

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 26 januari 2021
Registratie nummer	: GZDGWB6860/99731
Voorstelnummer	: 2021/004
Portefeuillehouder	: Sietske Klein – de Jong
Bijlage(n)	: Ontwerpbestemmingsplan 'Karnheuvelsestraat 1 Est en Neerijnense Mark 8 Neerijnen'
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingplan 'Karnheuvelsestraat 1 Est en Neerijnense Mark 8 Neerijnen'

Onderwerp

Vaststelling bestemmingplan 'Karnheuvelsestraat 1 Est en Neerijnense Mark 8 Neerijnen' voor verplaatsing van transportbedrijf Timmer.

Beslispunten

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Karnheuvelsestraat 1 Est en Neerijnense Mark 8 Neerijnen' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Inleiding

Aan de Neerijnense Mark 8 is het Transportbedrijf Timmer (T.A.D.) gevestigd op een agrarisch perceel op circa 1 kilometer ten westen van de kern Est. Het bedrijf wordt daar momenteel via een persoonsgebonden overgangsrecht gedoogd, maar is niet passend in de omgeving en eigenlijk niet ruimtelijk wenselijk. Het bedrijf is al uit zijn huidige gedoogconstructie gegroeid. Tevens kan op deze locatie door het bedrijf geen duurzame en structurele bedrijfsvoering worden uitgeoefend. Het bedrijf is daarom op zoek gegaan naar een nieuwe locatie.

Het transportbedrijf wil graag verplaatsen naar de locatie aan de Karnheuvelsestraat 1 in Est, waar momenteel een glastuinbouwbedrijf is gelegen. Het glastuinbouwbedrijf sluit aan op de Kern Est. In de huidige situatie is op locatie circa 8.000 m² glas, circa 200 m² bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf heeft een omvang van bijna 25.000 m². In verband met verschillende stedelijke ontwikkelingen ziet de huidige eigenaar geen toekomst meer in de exploitatie van het glastuinbouwbedrijf.



Globale ligging: Neerijnense Mark 8 in rode kader, Karnheuvelsestraat 1 in blauwe kader

De nieuwe bedrijfsbebouwing ten behoeve van het transportbedrijf bestaat uit een bedrijfshal met kantoor. De bedrijfsbebouwing bedraagt in totaal maximaal 2.500 m². De oppervlakte aan nieuwe bebouwing sluit aan bij het gemiddelde bebouwingspercentage van de omliggende bedrijfskavels en sluit aan bij de (toekomstige) behoefte van transportbedrijf Timmer.

Na instemming van de voormalige gemeente Neerijnen met het principeverzoek, is gestart met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie aangegeven problemen te hebben met het voorontwerp bestemmingsplan. De provinciale belangen werden onvoldoende meegewogen. Verzocht werd te onderbouwen of vestiging van het transportbedrijf op een bedrijventerrein mogelijk is en dit regionaal af te stemmen door het vragen van een advies aan het Regionaal Acquisitie Platform (RAP).

Het RAP heeft positief geadviseerd op deze verplaatsing naar de Karnheuvelsestraat 1 in Est mits elders in de gemeente West Betuwe een bedrijventerrein van 1,1 hectare hiertegen wordt ingeruild. In het speerpuntenberaad is afgesproken dat de gemeente West Betuwe zelf een integrale afweging dient te maken of compensatie in de eigen gemeente mogelijk en wenselijk is. Het is wenselijk om de gedoogsituatie op de Neerijnense Mark 8 waar het transportbedrijf nu gevestigd is, te beëindigen. Besloten is om het zuidelijke gedeelte van de locatie Waardenburg-West als compensatie hiervoor in te zetten.

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1960.ESTkarnheuvelsestr-ONT1 ongewijzigd vast te stellen.

Besluitgeschiedenis

- 24-04-2018: principe medewerking bedrijfsverplaatsing gemeente Neerijnen;
- 25-05-2019: college gemeente West Betuwe akkoord met ter inzage voorontwerp bestemmingsplan;
- 30-05-2019 t/m 10-07-2019 ter inzage voorontwerp bestemmingsplan;
- 19-11-2019: ambtelijk gesprek met provincie in verband met reactie op voorontwerp bestemmingsplan;
- 25-02-2020: officiële schriftelijke reactie provincie op aangepast bestemmingsplan;
- 19.03.2020: adviesaanvraag ingediend bij Regionaal Acquisitie Platform (RAP) over bedrijfsverplaatsing;
- 15-04-2020: Advies RAP uitgebracht;
- 11-05-2020: verplaatsing transportbedrijf naar Karnheuvelsestraat besproken in regionaal overleg Economie & Logistiek;
- 14-07-2020: college gemeente West Betuwe akkoord met RAP advies en het verplaatsen/inruilen van 1.1 ha. bedrijventerrein gelegen op een deel van bestemmingsplan Waardenburg-West en het vrijgeven van ontwerp bestemmingsplan voor terinzage legging.

Argumenten

1.1 *Het plan lost ongewenste ruimtelijke situaties op*

Met de verplaatsing worden twee (ruimtelijk) ongewenste situaties opgelost. De verplaatsing van het transportbedrijf naar het perceel aan de Karnheuvelsestraat 1 in Est zorgt ervoor dat de vervallen glastuinbouwkassen worden gesloopt en een meer passende functie op de locatie terugkomt. Op de locatie aan de Neerijnense Mark 8 zal het bedrijf, dat momenteel wordt gedoogd en niet passend is in de omgeving, definitief verdwijnen en wordt het agrarische karakter hersteld.

1.2 *Initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, Veegplan 2017'*

In het bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, Veegplan uit 2017 heeft het perceel aan de Neerijnense Mark 8 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – persoonsgebonden overgangsrecht 2' en 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'. Tevens gelden archeologische dubbelbestemmingen.

Het perceel aan de Karnheuvelsestraat in Est heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding glastuinbouw en eveneens archeologische dubbelbestemmingen..

Voor de verplaatsing van het transportbedrijf is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.3 *Het bestemmingsplan is ruimtelijk inpasbaar en uitvoerbaar.*

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van bodem, archeologie, flora & fauna en een stikstof depositieonderzoek.

Aan de oostzijde van het plangebied is voorzien in een nieuwe watergang waarmee wordt voorzien in de noodzakelijke watercompensatie en een nieuwe inrit tot het perceel. De beoogde waterpartij en groensingel aan de oost- en westzijde wordt middels een specifieke gebruiksbepaling geborgd in het bestemmingsplan. De omgevingsaspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

1.4 Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 oktober t/m 11 november 2020. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie en waterschap hebben eveneens aangegeven in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan. Ook worden er geen ambtelijke wijzingen voorgesteld. Het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Exploitatieplan

Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. In 2019 is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten. De raad dient nog wel op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro een besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

De verplaatsing van het transportbedrijf naar de locatie Karnheuvelsestraat 1 kan beperkingen opleveren voor toekomstige woningbouwontwikkelingen aan de westzijde van het plangebied. Op dit moment is aan de westzijde het aannemingsbedrijf Blom gevestigd. Rekening houdend met de milieuzonering van het transportbedrijf moet voor geluid een richtafstand van 50 meter worden aangehouden. Dit kan voor woningbouw dicht tegen de perceelgrens met het plangebied beperkingen opleveren. Afwijking van de richtafstand is mogelijk aan de hand van akoestisch onderzoek. Ook het voeren van een procedure hogere grenswaarde behoort tot de mogelijkheden.

Financiën

Alle kosten voor deze ontwikkeling zijn voor rekening en risico van initiatiefnemers.

Communicatie

Het besluit van de gemeenteraad zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, Gemeentebled en in het weekblad West Betuwe

Uitvoering/Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, kan alleen beroep worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat zijn geweest.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen voorlopige voorziening	Juridisch	Nihil	Vertraging	Goed verweer voeren
Indienen beroepschrift	Juridisch	Nihil	Vertraging	Goed verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Karen Coesmans
de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 december 2020,

besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Karnheuvelsestraat 1 Est en Neerijnense Mark 8 Neerijnen' ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld 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 26 januari 2021, nummer 2021/004,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop