

<b>Portefeuillehouder</b>	: J.R. Mos
<b>Afdeling</b>	: Afdeling Ontwikkeling
<b>Opsteller</b>	: J.E.M. Filart
<b>Registratienummer</b>	: 23int00402

<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar / <input type="checkbox"/> Niet openbaar	Raad: ja
---	----------

**Onderwerp:**

BenW advies wijzigingsplan en buitenplanse afwijking Hulkenberg B.V./Transomij, 's-Heerenbergseweg 1 te Lengel

**Samenvatting:n**

Transomij B.V. heeft het perceel 's-Heerenbergseweg 1 te Lengel aangekocht. Het wil de hier aanwezige bebouwing vervangen door een bedrijfshal, een facilitair gebouw en een vervangende bedrijfswoning. Aan het facilitair gebouw en de bedrijfshal kunt u planologisch medewerking verlenen door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Montferland. Aan de bedrijfswoning kunt u medewerking verlenen door middel van een buitenplanse afwijking. De initiatiefnemer wil een verbinding maken tussen de bestaande bedrijfshal van Transomij aan de Logistiekstraat 22 en de te bouwen bedrijfshal aan de 's-Heerenbergseweg 1. Daarvoor wil hij een gedeelte van de gemeentelijke groenstrook tussen deze percelen aankopen, waarbij het groen wordt gecompenseerd op de percelen van Transomij aan de zijde van de 's-Heerenbergseweg. Over het plan is een omgevingsdialog met de betrokken belanghebbenden gevoerd.

**Advies (concept besluit):**

1. in te stemmen met het advies de bestemming 'agrarisch' met de functie 'loonwerkbedrijf' van het perceel 's-Heerenbergseweg 1 te Lengel te wijzigen in 'Bedrijventerrein'.
2. in te stemmen met het advies de bestemming 'groen' van de gemeentelijke groenstrook binnen het wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1 te wijzigen in 'Bedrijventerrein';
3. in te stemmen met het advies een buitenplanse afwijkingsprocedure te starten voor het verplaatsen van de vervangende bedrijfswoning in het wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1;
4. in te stemmen met het advies een hogere waardeprocedure geluid te starten voor een vervangende bedrijfswoning aan de 's-Heerenbergseweg 1 te Lengel, waarbij een hogere waarde tot 56 dB wordt vastgesteld;
5. in te stemmen met het advies de bestaande verkeersaansluitingen van de bij het plan betrokken percelen in principe te wijzigen in een nieuwe in- en uitrit voor Transomij B.V.;
6. in te stemmen met het advies de gemeentelijke groenstrook binnen het wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1 in principe te verkopen aan Transomij. B.V.;
7. in te stemmen met het advies het voornemen tot verkoop van de groenstrook binnen het wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1 te publiceren op de gemeentewebsite;
7. in te stemmen met de terinzagelegging van het bijgevoegde wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1;
8. in te stemmen met de bijgevoegde Realisatieovereenkomst functieverandering 's-Heerenbergseweg 1 te Lengel;
9. in te stemmen met de bijgevoegde planschadeovereenkomst.

B&W. dd.: 14/03/2023

Nummer: K

Besluit: Conform

Definitief besluit: Het college besluit:

1. In te stemmen met het advies de bestemming 'agrarisch' met de functie 'loonwerkbedrijf' van het perceel 's-Heerenbergseweg 1 te Lengel te wijzigen in 'Bedrijventerrein'.
2. In te stemmen met het advies de bestemming 'groen' van de gemeentelijke groenstrook binnen het wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1 te wijzigen in 'Bedrijventerrein'.
3. In te stemmen met het advies een buitenplanse afwijkingsprocedure te starten voor het verplaatsen van

de vervangende bedrijfswoning in het wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1.

4. In te stemmen met het advies een hogere waardeprocedure geluid te starten voor een vervangende bedrijfswoning aan de 's-Heerenbergseweg 1 te Lengel, waarbij een hogere waarde tot 56 dB wordt vastgesteld.

5. In te stemmen met het advies de bestaande verkeersaansluitingen van de bij het plan betrokken percelen in principe te wijzigen in een nieuwe in- en uitrit voor Transomij B.V.;

6. In te stemmen met het advies de gemeentelijke groenstrook binnen het wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1 in principe te verkopen aan Transomij. B.V.

7. In te stemmen met het advies het voornemen tot verkoop van de groenstrook binnen het wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1 te publiceren op de gemeentewebsite.

8. In te stemmen met de terinzagelegging van het bijgevoegde wijzigingsplan Lengel, 's-Heerenbergseweg 1.

9. In te stemmen met de bijgevoegde Realisatieovereenkomst functieverandering 's-Heerenbergseweg 1 te Lengel.

10. in te stemmen met de bijgevoegde planschadeovereenkomst.

**Aanleiding:**

Aanleiding is het verzoek van Hulkenberg/Transomij B.V. aan de gemeente door middel van een planologische procedure en grondverkoop medewerking te verlenen aan de bouw van een bedrijfshal, een facilitair gebouw en een bedrijfswoning aan de 's-Heerenbergseweg 1.

**Overweging:**

Hulkenberg/Transomij B.V., gespecialiseerd in transport- en opslagsystemen, is een groeiend bedrijf. Door aankoop en verwijdering van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de 's-Heerenbergseweg 1 kan Hulkenberg/Transomij B.V. de bestaande vestiging aan de Logistiekstraat 22 naar het noordoosten uitbreiden met een bedrijfshal, een facilitair gebouw en een bedrijfswoning. Hierdoor wordt het mogelijk het bedrijventerrein van 's-Heerenberg aan de zijde van de Lengelsweg-'s-Heerenbergseweg te voltooien, zoals dat in het bestemmingsplan Bedrijventerrein 's-Heerenberg is beoogd.

Aan de facilitaire ruimte en de bedrijfshal kunt u planologisch medewerking verlenen door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Montferland. Hiervoor dient u, op grond van artikel 3.3 van dit bestemmingsplan, de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Bedrijventerrein' en, op grond van artikel 8.4.2, de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Bedrijventerrein'. Aan het verplaatsen van de vervangende bedrijfswoning kunt u medewerking verlenen door middel van een buitenplanse afwijking, waarvoor, op grond van raadsbesluit 16INT02662 van 26 januari 2017, geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) van de gemeenteraad is vereist.

Om interne transportbewegingen mogelijk te maken wil Transomij door middel van een overdekte sluis een doorgang maken tussen de bestaande en de nieuwe bedrijfshal. Hiervoor is een gedeelte van de gemeentelijke groenstrook tussen het huidige bedrijf en het aangekochte gronden nodig. Transomij heeft de gemeente verzocht deze groenstrook deels van de gemeente te kopen. Redelijkerwijs is Transomij voor deze grond de enige gegadigde. Conform de op 7 februari 2017 door uw College vastgestelde grondprijs op het Euregionaal Bedrijventerrein EBT, is hiervoor in de bijgevoegde realisatieovereenkomst een grondprijs van € 124,- per m<sup>2</sup> vastgelegd. Wanneer u instemt met de voorgestelde verkoop van deze grond aan Transomij, dient u het voornemen hiertoe echter, als gevolg van het 'Didamarrest' van de Hoge Raad, openbaar te maken. Op basis van door de initiatiefnemer uitgevoerd onderzoek is ambtelijk geoordeeld dat tegen verkoop van de groenstrook, van circa 1230 m<sup>2</sup>, geen bezwaar is, mits er voldoende compensatie plaatsvindt van het gedeelte waarop de sluis wordt gerealiseerd. In overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer een beplantingsplan opgesteld voor deze groencompensatie langs de 's-Heerenbergseweg op de bestaande en nieuwe percelen van Transomij en de smalle strook grond van de gemeente tussen deze percelen en de 's-Heerenbergseweg. Daarbij zijn afspraken gemaakt over aanplant, beheer en onderhoud van deze groenstrook door Transomij, waarbij alle bestaande waardevolle bomen behouden blijven. Door de groencompensatie ontstaat een ecologische buffer tussen het bedrijventerrein en de woonbebouwing van 's-Heerenberg en krijgt de entree van 's-Heerenberg aan de oostzijde een natuurlijker groenprofiel. De besparing op het gemeentelijke groenbeheer die hierdoor ontstaat is in financiële zin verwaarloosbaar.

**Interne afstemming:**

Het plan is afgestemd met de betrokken medewerkers van de afdelingen Ontwikkeling, Openbare Werken, Vergunningen, de Omgevingsdienst Achterhoek. Deze afstemming heeft ertoe geleid dat er met Transomij afspraken zijn gemaakt over aanplant, beheer en onderhoud van de groenstrook tussen het bedrijf en de 's-Heerenbergseweg. Hierdoor kan het plan eenvoudig worden afgestemd op de lopende reconstructie van de 's-Heerenbergseweg. Als onderdeel van deze afstemming zal bij de planrealisatie de bestaande verkeersontsluiting van Transomij worden gewijzigd op de in het plan aangegeven manier.

Daarnaast heeft er, in overleg met de beleidsmedewerker Economische Zaken, afstemming over het plan plaatsgevonden binnen het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW). Conform het op 11 maart 2021 door de raad vastgestelde Regionale Programma Werklocaties 2021-2024 was deze afstemming vereist omdat het plan betrekking heeft op een bedrijfsuitbreiding met meer dan 0,5 hectare. In zijn overleg van 1 maart 2023 heeft het bestuur van het IOW ingestemd met de uitbreiding, omdat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- uitbreiding moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- uitbreiding moet een lokaal probleem oplossen;
- bij uitbreiding gaat het om bedrijventerrein ten behoeve van een eindgebruiker en niet om een kavel die als uitgeefbaar aanbod op de markt komt.

**Participatie:**

Over het plan is een omgevingsdialoog met de belanghebbende omwonenden gevoerd. Daarbij is tegemoetgekomen aan hun wensen. Die hadden onder andere betrekking op het op de 's-Heerenbergseweg oriënteren van de bebouwing, borging dat het aantal verkeersbewegingen van vrachtverkeer niet toeneemt en het groen inrichten van de wegzijde. Aan deze wensen is tegemoetgekomen.

**Financiën:**

Het plan brengt geen kosten met zich mee voor de gemeente Montferland. Door verkoop van de bovengenoemde groenstrook ontstaat een opbrengst van circa EUR 150.000,-.