

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 28 juni 2022
Registratie nummer	: GZDEGWB/22932/494682
Voorstelnummer	: RV2022/084
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: Ontwerp bestemmingsplan Steenweg Noord 4, Neerijnen
Onderwerp	: Bestemmingsplan Steenweg Noord 4 Neerijnen

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Steenweg Noord 4, Neerijnen'.

Beslispunten

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Steenweg Noord 4, Neerijnen' ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoel in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Beoogd effect

Met het laten vaststellen van het bestemmingsplan 'Steenweg Noord 4, Neerijnen' de realisatie van één nieuw bedrijfsgebouw aan de Steenweg Noord 4 te Neerijnen mogelijk te maken om zo de verrommeling van het buitengebied tegen te gaan, de verkeerssituatie ter plaatse veiliger te maken en om de logistieke doorstroom van het bedrijf Gijsbrecht Groente en Fruit V.O.F. te verbeteren.

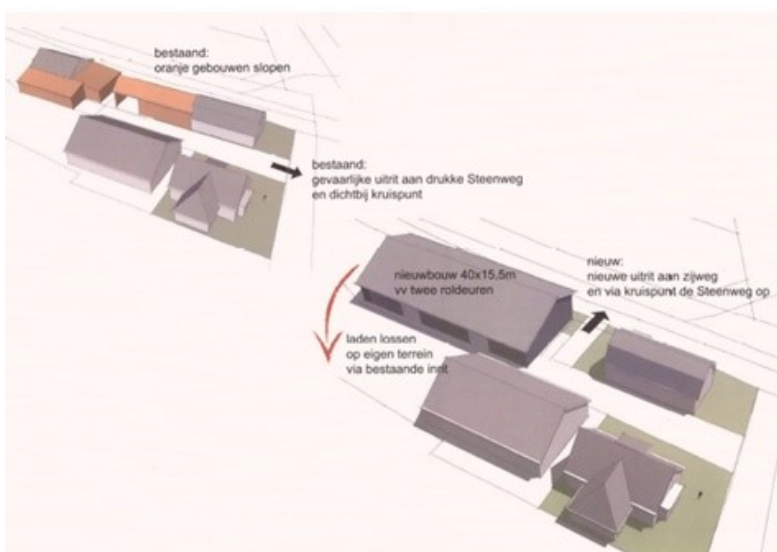
Inleiding

Op 19 juni 2019 is door JCVANKESSEL Architectuur, namens de heer Van Doorn, een principeverzoek ingediend voor de sloop van drie gebouwen en het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van Gijsbrecht Groente en Fruit V.O.F.. aan de Steenweg Noord 4 te Neerijnen. Om dit te kunnen realiseren, heeft de heer van Doorn een gedeelte van het perceel van zijn burens gekocht. Deze grond is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Omdat het oprichten van een agrarisch bedrijfsgebouw niet mogelijk is binnen de bestemming 'Wonen', zal het perceel worden herstemd tot 'Agrarisch'. Met de sloop van de drie gebouwen zal tevens de aanwezige asbest worden verwijderd. De sloop beslaat in totaal een oppervlakte van ca. 560m². Een klein gedeelte van de bebouwing, een bestaande koelcel, wordt waarschijnlijk behouden. De constructie wordt opgenomen in de nieuwbouw. Het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van ca. 620 m² een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 4,9 en 7,7 meter. Het wordt grotendeels ter plaatse van de huidige bebouwing opgericht. Ten slotte wordt er een nieuwe inrit gerealiseerd tussen de woning op nummer 2 en het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw.

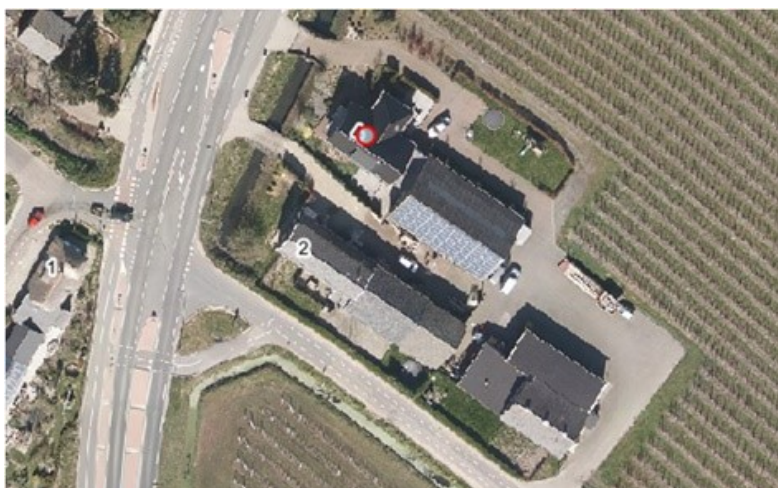
Het college van de gemeente West-Betuwe heeft op 9 februari 2021 besloten dat er in principe één nieuwe bedrijfsgebouw ten behoeve van Gijsbrecht Groente en Fruit V.O.F. aan de Steenweg Noord 4 te Neerijnen gebouw mag worden, mits er drie gebouwen gesloopt worden en de aanwezige asbest

verwijderd wordt. Gezien het perceel de bestemming 'Wonen' heeft en het oprichten van een agrarisch bedrijfsgebouw niet mogelijk is binnen de bestemming 'Wonen', zal het perceel daarom herstemd worden tot 'Agrarisch'.

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben met ingang van 9 maart 2022, 6 weken ter inzage gelegen, waarop geen zienswijzen zijn ingediend.



Afbeelding 1: bestaande en nieuwe situatie plangebied (principeverzoek 2019)



Afbeelding 2: Bovenaanzicht plangebied (GIS)

Besluitgeschiedenis

9 februari 2021:

Het College van de gemeente West-Betuwe heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de sloop van drie gebouwen en realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Steenweg Noord 4 te Neerijnen middels een bestemmingsplanherziening. Er is tevens ingestemd met de anterieure overeenkomst voor het verplichte kostenverhaal conform artikel 6.12 lid 2 Wro, zodat deze kon worden gesloten met de initiatiefnemer. Daarnaast is er ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wanneer het plan volledig uitgewerkt, beoordeeld en op alle relevante (milieu-) aspecten onderbouwd is. Als laatst is er ingestemd met het inzetten van de coördinatie-regeling conform artikel 3.3 t/m 3.32 Wro.

Argumenten

1.1 *Het vervangen van de drie losse bijgebouwen door één nieuw agrarisch bedrijfsgebouw gaat verrommeling van het buitengebied tegen.*

De vervangende nieuwbouw zorgt voor een rustiger beeld. De omgeving krijgt daardoor een kwaliteitsimpuls.

1.2 *Door het amoveren van de drie verouderde bijgebouwen, wordt een milieuhinderlijke situatie opgelost.*

In de bestaande bebouwing is asbest aangetroffen. De asbest zal worden verwijderd.

1.3 *De aanleg van een nieuwe inrit zal bijdragen aan een veiligere verkeerssituatie.*

Doordat de bestaande bijgebouwen worden gesloopt en het nieuwe bedrijfsgebouw verder naar achteren op het perceel zal worden geplaatst, ontstaat er ruimte voor een nieuwe inrit aan de A. H. de Cockstraat. De ontsluiting van Steenweg Noord nummer 2 en 4 hoeft dan niet meer via de drukke N-weg Steenweg Noord plaats te vinden.

1.4 *Het plan draagt bij aan een gezonde bedrijfsvoering van Gijsbrecht Groente en Fruit V.O.F..*

Het nieuwe bedrijfsgebouw zal worden gebruikt voor de opslag van groente en fruit. Door het realiseren van extra opslagruimte en het aanleggen van een nieuwe inrit wordt de logistieke doorstroom verbeterd.

1.5 *De gemeente is verplicht tot kostenverhaal middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst.*

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten, risico's en planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst.

2.1 *Afzien van een exploitatieplan*

Omdat er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten kan worden afgezien van het afsluiten van een exploitatieplan.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

De leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek zijn in rekening gebracht conform de legesverordening en betaald. Daarnaast is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de kosten van de planologische procedure en eventueel toe te kennen planschade worden gedekt. Verder zijn alle benodigde planstukken door de initiatiefnemer aangeleverd en bekostigd.

Communicatie

Er vindt over dit besluit op dit moment geen nadere communicatie plaats. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Het definitieve bestemmingsplan zal ook op de gebruikelijke wijze ter inzage worden gelegd.

Uitvoering/Planning

De initiatiefnemer heeft hij alle noodzakelijke onderzoeken uit (laten) voeren. Dit wordt vertaald in een ontwerpbestemmingsplan dat op de gebruikelijke wijze ter inzage is gelegd. Gezien er geen zienswijzen zijn ingediend, zal het definitieve bestemmingsplan ongewijzigd ter inzage worden gelegd. De bestemmingsplanprocedure wordt gecoördineerd uitgevoerd. Nadat de Raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het ODR de omgevingsvergunning definitief vaststellen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zullen gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

Risicoparagraaf

Op dit moment zijn er geen risico's verbonden aan de procedure. Het principeverzoek heeft geleid tot een bestemmingsplanprocedure, waarop zienswijzen konden worden ingediend. Dit had het proces kunnen vertragen of kunnen blokkeren. Dit risico leek echter klein omdat het een bescheiden plan betreft dat een kwaliteitsverbetering met zich meebrengt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,

de secretaris,
Philip Bosman

de burgemeester,
Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022,

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Steenweg Noord 4, Neerijnen ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoel in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd;

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 28 juni 2022, nummer 2022/084,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop