

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 1142827	Sliedrecht, 18 maart 2014
---------------------	---------------------------

Onderwerp:

Aanvraag provinciale ontheffing ten behoeve van principeverzoek bouwplan Verheij Integrale Groenzorg, Kweldamweg 49

Beslispunten

1. In te stemmen met de aanvraag tot ontheffing van de Verordening Ruimte bij de provincie.

Samenvatting

Verheij Integrale Groenzorg heeft de gemeente benaderd met het verzoek het bedrijf uit te mogen breiden. De activiteiten van Verheij zijn gericht op het uitvoeren van dienstverlening voor hoveniers-/cultuurtechnische werken en groen-/blauwe functies (agrarisch aanverwant bedrijf). Feitelijk bestaat het voorziene plan uit een verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte en gebouwen. De uitbreiding is voorzien op het belendende perceel, en bestaat uit een deel stallings-, opslag en manoeuvreerruimte en een bouwdeel. De totale uitbreiding beslaat ca. 1 hectare.

De provinciale Verordening Ruimte categoriseert bedrijven als Verheij onder 'agrarisch aanverwante bedrijven'. Deze zijn in de verordening getypeerd als 'stedelijke functie'. Buiten de provinciale bebouwingscontouren (zijnde grofweg het Sliedrechts buitengebied) mag geen sprake zijn van nieuwbouw of grootschalige uitbreiding van stedelijke functies, teneinde ongewenste verstedelijking van het buitengebied tegen te gaan. De voorgestelde uitbreiding van Verheij bedraagt echter een hoger percentage. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is gezien de provinciale ruimtelijke regelgeving een ontheffing van de provincie benodigd. Met dit raadsvoorstel wordt verzocht in te stemmen met de aanvraag tot ontheffing.

Inleiding

Verheij Integrale Groenzorg heeft de gemeente benaderd met het verzoek het bedrijf uit te mogen breiden. Deze wens bestaat al enige tijd en gemeente en partij zijn al jaren in gesprek hierover. De plannen zijn momenteel dusdanig concreet dat Verheij een principeverzoek heeft ingediend.

Bedrijf: Verheij Integrale Groenzorg

De activiteiten van Verheij zijn gericht op het uitvoeren van dienstverlening voor hoveniers-/cultuurtechnische werken en groen-/blauwe functies (agrarisch aanverwant bedrijf) met name in de omgeving West- en Midden Nederland. Het bedrijf voert haar werkzaamheden vooral uit voor overheids- of particuliere instellingen, zoals bijvoorbeeld provincie, gemeenten, waterschappen, natuur- en recreatieschappen en zorginstellingen. Afgezien van een autonome groei is een specifieke groei van het bedrijf of uitbreiding van de activiteiten niet voorzien. In de beginjaren van het bedrijf had men zo'n 40 man personeel, intussen is dit uitgegroeid tot zo'n 100 (in het seizoen zelfs 150). In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft men veel specifieke doelgroepen in dienst als Wajongers en personeel vanuit Drechtwerk. Alle medewerkers in vaste dienst zijn afkomstig uit Sliedrecht of directe omgeving.

Bouwplan

Het plan voorziet in een uitbreiding van gebruiks- en bebouwingsruimte van het sinds 1999 op de locatie gevestigde bedrijf. Aangrenzend aan de locatie bevindt zich de waterzuivering van het Waterschap. Het plan is niet sec beoogd voor een toekomstige groei van het bedrijf maar vooral een gevolg van de groei van de afgelopen jaren, hetgeen heeft geleid tot een 'te krap jasje' op de huidige locatie. De huidige locatie biedt te weinig mogelijkheden voor de bestaande activiteiten. Concreet is er op de volgende punten gebrek aan ruimte:

- gebruiksruimte voor stalling, logistiek, parkeren, op-/overslag etc,
- werkplaats/werktuigberging is te klein, kwetsbaar materieel kan niet inpandig/beschermd worden gestald,
- kantoorfaciliteiten, tekort aan (kantoor)werkplekken,
- logistieke afwikkeling/manoeuvrerruimte (terrein kent nu bijvoorbeeld één smalle ontsluiting),
- buitenopslag.

Feitelijk bestaat het voorziene plan uit een verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte (9.560 naar 20.000 m²) en gebouwen (1.000 naar 2.000 m²). De uitbreiding is voorzien op het belendende perceel, en bestaat uit een deel stallings-, opslag/ en manoeuvrerruimte en een bouwdeel. De totale uitbreiding beslaat ca. 1 hectare, inclusief de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met 1000 m². Het ingediende principeverzoek bevat een inrichtingsvoorstel waarin wordt beschreven hoe de ontwikkeling op een landschappelijk manier in te passen is in het bestaande landschap. De concrete invulling en uitwerking van het plan zal echter pas in een later stadium plaatshebben, de gemeente zal hierin sterk sturen op landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein en bebouwing.

Rol provincie – aanvraag ontheffing

De provinciale Verordening Ruimte categoriseert bedrijven als Verheij onder 'agrarisch aanverwante bedrijven'. Deze zijn in de verordening getypeerd als 'stedelijke functie'. Buiten de provinciale bebouwingscontouren (zijnde grofweg het Sliedrechts buitengebied) mag geen sprake zijn van nieuwbouw of grootschalige uitbreiding van stedelijke functies, teneinde ongewenste verstedelijking van het buitengebied tegen te gaan. Slechts een uitbreiding van 10 % (en 30% onder voorwaarden) wordt in de verordening toegestaan. De voorgestelde uitbreiding van Verheij bedraagt echter een hoger percentage. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is gezien de provinciale ruimtelijke regelgeving een ontheffing van de provincie benodigd.

Het verzoek tot ontheffing wordt gedaan door het college van Burgemeester en Wethouders na instemming daartoe van de gemeenteraad.

Beoogd effect

Het onder voorwaarden mogelijk maken van de uitbreiding van het bedrijf Verheij Integrale Groenzorg, locatie Kweldamweg 49. Een belangrijke voorwaarde om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is het verkrijgen van een ontheffing van de provincie.

Argumenten

1.1 Het betreft een ruimtelijk aanvaardbaar bouwplan

Ruimtelijk is het plan passend op deze locatie, zeker wanneer voldoende aandacht aan de landschappelijke inpassing wordt besteed. Er is weliswaar sprake van een ingreep in het buitengebied, maar het bouwplan betreft een ontwikkeling die qua schaal en omvang passend is in de omgeving. Het plan is vergelijkbaar met een gemiddeld agrarisch bedrijf in hetzelfde gebied, waarbij aangetekend dat het minder en kleinere gebouwen zal bevatten dan de omliggende agrarische bedrijven. Het plan voorziet daarnaast niet in een solitaire of nieuwe ontwikkeling midden in het buitengebied, maar behelst de uitbreiding op een bestaande locatie. Gezien de nabijheid van de waterzuivering van het Waterschap is de uitbreiding zelfs beperkt.

Daarnaast wordt in het momenteel voorliggende voorstel aangesloten bij de karakteristieke verkavelingstructuur inclusief de daarbij horende slotenpatronen wat betreft inrichting van het plangebied. De bebouwing in de polder neemt weliswaar toe, maar er wordt rekening gehouden met de

aanwezige landschappelijke structuren, er worden geen belangrijke zichtlijnen geschaad en visuele verrrommeling wordt tegengegaan. Voor de concretisering van de ruimtelijke inpassing dient echter in een later stadium een inrichtingsplan te worden opgesteld door Verheij. De gemeente zal dit slechts goedkeuren als aan deze belangrijke voorwaarde wordt voldaan.

1.2 De gemeente stemt in onder voorwaarden

Belangrijke voorwaarde die moet worden opgelegd aan ontwikkelende partij is dat de landschappelijke inpassing op adequate wijze plaatsvindt, en wel op een dusdanige manier dat de nieuwbouw en terreininrichting als het ware opgaan in de omgeving, c.q. zo groen mogelijk worden aangekleed. Door een nog op te stellen beplantingsplan zal partij moeten aantonen dat de landschappelijke inpassing op door de gemeente wenselijke geachte wijze wordt gerealiseerd.

Onderdeel van het ingediende plan is overigens al een aanzienlijke investering in de landschappelijke inpassing, waarmee een versterking van de aanwezige kwaliteiten en natuurwaarden wordt nagestreefd. Verheij toont hiermee aan dit onderdeel van de planvorming belangrijk te vinden. Wat overigens niet wegneemt dat het plan geen doorgang kan hebben als niet aan de gestelde voorwaarden op dit gebied wordt voldaan. Hiertoe dient een door de gemeente goed te keuren en vast te stellen beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Aan Verheij is meegedeeld dat het huidige voorstel niet voldoende voorziet in landschappelijke inpassing en dat voor dit aspect meer van hem zal worden gevraagd. Hiertoe wordt onder andere gedacht aan een brede strook met bomen aan de westzijde van het perceel om de nieuwbouw aan het oog te onttrekken, vergelijkbaar met de situatie op de huidige locatie aan de oostzijde.

1.3 Er zijn geen alternatieve locaties voorhanden

Verheij heeft onderzoek laten doen naar alternatieve vestigingslocaties binnen onze gemeentegrenzen. In principe zou een dergelijk bedrijf zich kunnen vestigen op een bedrijventerrein. Binnen Sliedrecht zijn er momenteel echter geen locaties beschikbaar die passend zijn of financieel haalbaar. Immers enerzijds zijn de bestaande bedrijventerreinen bestemd voor andersoortige (meer hoogwaardig qua uitstraling) bedrijven die hun werkzaamheden veelal in pandig op locatie uitvoeren, denk bijvoorbeeld aan Noord-Oost Kwadrant of de nog te ontwikkelen bedrijvenstrook Baanhoek-West. Anderzijds vraagt een bedrijf als Verheij veel ruimte, ergo vierkante meters, die op bedrijventerreinen voor zeer hoge prijzen van de hand gaan. Deze grondprijzen zijn vaak gebaseerd op een aantal vierkante meters te bebouwen oppervlak, en niet op basis van niet-bebouwde ruimte. De voornaamste reden van de uitbreiding van Verheij is vooral (open) ruimtegebrek, naast de slechts beperkte behoefte aan een extra bedrijfsgebouw. Financieel is verhuizen naar en/of uitbreiden op een Sliedrechtse bedrijventerrein daarom niet haalbaar.

Functioneel lijkt de vestiging van een bedrijf als Verheij op één van de Sliedrechtse bedrijventerreinen tot slot ook niet wenselijk. Alle bedrijventerreinen richten zich elk op een eigen categorie bedrijvigheid, de werkzaamheden van Verheij passen niet binnen deze categorieën.

1.4 De ontwikkeling komt ten goede van de werkgelegenheid

Het bedrijf biedt werkgelegenheid aan zo'n 100 personen, in het seizoen zelfs 150. Een groot deel van deze werknemers is woonachtig in onze gemeente, het bedrijf vervult in die zin een economische en maatschappelijke rol binnen de gemeentegrenzen. Gezien het werkgebied van Verheij, zijnde West- en Midden Nederland kan men er voor kiezen in het uiterste geval over te gaan tot verplaatsing van het bedrijf naar elders. Een eventuele noodzakelijke verhuizing naar een andere gemeente zal een negatief effect hebben op de werkgelegenheid binnen onze gemeentegrenzen.

1.5 De ontwikkeling verbetert de bedrijfsvoering

Verheij heeft een uitgebreide motivering van de noodzaak tot uitbreiding laten opstellen. Al eerder in dit document is aangegeven dat het bedrijf letterlijk uit het jasje is gegroeid. Daarnaast beschikt het steeds vaker over elektronisch kwetsbaar materiaal en materieel, veelal voertuigen die eigenlijk beschermd zouden moeten worden gestald. De groei van het aantal werknemers in het laatste decennium brengt daarnaast grotere overhead met zich mee, ergo extra kantoorruimte is benodigd. Tot slot biedt de huidige situatie te beperkte manoeuvreerruimte en is één toegangsweg tot het bedrijf te beperkt.

1.6 Verheij levert een maatschappelijke tegenprestatie ten gunste van het buitengebied

Momenteel werkt de provincie Zuid-Holland aan de actualisatie van haar ruimtelijke beleid, het ontwerp van de nieuwe Verordening Ruimte 2014 ligt tot 8 februari ter inzage. In deze verordening wordt verplicht gesteld dat een maatschappelijke tegenprestatie is vereist bij ontwikkelingen in het buitengebied. Deze nieuwe regeling moet worden gezien als een instrument dat ervoor zorgt dat per saldo de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. De maatschappelijke tegenprestatie kan worden geleverd door bijvoorbeeld duurzame substantiële sanering van gebouwen, investering in de kwaliteit van het landschap, of in de vorm van een financiële bijdrage aan een gemeentelijke kwaliteitsfonds.

De gemeente zelf werkt momenteel, geheel in lijn met bovenstaand provinciaal beleid, aan de inrichting van een kwaliteitsfonds ten behoeve van de ontwikkeling van de recreatieve zone ten noorden van de Betuweroute. De insteek hiervan is dat door middel van bovenplanse verevening de gevolgen van ontwikkelingen in het buitengebied in hetzelfde gebied worden gecompenseerd. Hoofddoelstelling van het fonds is de structurele landschappelijke en recreatieve versterking van de gehele zone en een structurele toename van de recreatieve gebruiksmogelijkheden. Deze vereveningsconstructie is onderdeel van de financiële uitwerking van de uitvoeringsparagraaf van de op 4 juni 2013 vastgestelde Structuurvisie Sliedrecht 2020.

Onderdeel van onderhavig principeverzoek is een maatschappelijke compensatie die zoals hierboven beschreven van een ontwikkelende partij, zeker in het buitengebied, mag worden verwacht. Verheij heeft aangegeven bereid te zijn een substantiële vergoeding beschikbaar te stellen, die kan worden ingezet ten behoeve van maatschappelijk relevante ontwikkelingen elders in de gemeente. Gezien de nabijheid van het Recreatief Knooppunt en daarmee de ruimtelijke binding met dit gebied is het wenselijk dat deze vergoeding rechtstreeks ten goede gaat komen aan de ontwikkeling van dit knooppunt. Op deze wijze wordt de impact van het bouwplan op de omgeving verevend door een waardevolle bijdrage aan de transitie van het gebied tot een duurzame, kwalitatieve en groenblauwe overgangszone in overeenstemming met de Structuurvisie Sliedrecht 2020.

Kanttekeningen

Indien de provincie geen ontheffing van haar verordening verleent dan kan het bouwplan geen doorgang hebben. Ontwikkelende partij dient daarom zelfstandig en voor eigen rekening een gedegen motivering en grondige onderbouwing bij de aanvraag tot ontheffing aan te leveren.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**
De realisatie van het bouwplan, alsmede het opstellen van de benodigde ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken, is volledig voor rekening van ontwikkelende partij. Voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure in de gemeente leges waarmee deze werkzaamheden kostendekkend kunnen worden uitgevoerd. Door het aangaan van een anterieure overeenkomst wordt tot slot vastgelegd hoe alle (overige) financiële verplichtingen en verantwoordelijkheden worden ingericht.
- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening voor de betreffende locatie nodig.
- **Tijdspad, monitoring en evaluatie**
In eerste instantie zal het verzoek tot ontheffing bij de provincie plaatsvinden. Slechts na een positieve reactie van de provincie kan de volgende stap worden gezet, zijnde de concretisering en uitwerking van het bouwplan resulterend in de te doorlopen bestemmingsplan- en vergunningprocedure.

Communicatie:

- Verheij Integrale Groenzorg zal na uw besluit worden geïnformeerd.
- Ten tijde van de bestemmingsplan- en vergunningprocedure vindt communicatie langs de gebruikelijke weg plaats.

Vervolg

Slechts na een positieve reactie van de provincie kan de volgende stap worden gezet, zijnde de concretisering en uitwerking van het bouwplan resulterend in de te doorlopen bestemmingsplan- en vergunningprocedure.

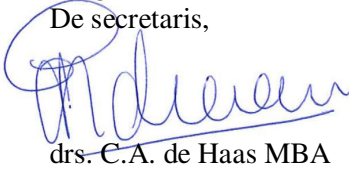
Eerdere besluiten/behandeling raad

-

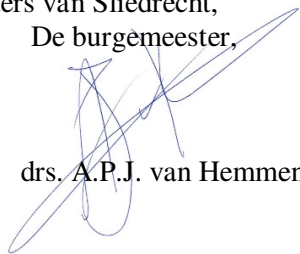
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,

De secretaris,

De burgemeester,



drs. C.A. de Haas MBA



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlage(n):

Conceptraadbesluit met de volgende bijlagen:

1. Principeplan uitbreiding Verheij Integrale Groenzorg
2. Inrichtingsvoorstel uitbreiding Kweldamweg 49