorwaarden ongeschikt zijn voor de verplaatsing van het loonbedrijf en dus niet verder worden meegenomen in de locatiestudie. Voor randvoorwaarde 'g' geldt dat op de kaart in eerste instantie alleen de aaneengesloten bebouwingsconcentraties zijn opgenomen. Bij het beoordelen van potentiële locaties zal ook naar 'losse' woningen worden gekeken.

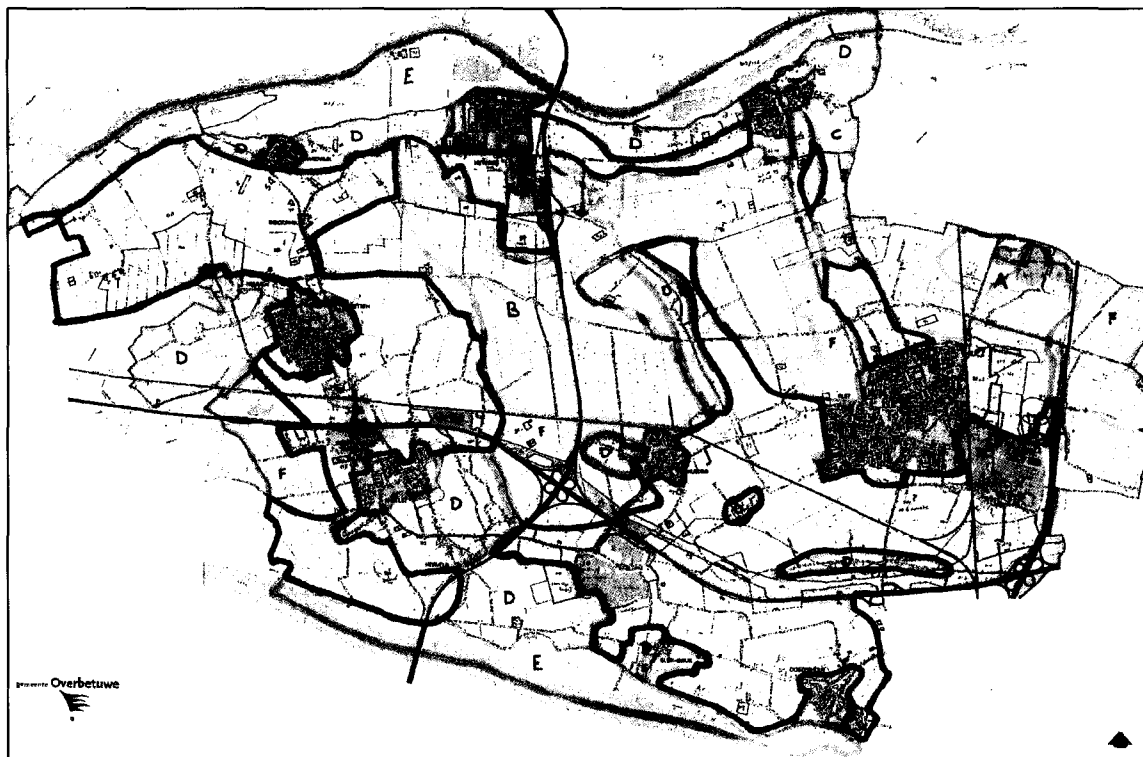


Figuur 2: harde randvoorwaarden / belemmeringen

¹ Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie is beleidsmatig wel mogelijk, nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande bedrijvigheid binnen de Rijksbufferzone is niet mogelijk.

Algemene belemmeringen

Na het op kaart aangeven van de 'harde randvoorwaarden' blijft er nog een flink 'zoekgebied' over (zie onderstaand figuur 3 / bijlage 2).



Figuur 3: overgebleven zoekgebied

Een deel van dit zoekgebied valt ook op voorhand uit te sluiten. Hierbij moet gedacht worden aan recreatiegebieden, toekomstige woningbouwuitbreiding maar ook (te ontwikkelen) bedrijventerreinen.

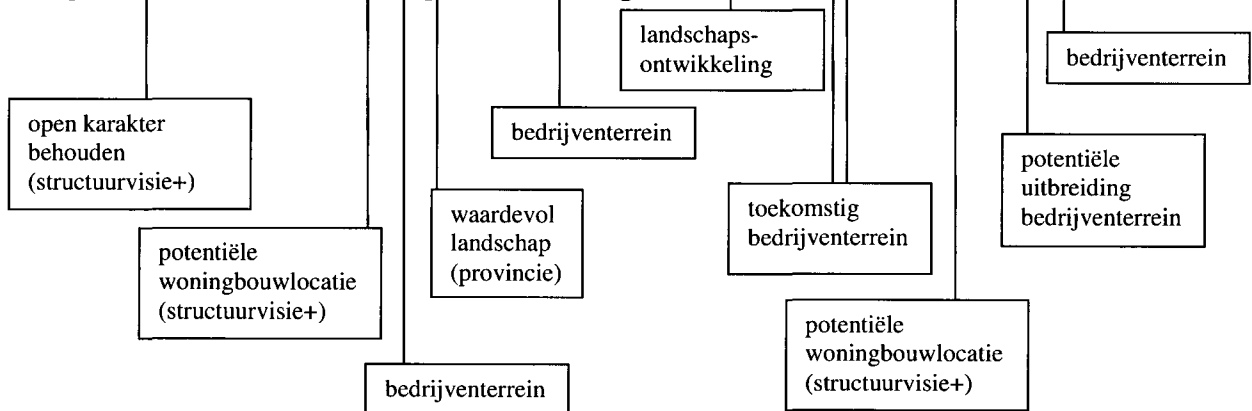
Op het eerste oog lijkt een bedrijventerrein een logische plek voor een loonbedrijf. In de Overbetuwse situatie zijn er echter een aantal redenen waarom dat niet het geval is. Zo worden er hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van te vestigen bedrijven, qua uitstraling van een bedrijfsgebouw maar ook impact op de omgeving (bv. 'modder op de weg'). Daarnaast is er simpelweg geen ruimte meer op de huidige én toekomstige bedrijventerreinen. Voor een aantal terreinen geldt dat alle kavels verhuurd / verkocht zijn. Voor de overige terreinen geldt een maximale uitgifte per bedrijf van 1 ha. Gezien het ruimtebeslag van een loonbedrijf inclusief de ruimte die nodig zal zijn voor (landschappelijke) inpassing is deze ruimte ontoereikend.

Ten slotte is in deze stap tevens op kaart aangegeven welke gebieden gelegen zijn in het door de provincie aangewezen 'Waardevol landschap'. De locatie Tobbenhofsestraat is aan de rand van dit gebied gelegen. Onmogelijk wordt deze locatie hierdoor zeker niet, wel minder wenselijk.

In figuur 4 (volgende pagina en bijlage 3) is te zien welke gebieden er na deze tweede stap overblijven. Het betreft de gebieden *binnen* de zwarte omkaderingen die *wit* zijn.



figuur 4: algemene belemmeringen binnen zoekgebied



Zoekgebieden

De gebieden die na de vorige stap zijn overgebleven zijn verdeeld in zoekgebieden / deelgebieden. In totaal zijn er 11 deelgebieden, van verschillende omvang, overgebleven. In onderstaand figuur 5 (zie ook bijlage 4) zijn de zoekgebieden weergegeven. Tevens zijn op deze kaart de huidige locatie van het loonwerkbedrijf (A) en de aangekochte locatie aan de Tobbenhofsestraat 3 (B) weergegeven.



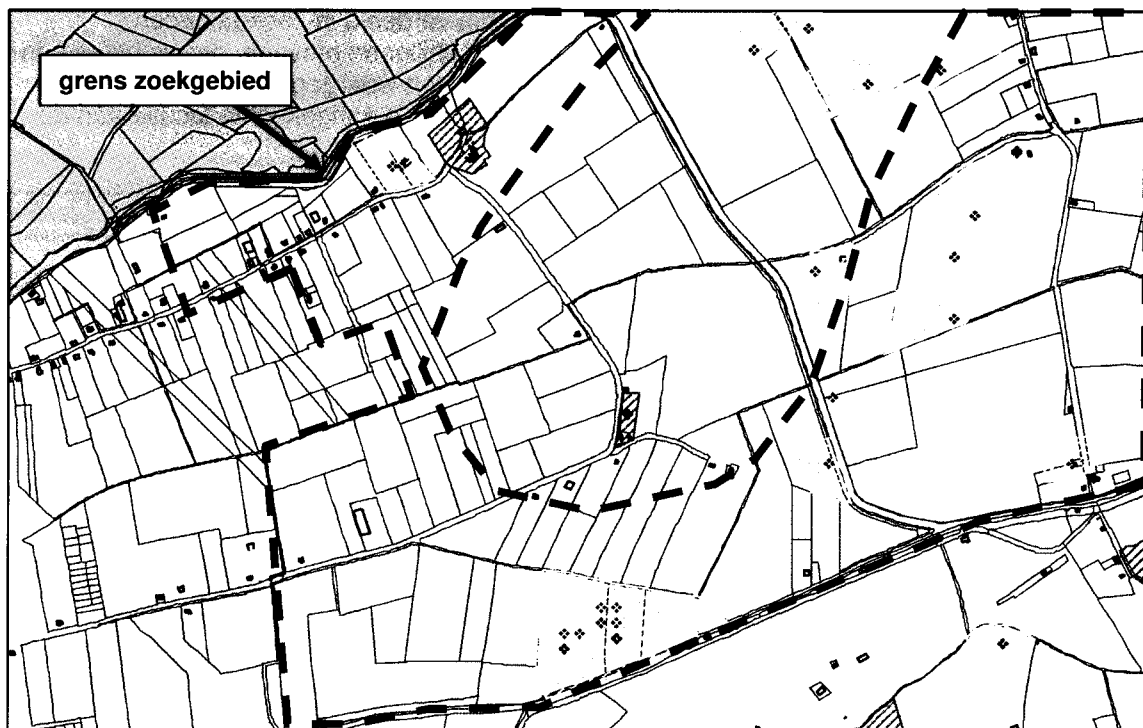
Figuur 5: nader bekeken zoekgebieden

Door verder in te zoomen op deze deelgebieden kan worden beoordeeld of er ook daadwerkelijk potentiële locaties in deze gebieden liggen. Hierbij wordt gekeken worden naar ontsluiting, aanwezigheid van woningen, eventuele bestaande bedrijven en voldoende beschikbare ruimte.

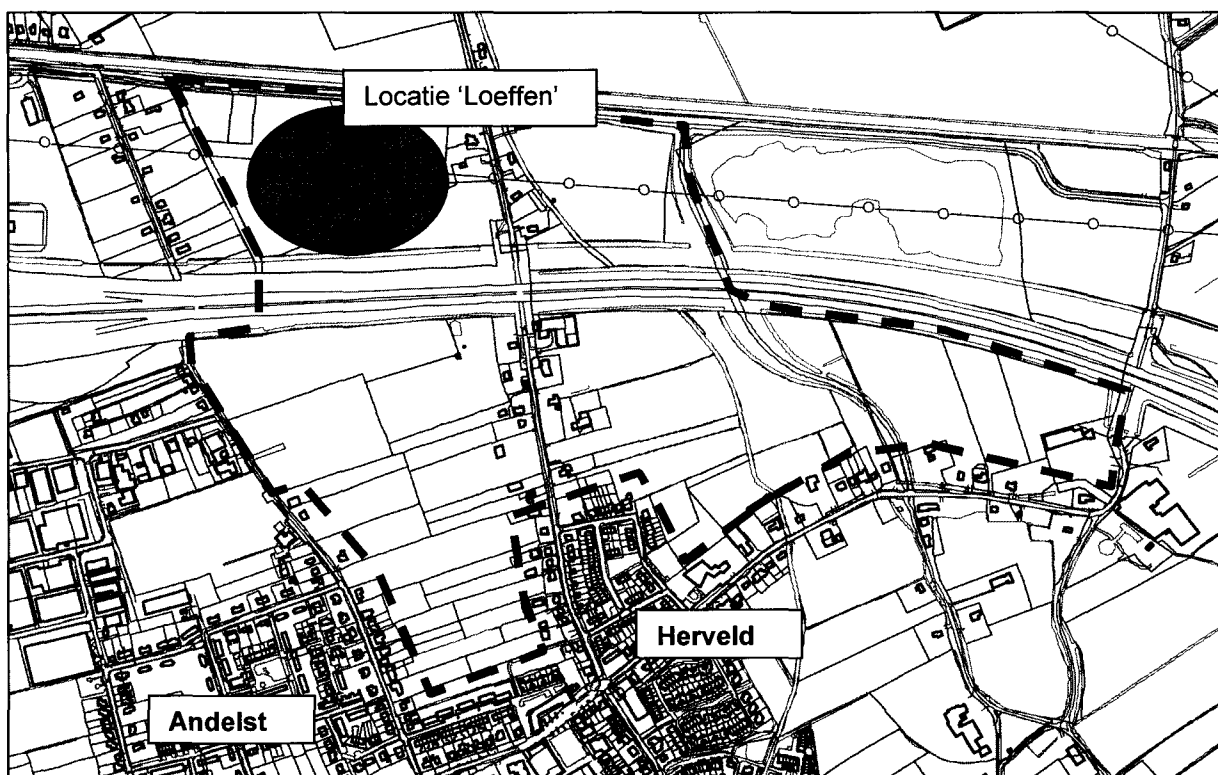
Uit deze nadere beschouwing blijkt dat er in zoekgebieden 2, 3 en 9 geen geschikte locaties aanwezig zijn. Deze drie zoekgebieden komen verder niet meer aan bod. De redenen dat er binnen deze zoekgebieden geen geschikte locaties aanwezig zijn betreffen:

- geen ontsluitingsmogelijkheden;
- nabijheid van woningen;
- eigendomssituatie (bijvoorbeeld alleen kavels van een binnen het zoekgebied gelegen, nog actief, agrarisch bedrijf).

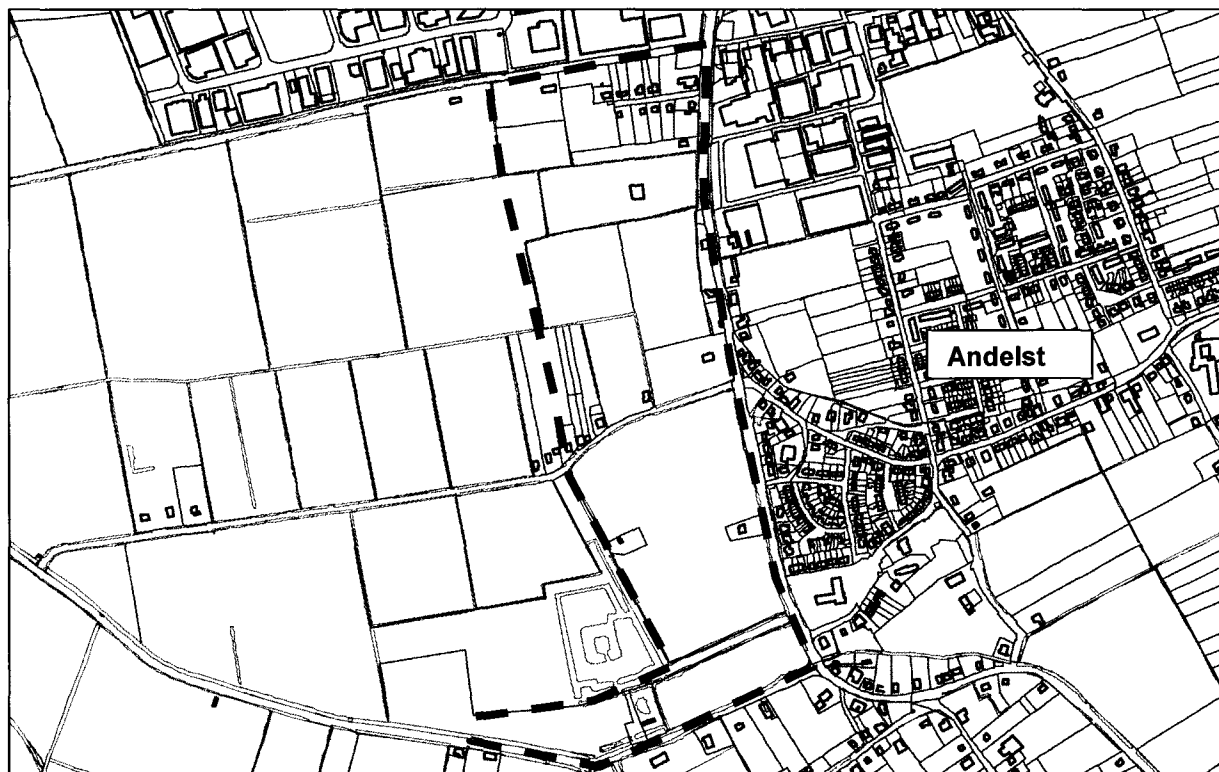
zoekgebied 1



zoekgebied 4



zoekgebied 5



zoekgebied 6



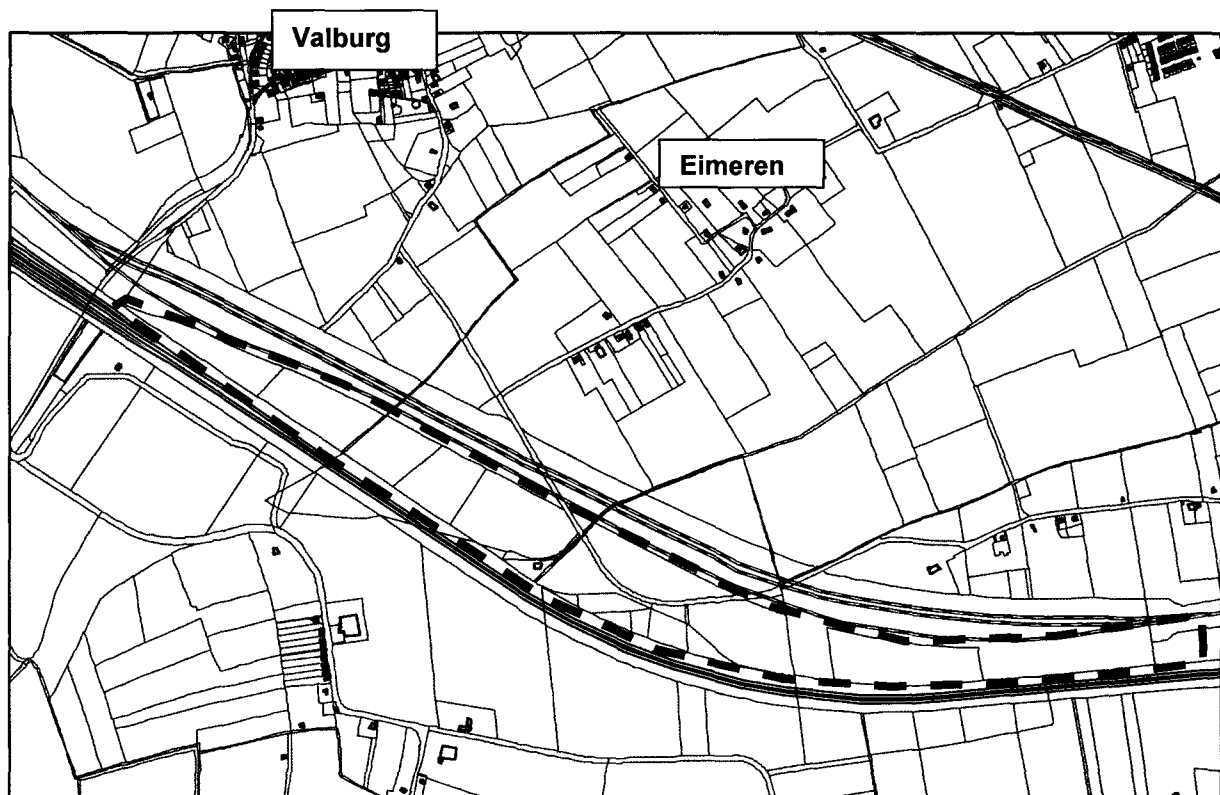
zoekgebied 7



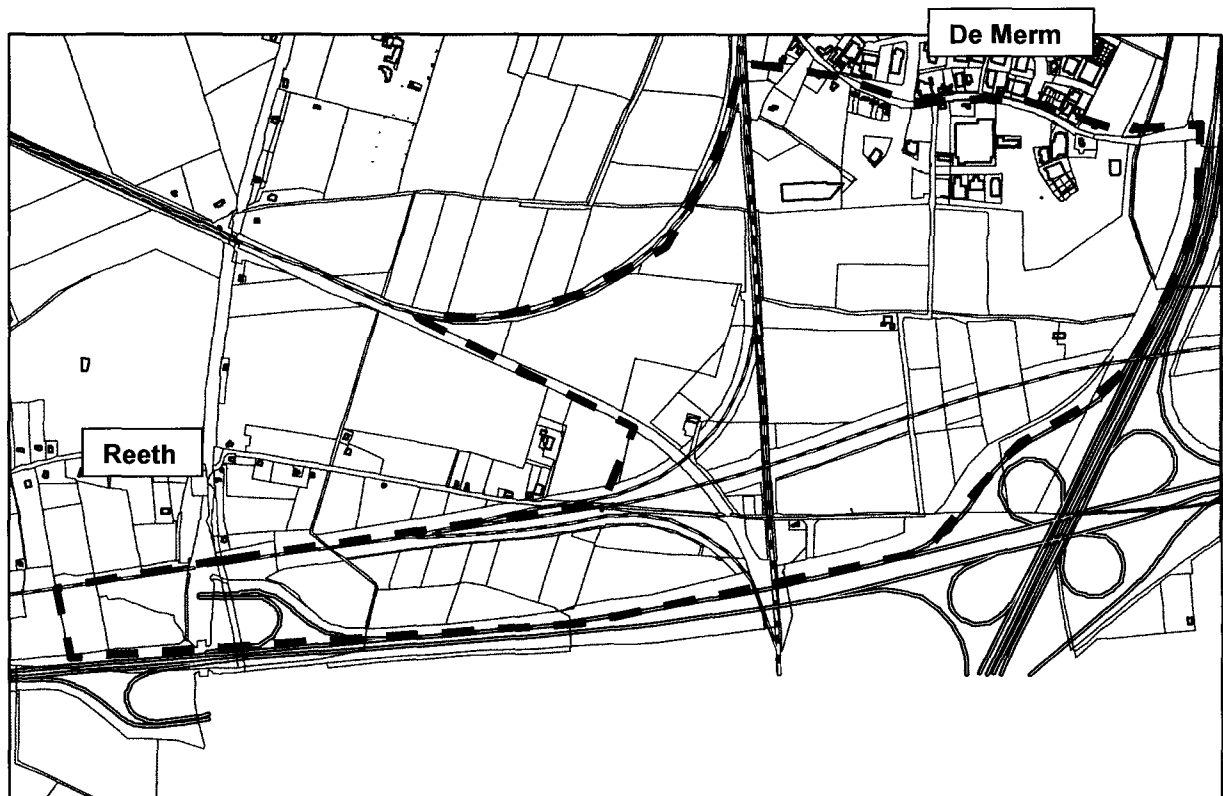
zoekgebied 8



oekgebied 10



zoekgebied 11



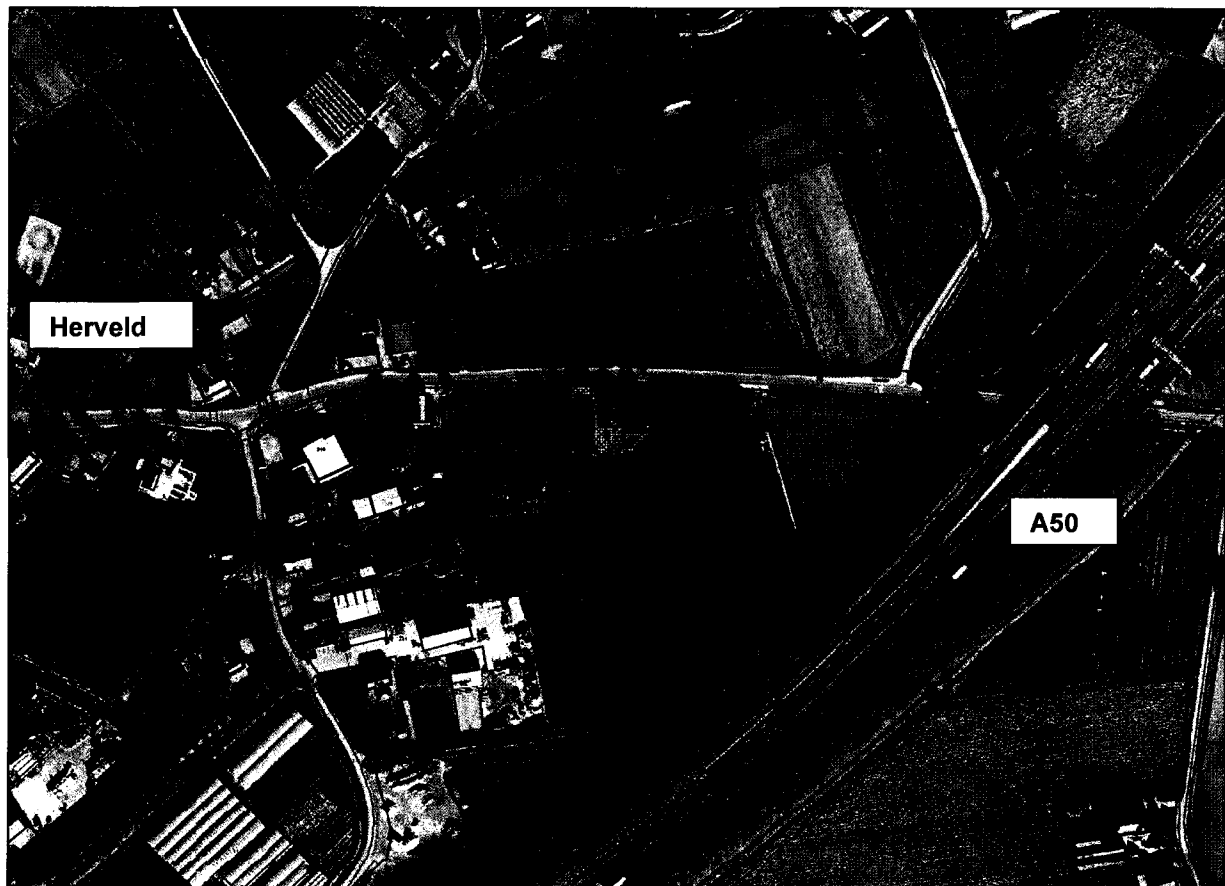
bestaande vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties

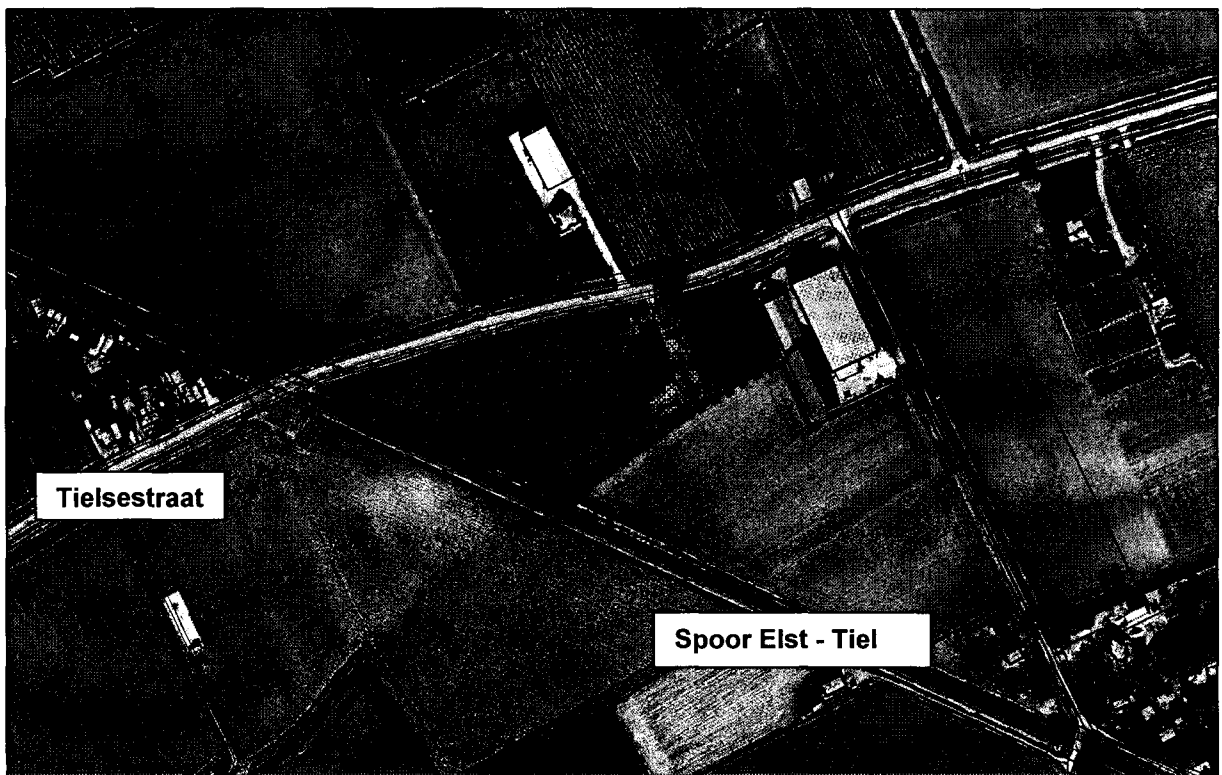
Op woensdag 6 mei 2009 is met dhr. Uffing van LTO Nederland gesproken over potentiële locaties binnen de gemeente Overbetuwe. De insteek van dit gesprek was vooral het vinden van vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties. Voor deze locaties geldt dat ze niet per definitie binnen de zoekgebieden hoeven te liggen omdat er in deze gevallen geen sprake is van nieuwvestiging van een bedrijf. Een belangrijke randvoorwaarde is dan wel dat er al een groot deel van de gewenste bebouwing(smogelijkheden) op het betreffende perceel aanwezig is.

Op basis van het gesprek met LTO zijn er twee potentiële locaties toegevoegd aan de locatiestudie (Tielsestraat 157 (I) en Bredestraat Zuid (II)) . Daarnaast gaf LTO aan dat de eigenaar van locatie 5 zijn grond eventueel wil verkopen waardoor deze locatie beter verwerfbaar wordt.

Een laatste locatie die wordt toegevoegd is intern ter sprake gekomen. Het betreft de locatie Tielsestraat 3 (voormalige houthandel). De bebouwing inclusief het naastgelegen weiland staan te koop. Het perceel is in erfpacht momenteel. Het deel dat te koop staat heeft een oppervlakte van ca. 6.600 m², dit is te klein voor het loonwerkbedrijf. Wanneer echter ook het overige kadastrale perceel (zelfde eigenaar) wordt meegenomen is er een oppervlakte van 2,5 ha beschikbaar.

In de volgende luchtfoto's zijn de drie potentiële (door LTO aangedragen) locaties weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat locatie II binnen het zoekgebied 4 ligt. De reden dat deze locatie niet in eerste instantie is meegenomen is dat de ontsluitingsroute via woongebied loopt (Herveld).





Beoordeling en vergelijking locaties

Binnen de diverse zoekgebieden zijn in totaal 23 potentiële locatie gevonden. Het betreffen allemaal locaties waar nog géén bedrijfsgebouwen aanwezig. Ook in de diverse bestemmingsplannen zijn er geen bouw mogelijkheden opgenomen voor deze locaties. De locaties zijn wel min of meer in reeds verstoord gebied gelegen waarbij meestal aansluiting mogelijk is op bebouwingsconcentraties van (agrarische) bedrijven.

Daarnaast zijn een 3 locaties gevonden waar bedrijfsgebouwen te koop staan of waarvan bekend is dat (agrarische) bedrijven (willen) gaan stoppen.

De volgende stap is het beoordelen en vergelijken van de locaties op een aantal 'zachte randvoorwaarden'. De volgende criteria komen hierbij aan bod:

- **Breedte ontsluitingsweg**

> 4,5 meter	+
4,0 – 4,5 meter	0
< 4,0 meter	-
- **Algemene ontsluiting (door woongebied of niet)**

Niet door woongebied	+
Langs woongebied	0
Wel door woongebied	-
- **Ligging in werkgebied firma Tilleman (geografisch middelpunt bepaald)**

< 5km van middelpunt	+
5 – 10 km van middelpunt	0
> 10 km van middelpunt	-
- **Mate van verstoring landschap (bestaande toestand)**

Sterk verstoord	+
Deels verstoord	0
Niet verstoord	-
- **Grootte van bouwmassa's in omgeving**

> 4000 m ²	+
2.000 – 4.000 m ²	0
< 2.000 m ²	-
- **Afstand tot woningen**

> 100 meter	+
50 – 100 meter	0
< 50 meter	-
- **Ligging aan toeristisch fietsroutenetwerk**

Niet aan netwerk gelegen	+
Wel aan netwerk gelegen	-

Daarnaast geldt dat een aantal locaties buiten de zoekgebieden liggen en dus in gebieden die beleidsmatig minder geschikt zijn. Ook zijn er kavels die reeds in bezit zijn van de gemeente (of de initiatiefnemer), wat positief is voor de ontwikkeling van dergelijke locaties. Daarnaast hebben een aantal locaties al in de huidige situatie een bebouwingsmassa of bebouwingsmogelijkheden. Aan deze drie criteria (beleid, eigendom, bestaande bebouwing(-smogelijkheden) op perceel) wordt extra waarde gehecht waardoor de score bij deze criteria wordt verdubbeld. De originele beoordeling staat bij deze criteria tussen haakjes achter de verdubbelde beoordeling. De overige criteria tellen 1x mee bij de beoordeling.

Zoek- gebied	Beleids- matig	Eigen- doms- situatie	Bebouwingsmas- sa / -mogelijkheid op perceel	Ontslui- tings- weg	Ontslui- tings- route	Centrale ligging in werkgebied	Bestaande verstoring landschap	Bestaande bouwmassa's in omgeving	Afstand tot woningen	Fiets- route- netwerk	Totaal
1	0	0	0	-	+	-	0	+	-	+	0
1	0	0	0	0	+	-	0	0	0	-	-
1	0	0	0	0	+	-	0	0	0	-	-
4 (Loeffen)	0	++++ (++)	0	+	+	0	+	-	0	+	++++++
4	0	++ (+)	0	0	0	0	+	-	0	+	+++
4	0	0	0	+	+	0	+	-	0	+	+++
4	0	0	0	+	+	0	+	-	0	+	+++
4	0	++ (+)	++ (+)	+	0	0	+	+	0	+	++++++
5	0	0	0	+	+	0	0	-	0	+	++
5	0	0	0	+	0	0	0	-	0	+	+
6	0	0	0	+	+	0	-	-	+	+	++
6	0	0	0	+	+	0	-	-	0	+	+
6	0	0	0	-	+	0	+	0	+	-	+
7	0	0	0	-	+	+	0	0	0	+	++
7	0	0	0	-	+	+	0	0	+	+	++
7	0	0	0	-	+	+	0	0	+	+	++
7	0	0	0	-	+	+	0	0	+	+	++
8	0	0	0	+	+	+	0	0	+	-	++
10	0	0	0	-	+	+	+	-	+	+	++
11	0	0	0	-	-	+	+	0	+	+	++
11	0	0	0	-	-	+	+	-	+	+	+
11	0	0	0	-	-	+	+	-	+	+	+
11	0	0	0	-	+	+	+	-	+	+	++
I	---- (-)	++ (+)	+++ (++)	+	+	0	0	-	0	+	++++
II	0 (0)	++ (+)	+++ (++)	0	-	0	+	0	-	-	+++
III	-- (-)	++ (+)	++ (+)	+	+	+	0	0	0	+	+++++
A (nieuw)	-- (-)	++++ (++)	++ (+)	-	0	+	0	0	0	-	+++
B (oud)	---- (-)	++++ (++)	++ (+)	-	+	+	+	-	+	-(toek.)	+++

Overzicht 'meest geschikte' locaties

Op basis van de voorgaande tabel kunnen 5 locaties worden geselecteerd die duidelijk boven de overige locatie uitsteken. Deze locaties hebben vier of meer 'plusjes' in de beoordeling gekregen. In onderstaand overzicht wordt na een korte beschrijving van de locaties afgesloten met een vergelijking van de locaties met de door de familie Tillemans aangekochte locatie aan de Tobbenhofsestraat.

1. Locatie binnen zoekgebied 4

De meest geschikte locatie op basis van de tabel is een locatie gelegen binnen zoekgebied 4. Beleidsmatig, qua ontsluiting en landschappelijk gezien zijn er op het eerste oog geen belemmeringen voor deze locatie. De ontsluitingsroute is niet optimaal, tevens zijn er op de betreffende locatie niet voldoende bouw mogelijkheden vastgelegd in het bestemmingsplan.

2. Locatie 4 (Verbindingsweg; locatie Loeffen)

De tweede locatie is locatie 4 (Verbindingsweg; locatie Loeffen). Deze locatie is in bezit van de gemeente waardoor de eigendomssituatie extra goed wordt beoordeeld. De omgeving is sterk verstoord en goed ontsloten. Nadeel van deze locatie is dat de gewenste bouw massa significant groter is dan er momenteel in de omgeving aanwezig is en dat er momenteel een agrarische bestemming op het perceel rust zonder bouw mogelijkheden. Daar staat tegenover dat in de visie die voor het gebied is opgesteld wordt uitgegaan van een bedrijfsfunctie voor het gebied.

3. Locatie III (Tielsestraat 3)

De derde locatie op basis van de vergelijkingstabel is locatie III (Tielsestraat 3). Deze locatie staat te koop en heeft een bedrijfsbestemming. De bouw mogelijkheden zijn echter niet toereikend voor de wensen van het loonwerkbedrijf. Daarbij komt dat het perceel nog net in het door de provincie aangegeven waardevol landschap is gelegen waardoor er beleidsmatige belemmeringen zijn die vergelijkbaar zijn met de belemmeringen die gelden bij de Tobbenhofsestraat. Voordeel van de Tobbenhofsestraat is dat de locatie al een groene inkadering kent waardoor de ruimtelijke impact kleiner is en dat er op de locatie Tobbehofsestraat nu een bedrijfsbestemming rust die juridisch gezien meer overlast kan geven dan een loonwerkbedrijf en dan deze potentiële locatie. Het perceel is echter wel centraal gelegen en goed ontsloten.

4. Locatie I (Tielsestraat 157)

De vierde locatie is locatie I (Tielsestraat 157). Deze locatie gaat binnenkort in de verkoop en is daarmee goed te verwerven. Momenteel is op de locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Daarnaast is de locatie naast de A50 gelegen waardoor de landschappelijk verstoring minder zwaar is. Nadeel van deze locatie is de ligging in een van de parels (kadernota visie op ruimte) een in deze studie opgenomen harde belemmering waar de vestiging van een loonwerkbedrijf per definitie is uitgesloten. Deze beleidsmatige belemmering is zelfs groter dan bij de locatie Tobbenhofsestraat. Deze locatie scoort dan ook niet significant beter dan de locatie Tobbenhofsestraat.

5. Locatie II (Bredestraat-zuid 56a)

De vijfde en laatste locatie is locatie II (Bredestraat-zuid 56a). De eigenaar van deze locatie gaat waarschijnlijk zijn bedrijf verkopen waardoor de verwerving redelijk goed is. Op het perceel is momenteel ca. 4000 m² kas aanwezig, eenzelfde bouwoppervlakte als door het loonwerkbedrijf is gewenst. Nadeel van deze locatie is dat de ontsluitingsroute naar het landelijk gebied door de bebouwde kom van Herveld loopt en de ligging nabij bestaande woningen. Deze nadelen zijn ook aanwezig bij de locatie Tobbenhofsestraat waardoor deze locatie niet veel beter scoort dan de locatie Tobbenhofsestraat.

Vergelijking met locatie Tobbenhofsestraat

De locatie Tobbenhofsestraat heeft als eindscore in de vergelijkingstabel drie 'plusjes'. Hiermee scoort de locatie gemiddeld, maar wel duidelijk minder dan de top 2 van locaties. De belangrijkste bezwaren (geuit door omwonenden) tegen de locatie Tobbenhofsestraat zijn de beleidsmatige belemmeringen (ligging in waardevol gebied), de landschappelijke verstoring / kleinschaligheid van het landschap, de ligging in een bestaand buurtschap en de smalle ontsluitingsweg.

Voor de twee beste locaties geldt dat zij op al deze punten beter scoren dan de locatie Tobbenhofsestraat. Voor de overige drie locaties geldt dat zij op veel punten niet beter scoren dan de locatie Tobbenhofsestraat.

Voor zowel de locatie Tobbenhofsestraat als voor de twee beste locaties geldt dat er niet voldoende bouw mogelijkheden zijn op het perceel waardoor er in alle gevallen een grote toename van het bebouwde oppervlak zal zijn. Voor twee van de overige locaties geldt daarentegen dat er wel voldoende bouw mogelijkheden zijn op deze percelen maar dat het hierbij gaat op agrarische bebouwing (kassen, teeltondersteunende voorzieningen etc.).

Tot slot geldt voor elke locatie, behalve de locatie aan de Tobbenhofsestraat dat er een verslechtering zal optreden qua milieubelasting / milieuzonering ten opzichte van de bestaande situatie. Bij de Tobbenhofsestraat zal er juist een (juridische) verbetering optreden.

Voor de vijf beste locaties geldt dat de bestaande (agrarische)bedrijven categorie 2 bedrijven betreffen. Een loonwerkbedrijf is een categorie 3.1 bedrijf.

Voor de locatie Tobbenhofsestraat geldt dat er op een deel van de locatie de bestemming transportbedrijf ligt. Een transportbedrijf is maximaal een categorie 3.2 bedrijf. De komst van het loonwerkbedrijf zou theoretisch dus een verbetering opleveren.

In de praktijk zal er echter een hogere milieubelasting ontstaan op de locatie Tobbenhofsestraat omdat het transportbedrijf dat er in het verleden heeft gezeten nooit volledig van de mogelijkheden van het bestemmingsplan en de vergunning gebruik heeft gemaakt. Dit neemt niet weg dat er een risico bestaat dat als het loonwerkbedrijf er niet komt, er een transportbedrijf komt dat wel volledig gebruik maakt van de mogelijkheden die de locatie biedt.

Conclusie 'meest geschikte locaties'

Op basis van de bovenstaande beschrijvingen, de vergelijking met de locatie Tobbenhofsestraat en het hierbij ingaan op de bezwaren die er tegen de locatie Tobbenhofsestraat zijn, kan worden geconcludeerd dat de beste 2 locaties (locatie Loeffen en de andere locatie binnen zoekgebied 4) ook de meest kansrijke locaties zijn voor de vestiging van het loonwerkbedrijf. Deze twee locaties zijn weliswaar niet perfect maar scoren wel significant beter in de vergelijking met de Tobbenhofsestraat.

Het belangrijkste bezwaar tegen deze twee locaties is het ontbreken van (voldoende) bouw mogelijkheden voor het loonwerkbedrijf.

Conclusies en vervolgtraject

Loonwerfbedrijf Tillemann is momenteel gevestigd aan de Rijksweg Noord. Het gebied maakt onderdeel uit van het toekomstige park Lingezege. De gemeente wil graag 'versturende' bedrijven uit het park plaatsen, het loonwerfbedrijf is hier een van.

Door het loonwerfbedrijf is een potentiële locatie aangekocht. Om deze locatie goed te kunnen beoordelen en te vergelijken met andere, mogelijk geschikte locaties binnen de gemeente is er een locatiestudie uitgevoerd.

Op basis van de locatiestudie zijn 5 kansrijke locaties naar voren gekomen die in meer of mindere mate geschikt zijn voor de vestiging van een loonwerfbedrijf én die waarschijnlijk goed verwerfbaar zijn. Deze locaties zijn ook afgezet tegen de locatie Tobbenhofsestraat waarbij vooral is gekeken naar de bezwaren die er zijn tegen de locatie Tobbenhofsestraat die door omwonenden zijn geuit. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er twee locaties overblijven die kansrijk zijn voor de vestiging van het loonwerfbedrijf, te weten de locatie Loeffen en een andere locatie binnen zoekgebied 4.

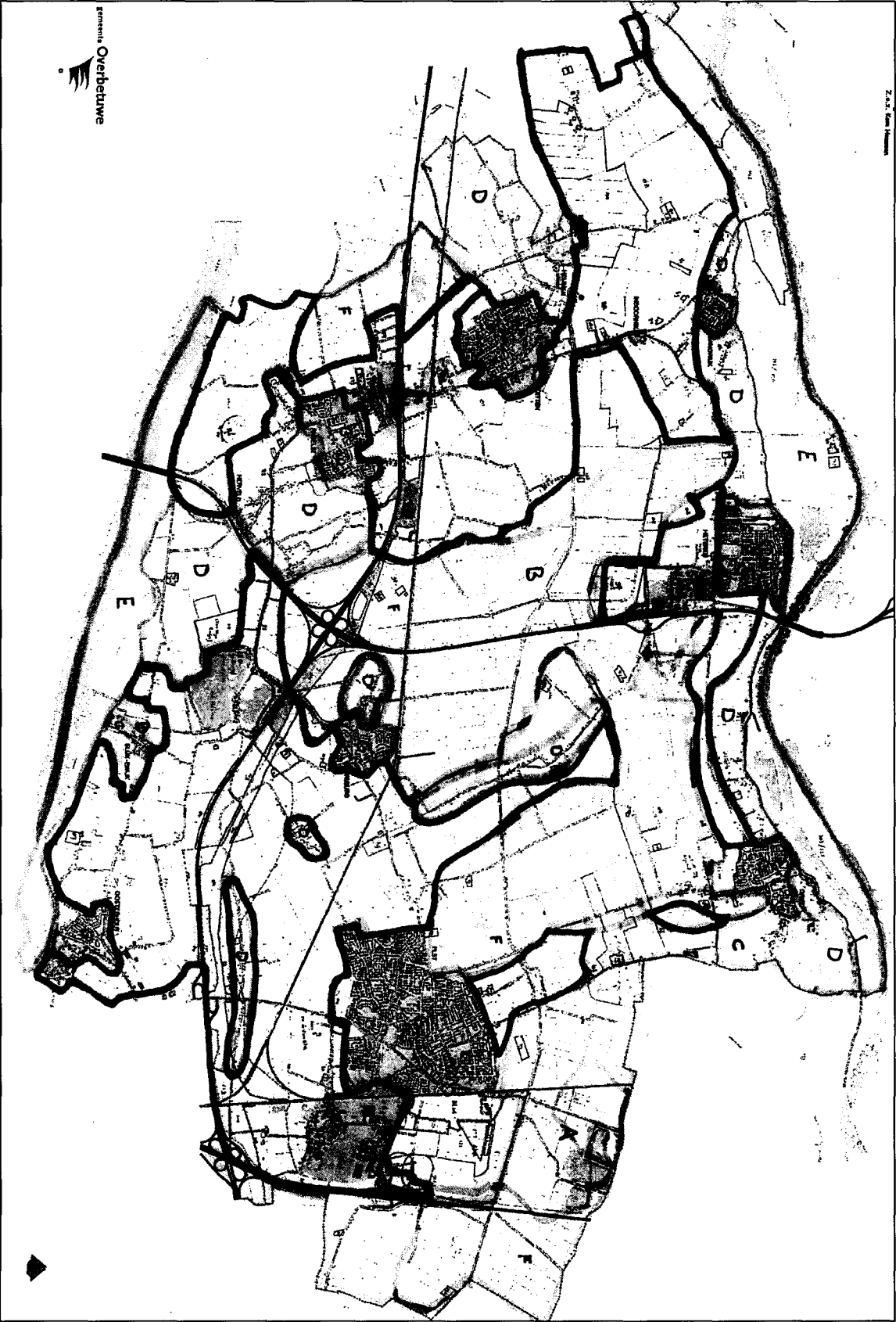
Vervolgtraject

De locatiestudie is in het portefeuille-overleg besproken met de betrokken wethouders. Op basis van de tijdens dit overleg gemaakte opmerkingen is de locatiestudie aangevuld en aangescherpt.

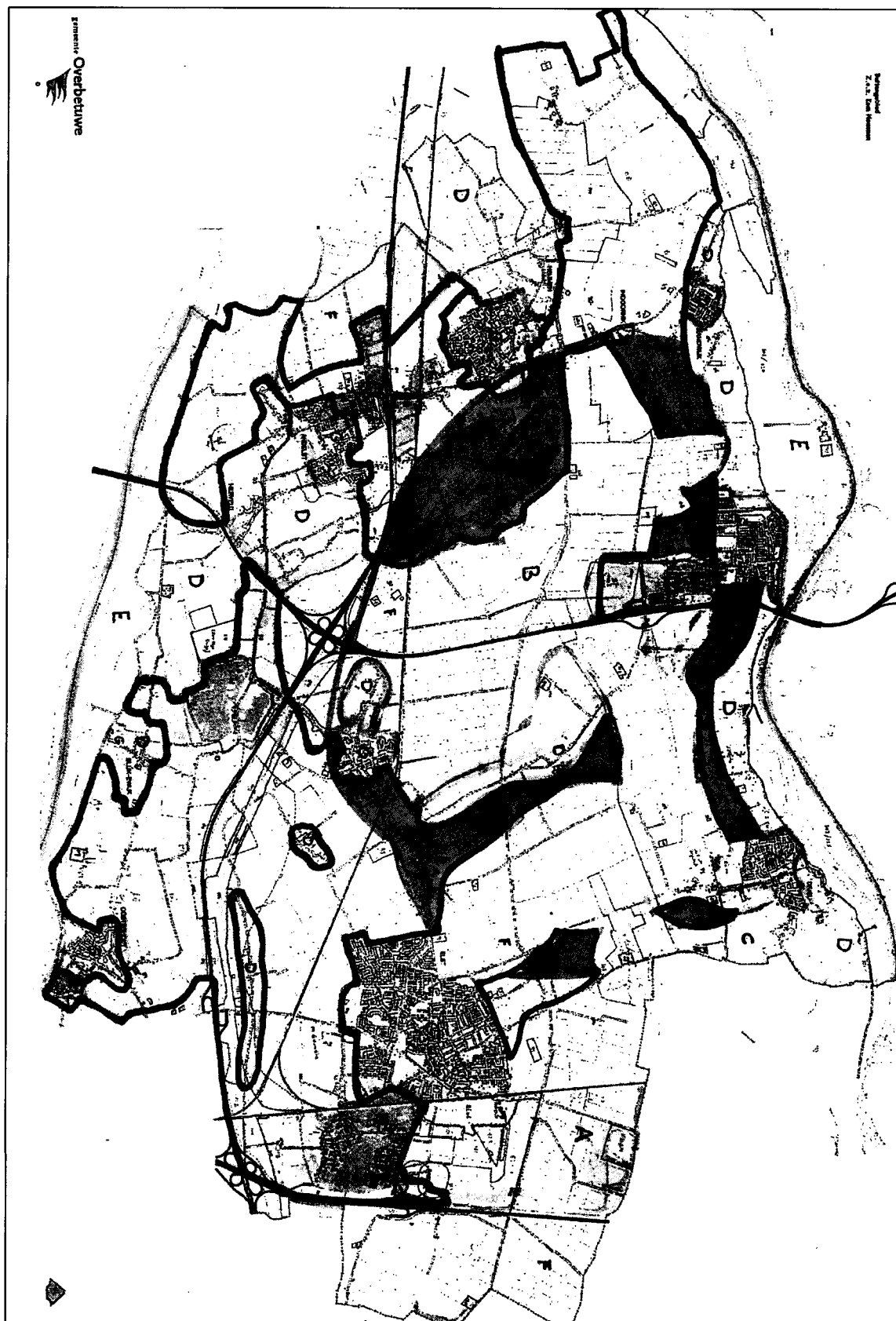
De volgende stap die genomen moet worden, is de meest geschikte locaties voor te leggen aan de familie Tillemann om hun reactie op de locaties te krijgen. Als uiteindelijk een definitieve keuze is gemaakt voor een locatie zal middels een collegebesluit het verdere vervolgtraject worden vastgesteld.

Overbetwive

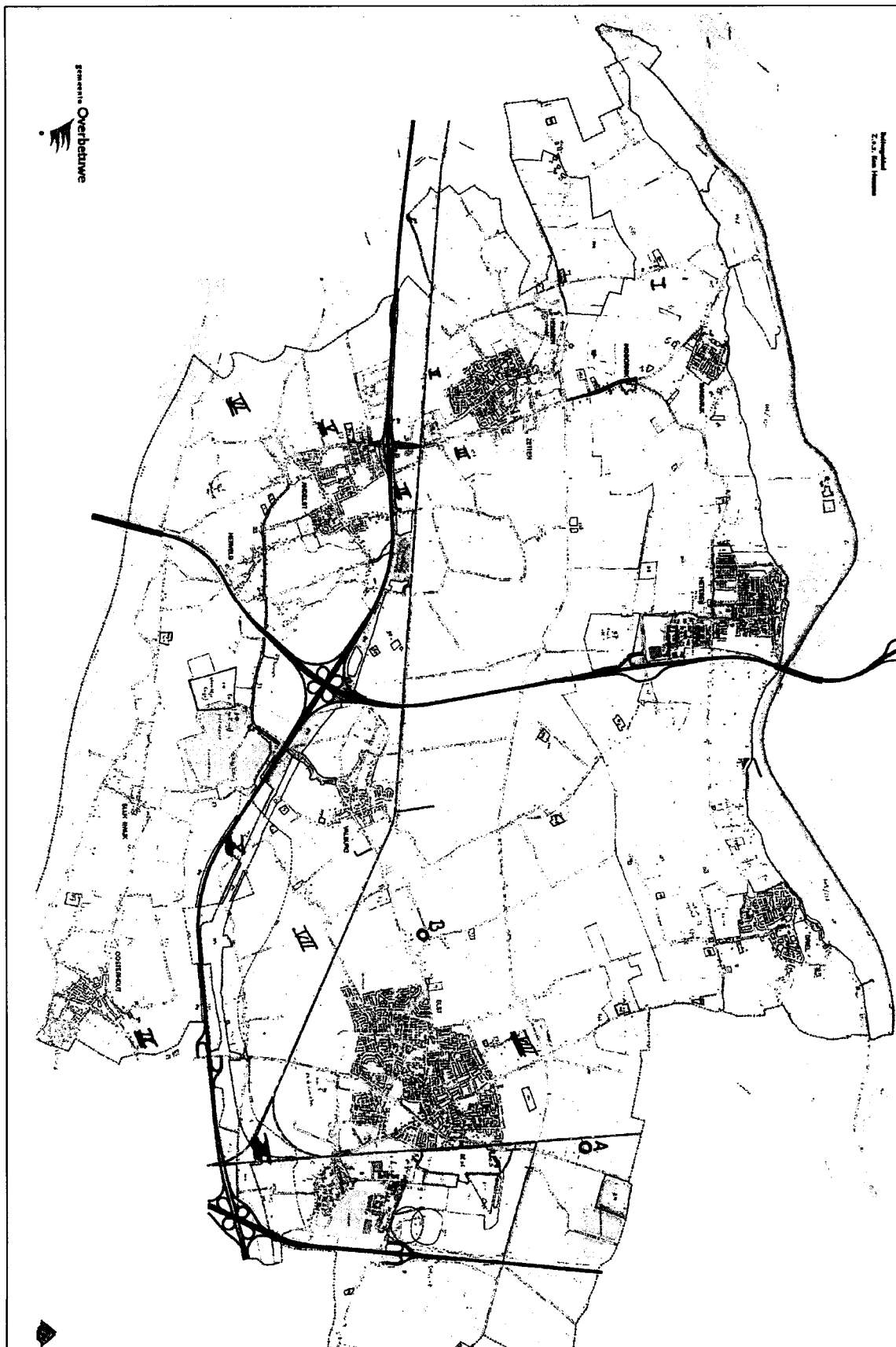
Bijlage 2



Bijlage 3



Bijlage 4



B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000231

09 B&W 00198

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 8 april 2009		Onderwerp: principeverzoek bedrijfsverplaatsing Loonwerkbedrijf Tillemann naar Tobbenhofsestraat 3	
Te besluiten: 1. onderzoek uitvoeren naar alternatieve locaties binnen de gemeente; 2. medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat de plannen qua situering (twee loods en in plaats van één) en schaal (max. 1.500 m ² per loods) worden aangepast; 3. na overleg en overeenstemming met initiatiefnemers over beslispunten 1 en 2 een informatieavond houden waar de omwonenden worden geïnformeerd over de stand van zaken en het vervolgtraject.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / P.C.M. Gerards		Status advies: openbaar	
Portefeuillehouder: R. Mooij		Datum b&w-vergadering: 14 april 2009	
Advies (intern): BWM RO		In raadscommissie: N.v.t.	
Advies/informatie (extern): Ander extern orgaan, te weten Oostzee stedenbouw en monumentencommissie		In raadsvergadering van: N.v.t.	
Middelenparagrafen: Financiën nee		Regelgeving, delegatie of mandaat: N.v.t. Advies Planning&Control: N.v.t.	
Wie is bevoegd: B&W Aard bevoegdheid: Attributie (primair)		Sterstuk: Nee	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.H.G. Walraven			1+2 is niet helder!
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling			
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w

ad: onderzoek uitvoeren naar alternatieve locaties waarvan Tobbenhofsestraat de een is
ad 2/3 beschouwen als paralleltraject ad 1.

Bijlagen:

- principeverzoek d.d. 05-12-2008
- bedrijfsplan d.d. 24-03-2009

Toelichting

1. In-/aanleiding

Loonwerkbedrijf Tillemans 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 vanuit de gemeente de wens bestaat om het bedrijf uit het park te plaatsen.

De heer Tillemans heeft hiertoe een potentiële locatie, de Tobbenhofsestraat 3, voorbesproken met de gemeente. De gemeente heeft vervolgens de toezegging gedaan aan dhr. Tillemans om te onderzoeken of medewerking kan worden verleend aan een bestemmingsplanwijziging om de betreffende locatie planologisch geschikt te maken voor de vestiging van het loonwerkbedrijf en om tegelijkertijd een belemmering voor de ontwikkeling van park Lingezen op te heffen. In de tussentijd heeft dhr. Tillemans het gehele perceel aangekocht.

2. Doelstelling en beoogd effect

Het doel van dit voorstel is om te bekijken of het mogelijk is, of onder welke voorwaarde het mogelijk is, medewerking te verlenen aan een partiële bestemmingsplanherziening om de verplaatsing van loonwerkbedrijf Tillemans naar de Tobbenhofsestraat 3 te realiseren. Vestiging van loonwerkbedrijf Tillemans aan de Tobbenhofsestraat 3 heeft als bijkomend effect een kwaliteitsverbetering van het toekomstig park Lingezen tot gevolg.

3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Realisatie van de bebouwing op de Tobbenhofsestraat zal een duidelijk merkbaar effect op de omgeving hebben. Het is dan ook wenselijk mogelijke alternatieve locaties te onderzoeken en af te wegen ten opzichte van de locatie aan de Tobbenhofsestraat. Een vestiging op een bedrijfsterrein wordt stedenbouwkundig minder wenselijk geacht wanneer dit een relatief openbaar en op publiek gericht bedrijventerrein is met showrooms en dergelijke (bijvoorbeeld bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland nabij Heteren). Vestiging op een industrieterrein met grote loodsen, opslag en verwerking van goederen en veel transportbewegingen van vrachtwagens zou echter wel passend zijn.

Slechts wanneer bovenstaande afwegingen zijn gemaakt en voorgestelde locatie enig realiseerbaar alternatief is, is medewerking aan het verzoek mogelijk mits onderstaande uitgangspunten in acht worden genomen:

- De omvang van de bebouwing is dermate groot dat het een slag groter is dan in de omgeving aanwezig. Het relatief kleinschalige karakter van de directe omgeving wordt aangetast door deze bebouwing. De omvang, goot en zo mogelijk nokhoogte dient afstemming te zoeken met maten die in de omgeving aanwezig zijn. In de directe omgeving komt dit neer op een maat van 1.000 à 1.500 m² per loods.
- De voorgestelde koppeling van de loodsen en haakse ligging ten opzichte van elkaar is niet wenselijk. Wanneer hier bebouwing wordt gerealiseerd dienen zij zelfstandig en evenwijdig naast elkaar gerealiseerd te worden.

4. Beleid

Voor het beoordelen van deze aanvraag is aan een aantal beleidsaspecten getoetst. Indien relevant is middels een stuk cursieve tekst een voorzet gegeven op welke manier er gemotiveerd afgeweken zou kunnen worden van het betreffende beleidsstuk.

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel waar het loonwerkbedrijf zich wil gaan vestigen heeft in het vigerende bestemmingsplan twee bestemmingen. Het 'voorterrein', waar tot voor kort het transportbedrijf Haag was gevestigd, heeft de bestemming 'Handel en Nijverheid' met de nadere aanduiding 'expeditie'. Op deze gronden zijn alleen 'expeditiebedrijven' toegestaan. Een expeditiebedrijf is een bedrijf dat zich bezig houdt met de verzending van goederen. Het voorterrein mag conform bestemmingsplan maximaal 50% worden bebouwd, wat in theorie neerkomt op ongeveer 1.750 m² bebouwing.

Het achterterrein heeft de bestemming 'agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bebouwing is niet toegestaan vanwege het ontbreken van een agrarisch bouwperceel.

Ook wanneer een agrarisch bouwperceel aanwezig zou zijn geweest zou de vestiging van een loonwerkbedrijf strijdig zijn met het bestemmingsplan. Een loonwerkbedrijf is in het vigerende bestemmingsplan uit 1979 namelijk apart bestemd. Het toevoegen van een agrarisch bouwperceel aan het perceel is daarom niet voldoende. Daarnaast valt een agrarisch loonbedrijf, conform de in 2008 door VROM opgestelde RO-standaarden, onder de bedrijfsbestemmingen en niet onder de agrarische bestemmingen. Als er dus een nieuw bestemmingsplan zal worden opgesteld zal het perceel een bedrijfsbestemming krijgen. Van de RO-standaarden kan niet afgeweken worden.

Streekplan 2005 (Provincie Gelderland)

Het plangebied valt volgens het Streekplan in het Waardevol landschap 'Hollanderbroek'. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Als kernkwaliteiten worden o.a. benoemd:

- gave gradiënten en ensembles van kom – oeverwal – uiterwaard
- open grootschalig kommenlandschap met weidebouw te midden van kleinschalige oeverwallen
- bebouwing geconcentreerd in dorpen op de oeverwallen in contrast met de open kom waar slechts enkele hoeven staan
- oud ontwateringssysteem van Linge en zegen

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 het multifunctioneel gebied (locatie Tobbenhofsestraat 3 doet dat) is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Grootschalige verstedelijkingslocaties en andere grootschalige bouwvolumes op nieuwe bouwlocaties tasten kernkwaliteiten onevenredig aan. In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten zijn bepalend. Toename van niet agrarische bebouwing is in het gehele buitengebied ongewenst.

De schaal en omvang van de huidige plannen tasten de kernkwaliteiten van de omgeving onevenredig aan. Door de plannen conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden te wijzigen (2 separate én kleinere bouwvolumes) past het initiatief beter in de directe omgeving. Daarbij is het plangebied aan de rand van het waardevolle landschap gelegen in

een bestaande, kleinschalige kern, waardoor beargumenteerd kan worden dat de plannen, ná aanpassing aan het door de gemeente voorgeschreven stedenbouwkundig concept, de kernkwaliteiten van de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

Kadernota Visie op Ruimte (gemeente Overbetuwe)

In 2004 is de Kadernota Visie op Ruimte opgesteld. De nota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader. Het perceel Tobbenhofsestraat 3 ligt op de rand van het zogenaamde Komgebied (komgebieden dienen zoveel mogelijk vrij te blijven van dorpsuitbreidingen en/of (uitbreiding van) bedrijventerreinen). Daarbij wordt buurtschap Lijnden als kleinschalig getypeerd. Er is hier een sterke (visuele) relatie met het buitengebied.

Het plangebied zelf betreft een redelijk gesloten op zich staand geheel in de omgeving. De visuele relatie met het buitengebied is hier in de huidige situatie weinig aanwezig. De gewenste grote bouwvolumes zoals in het principeverzoek opgenomen zorgen er echter voor dat het plangebied een nog meer gesloten, grootschalig en daarmee afwijkend geheel gaat vormen in de omgeving. Een aanpassing van de plannen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een vereiste om binnen de grenzen van de kadernota te blijven. Tevens is een landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting (ter vervanging van de huidige niet-gebiedseigen beplanting) in dit kader een vereiste.

Beleidsregel Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied

Volgens de onlangs vastgestelde beleidsregel is alleen nieuwvestiging van agrarische bedrijven onder strikte voorwaarden mogelijk. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is niet mogelijk. Een loonwerkbedrijf is weliswaar aanverwant aan de agrarische sector, maar zelf geen agrarisch bedrijf. Daarbij is het loonwerkbedrijf van de heer Tillemans (volgens de heer Tillemans) voor ongeveer 50% actief in de bouw en voor 50% actief in het agrarisch loonwerk.

In voorliggende situatie is er geen sprake van een nieuwvestiging maar een verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf. De beleidsregel is daarom niet van toepassing op het voornemen.

Conclusie beleid

De gewenste bedrijfsverplaatsing is in de huidige vorm niet passend in het bestaande beleid. Dit geldt voor zowel het gemeentelijk beleid als voor het provinciaal beleid. Afwijken van het vigerende bestemmingsplan is mogelijk middels een bestemmingsplanherziening. Hierbij zal in dit geval extra aandacht moeten worden besteed aan de beleidsmatige onderbouwing/verantwoording gezien de strijdigheden met zowel het gemeentelijk als het provinciale beleid. De vereiste plaanpassingen (stedenbouwkundige randvoorwaarden) zijn hierbij essentieel om te verantwoorden af te kunnen wijken van het bestaande beleid.

Een studie naar alternatieve locaties is hierbij tevens aan te bevelen zodat kan worden onderbouwd waarom juist een verplaatsing naar de locatie Tobbenhofsestraat 3 wordt nagestreefd. Een heldere en zorgvuldige belangenafweging is hierbij ook wenselijk waarbij niet alleen de belangen van de nieuwe locatie een rol spelen maar ook goed gekeken moet worden naar de belangen (en verbeteringen) van het park Lingezegen.

5. Adviezen:

A Afdelingen BWM en RO (intern)

Milieu

Milieutechnisch zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de vestiging van het loonwerkbijbedrijf. Conform de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' (het "groene boekje") is een loonwerkbijbedrijf qua milieuzonering zelfs minder belastend dan een transportbedrijf. In het vervolgtraject zal dit door middel van onderzoek moeten worden aangetoond. Hierbij zullen de volgende onderzoeken in ieder geval moeten worden uitgevoerd:

- een bodemonderzoek zal moeten aantonen dat er geen bodemhygiënische bezwaren bestaan tegen de functiewijziging. Daarnaast dient er duidelijkheid te komen over de saneringsnoodzaak van een tweetal bestaande zware verontreinigingen binnen het plangebied.
- middels een akoestisch onderzoek zal moeten worden aangetoond dat er geen geluidsoverlast door het nieuwe bedrijf ontstaat.
- daarnaast zal er, vanwege een hoge archeologische verwachtingswaarde, een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden op het terrein.

Verkeer

De Tobbenhofsestraat is een smalle weg waar een gesloten verklaring op is ingesteld voor voertuigen die breder zijn dan 2,20 meter met een maximum aslast van 4,8 tn. De Wegenverkeerswet geeft echter mogelijkheden om voor de gesloten verklaring ontheffing te geven. Afhankelijk van de verwachte intensiteiten en de breedte van de voertuigen wordt aanbevolen te onderzoeken of de Tobbenhofsestraat verbreed zou moeten worden en of de draagkracht van de weg voldoende is voor het toekomstige verkeer.

Landschappelijke inpassing

Het perceel wordt in de huidige gekenmerkt door niet-gebiedseigen beplanting zoals coniferen en italiaanse populieren. Van belang is dat in de toekomstige situatie storende elementen niet zichtbaar zijn. Hiertoe zal een strook van minimaal 5 meter breed beplant moeten worden met gebiedseigen beplanting in een forse maat. Deze strook vervangt op termijn de bestaande niet-gebiedseigen beplanting. Om voorgaande te garanderen zal er door initiatiefnemer (eventueel in overleg met de gemeente) een beplantingsplan moeten worden opgesteld.

B monumentencommissie gemeente Overbetuwe (extern)

De commissie geeft aan dat het hier om een uniek gebied gaat dat voor bescherming als beschermd dorpsgezicht in aanmerking komt vanwege het beschermde archeologische veld, de historische bebouwing en de ligging van de buurschap in het landschap. Het beoogde perceel heeft een hoge archeologische verwachting en grenst aan een beschermd archeologisch veld.

Hoewel het gebied als beschermd dorpsgezicht in aanmerking komt is het gebied formeel gezien geen historisch dorpsgezicht. Dat het perceel grenst aan een beschermd archeologisch veld en zelf een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, heeft als enige gevolg dat er gedegen archeologisch onderzoek moet plaatsvinden op het perceel. Door de plannen conform stedenbouwkundig advies aan te laten passen en op een goede manier landschappelijk in te laten passen is de invloed van het plan op de (unieke) omgeving stukken minder verstorend. De aangepaste plannen zullen in ieder geval opnieuw aan de monumentencommissie/commissie welstand worden voorgelegd.

C N.v.t.

6. Voorstel

Op basis van voorgaande argumenten en (interne en externe) adviezen wordt voorgesteld om op korte termijn op twee sporen verder te werken.

Het eerste spoor is het uitvoeren van een locatiestudie naar mogelijke alternatieve locaties. Dit onderzoek dient twee doelen. Allereerst kunnen alternatieve locaties worden geproponeerd richting initiatiefnemer in geval hij niet akkoord gaat met een kleinere omvang van zijn bedrijfsbebouwing. Ten tweede is een onderzoek naar alternatieve locaties een goede onderbouwing voor de keuze voor de locatie Tobbenhofsestraat. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het goed, zeker bij een bedrijfsverplaatsing naar een door de provincie aangeduid 'waardevol landschap', verder te kijken dan een door initiatiefnemer gekochte locatie.

Het tweede spoor start met het aangaan van een gesprek met de initiatiefnemers om te bekijken of de plannen aangepast kunnen worden zodat de plannen beter in de omgeving maar ook binnen het beleid passen. De door te voeren planaanpassingen zijn tweeledig. Allereerst dient er sprake te zijn van de bouw van twee losstaande loodsen in plaats van één (geschakelde) loods. Ten tweede zouden de twee loodsen elk een omvang moeten krijgen die vergelijkbaar is met de omvang van loodsen/bedrijfsgebouwen in de omgeving. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een grootte van 1.000 à 1.500 m². Het plan dient aan deze stedenbouwkundig voorwaarden (het 'stedenbouwkundig concept') te worden aangepast voordat medewerking aan de bedrijfsverplaatsing kan worden verleend. Indien initiatiefnemers niet akkoord gaan met het voorgestelde stedenbouwkundig concept dan zal op basis van de locatiestudie een alternatieve locatie moeten worden gekozen om de verplaatsing van het bedrijf mogelijk te maken.

6 Aanpak/uitvoering

Na uw besluit zal initiatiefnemer hiervan per brief op de hoogte worden gesteld. Tevens zal een gesprek met initiatiefnemer worden aangegaan waarbij uw besluit zal worden besproken en waarbij de stedenbouwkundig concept waaraan voldaan moet worden zal worden toegelicht.

Indien overeenstemming wordt bereikt met initiatiefnemer over de planaanpassingen of in samenspraak besloten wordt dat er een alternatieve locatie wordt gezocht zal er een nieuwe informatieavond worden georganiseerd waarin de omwonenden worden geïnformeerd over het besluit van het college, over de planaanpassingen (of de keuze voor een alternatieve locatie) en over het vervolgtraject.

Wanneer er overeenstemming is met initiatiefnemer over de gewenste planaanpassingen of de keuze voor een alternatieve locatie wordt gemaakt zal aan het college worden gevraagd medewerking te verlenen aan het opstarten van een herzieningsprocedure en het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan. Tevens zullen dan de diverse onderzoeken worden uitgevoerd die nodig zijn in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan. Ook zal dan een exploitatieovereenkomst worden opgesteld.

7. Middelen

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 zijn direct voor rekening van de initiatiefnemer.

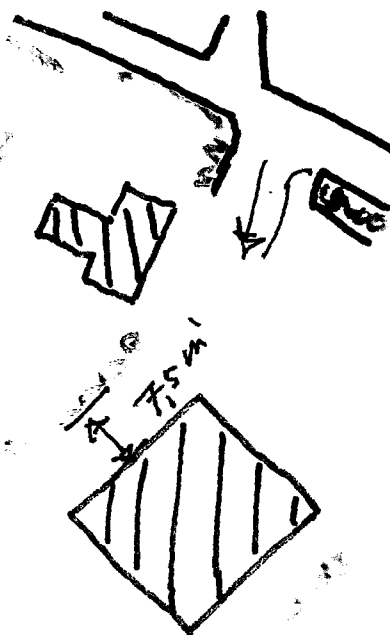
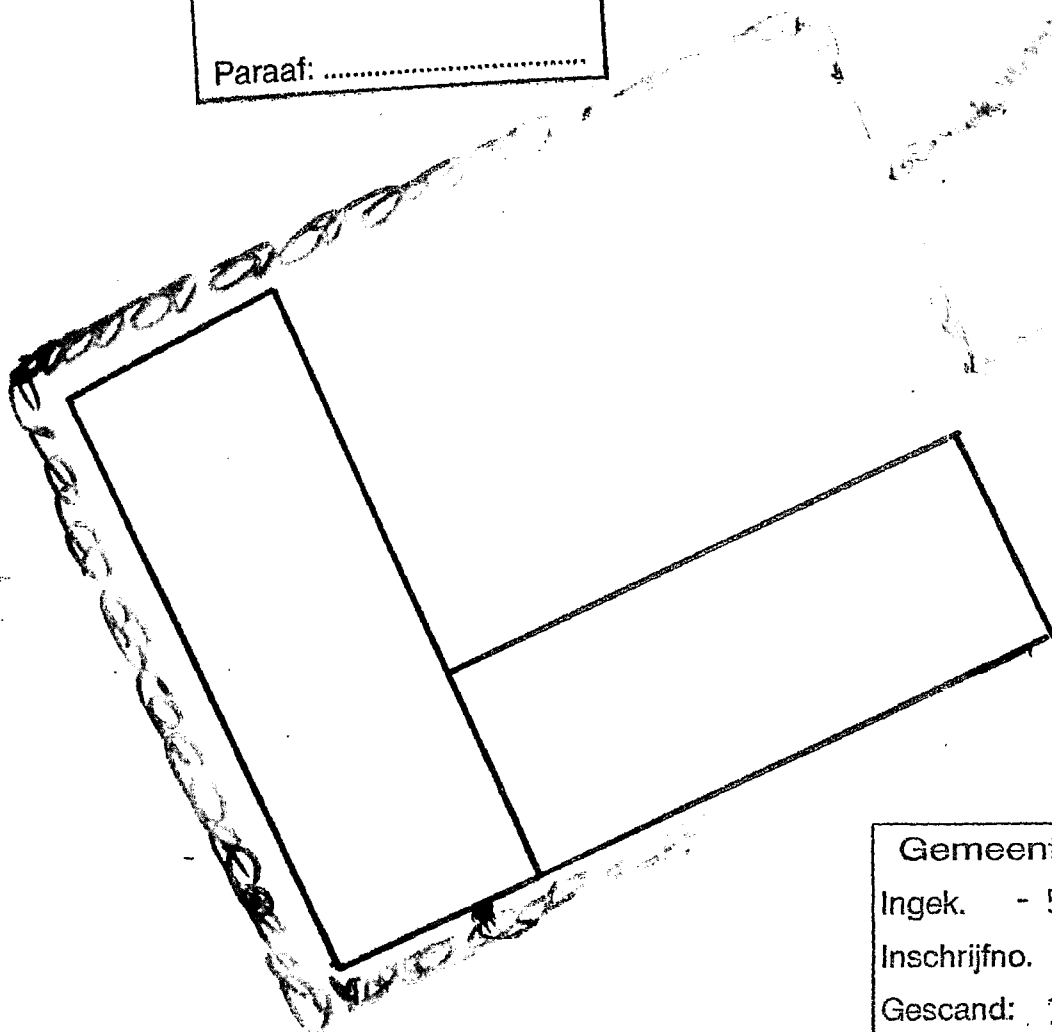
8. Te besluiten

1. onderzoek uitvoeren naar alternatieve locaties binnen de gemeente;
2. medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat de plannen qua situering (twee loodsen in plaats van één) en schaal (max. 1.500 m² per loods) worden aangepast;
3. na overleg en overeenstemming met initiatiefnemers over beslispunten 1 en 2 een informatieavond houden waar de omwonenden worden geïformeerd over de stand van zaken en het vervolgtraject.

Persoonlijk ontvangen

05 DEC. 2008

Paraaf:



Gemeente Overbetuwe

Ingek. - 5 DEC 2008

Inschrijfno. oðink17502

Gescand: 3

Ovb. ja/nee

Afdeling:			Ro		
-----------	--	--	----	--	--

5 december 2008,
 Geacht college,
 Hierbij verzoeken wij u om in principe
 medewerking te willen verlenen van de
 verplaatsing van ons loonbedrijf Rijnweg-Noord 123
 naar Tobbehopestraat n. 3 te Elst.

Hoogachtend,
 J.G.P. Tillerman: *M. Tillerman*
 L.J. Tillerman: *J. Tillerman*

Concept 24 maart 2009

Bedrijfsplan Loonbedrijf Tilleman – Tobbenhofsestraat 3 te Elst

Huidige situatie

- Woonhuis
- Loods (20 x 20 mtr)
- Voorterrein verhard (omringd met groen)
- Schuur tussen voor- en achterterrein
- Achterterrein halfverhard (ca. 100 x 100 mtr, omringd met groen)
- Weiland aan 3 zijden van het achterterrein

Overgangsfase

- Woonhuis, loods, voorterrein en schuur: voortzetting van huidige gebruik.
- Achterterrein: voortzetting van gebruik als opslagterrein voor diverse goederen.
- Op korte termijn moet in en rond de bestaande loods toegangsvoorzieningen worden aangebracht i.v.m. eisen van de verzekering (toegangshekken, aanpassing sloten, cameratoezicht, brandblussers e.d.).

Toekomstige situatie

- Woonhuis: blijft dienstwoning.
- Loods: bestemd als werkplaats voor kleine reparaties en onderhoud van machines e.d.
- Voorterrein: bestemd als verkeersruimte om met machines in de werkplaats te komen en tevens voor parkeerruimte personeel en bezoekers. Op het voorterrein achter de loods wordt een tankplaats en een spuitplaats gerealiseerd voor het tanken en schoonmaken van de machines.
- Schuur: wordt gesloopt i.v.m. nieuwbouw op achterterrein.
- Achterterrein: bestemd als verkeersruimte en opslagterrein voor machines en bedrijfsmiddelen. Op dit gedeelte komt 1 loods van ca. 75 x 30 mtr. En 1 loods van ca. 60 x 30 mtr. Zijhoogte van beide loodsen is ca. 4.35 mtr., de nokhoogte is ca. 9.80 mtr. De loodsen zijn bestemd voor de stalling / plaatsing van de machines, werktuigen, grondstoffen en voor opslag van hooi en stro. Het overige achterterrein wordt verhard.
- Weiland: blijft weiland.

Werkzaamheden van het loonbedrijf

- Alle agrarische loonwerkzaamheden m.u.v.:
 - Spuitwerkzaamheden (gewasbescherming)
 - Werkzaamheden in groente- en fruitteelt
 - Werkzaamheden in aardappel-, bieten- en uienteelt
- Cultuurtechnische werkzaamheden
- Kraan-, shovel- en kipperverhuur
- Hooi- en stro-opslag en handel
- De werkzaamheden vinden plaats op aanvraag en tijdstip gewenst door de klant. In het oogstseizoen zal dit van 's morgens vroeg tot 's avonds laat zijn. In het winterseizoen zal dit beperkt zijn.

Aandachtspunten

- Groenvoorziening rondom moet mogelijk aangepast en / of uitgebreid worden.



