

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 31 januari 2023

Registratie nummer : GZDGWB784132/784302

Voorstelnummer

:

Portefeuillehouder : Jacoline Hartman

Bijlage(n) : 1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Deilseweg 7 Geldermalsen, 2. Verbeelding bestemmingsplan Deilseweg 7 Geldermalsen, 3. Toelichting bestemmingsplan Deilseweg 7 Geldermalsen, 4. Regels bestemmingsplan Deilseweg 7 Geldermalsen.

Onderwerp : Herontwikkeling veilingterrein Deilseweg 7, Geldermalsen

Onderwerp

Herontwikkeling veilingterrein Deilseweg 7, Geldermalsen

Beslispunten

1. het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling middengebied FruitMasters" met IMRO-nummer: NL.IMRO.1960.GMDdeilseweg7-ONT1 gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de "Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Herontwikkeling middengebied FruitMasters"
3. geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Inleiding

FruitMasters heeft een plan ingediend voor de sloop van 8.000 m² aan bedrijfsbebouwing. Na de sloop wil men ongeveer 20.000 m² aan nieuwe bedrijfsbebouwing oprichten. De toename van de bebouwing is niet mogelijk binnen het maximale bebouwingspercentage van 60% binnen het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Ook worden met de uitbreiding bouwhoogtes beoogd die de maatvoeringen binnen het bouwvlak overstijgen. Op 4 januari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom besloten mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan.

Om de uitvoering planologisch mogelijk te maken zijn onderzoeken gedaan en is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 november zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ontvangen. De zienswijze is van een antwoord voorzien, zodat het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd kan worden.

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het principeverzoek voor deze herontwikkeling. Uit alle noodzakelijke onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Een anterieure overeenkomst is getekend.

Besluitgeschiedenis

Op 4 januari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met deze herontwikkeling. Hierna zijn alle benodigde onderzoeken verricht. Afspraken en kosten zijn middels een anterieure overeenkomst vastgelegd en ondertekend. Aangezien er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen uit de noodzakelijke onderzoeken is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 november 2022 tot en met 13 december 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen.

In dit raadsvoorstel wordt de vaststelling van het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd.

Beoogd effect

Herontwikkeling van het veilingterrein mogelijk te maken, zodat de verwerkingscapaciteit van fruit vergroot kan worden.

Argumenten

1.1 Er zijn geen belemmeringen

Het college heeft op 4 januari 2022 besloten in te stemmen met het principeverzoek. Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd. Een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en heeft van 2 november tot en met 13 december 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is verwerkt in de "Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassing Herontwikkeling middengebied FruitMasters". De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

1.2 Het plan is ruimtelijk inpasbaar

Na het uitvoeren van de omgevingsonderzoeken is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit toont de uitvoerbaarheid van het plan aan. Op verzoek van het waterschap wordt ambtshalve aan de toelichting toegevoegd dat, vanwege het aspect waterkwaliteit, geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Ambtshalve worden ook het Ruimtelijk Kwaliteitskader en aanvullende eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven hoe men met de ruimtelijke kwaliteit op het veilingterrein om wil gaan. De omgevingsaspecten en ambtshalve toevoegingen vormen geen beperking of belemmering voor de uitvoering van dit plan. Maar omdat de regels van het bestemmingsplan worden aangepast ten opzichte van het ontwerp, spreken we van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijze is beantwoord

De indieners stellen in hun zienswijze vragen over de hoogte van de nieuwe bedrijfsbebouwing, de verduurzamingsslag op het bedrijfsterrein en over enkele milieuaspecten. Voor de precieze inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijlage bij dit raadsvoorstel. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1. Het vaststellen van een exploitatieplan hoeft niet plaats te vinden vanwege een getekende anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12 Wro moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting vervalt indien de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan op een andere manier is verzekerd. Wel dient de gemeenteraad het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (volgens artikel 6.12 lid 2 Wro). In dit geval is de financiële haalbaarheid verzekerd doordat initiatiefnemer de financiën voor haar rekening neemt. De afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan. Tevens is in de anterieure overeenkomst het verhaal van planschade geregeld.

Communicatie en participatie

Communicatie

De indieners van de zienswijze zullen de nota van zienswijzen ontvangen en op de hoogte worden gesteld van de oordeelsvormende vergadering en het uiteindelijke raadsbesluit. Het besluit van de gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Participatie

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, is een flyer opgesteld met een uitnodiging voor een bewonersavond. Het was de bedoeling om op de bewonersavond uitleg te geven over de plannen op het veilingterrein. De respons was dermate laag dat initiatiefnemer besloten heeft degenen die zich aangemeld hadden persoonlijk te informeren.

Uitvoering/Planning

Uitvoering

Met initiatiefnemer zijn in de anterieure overeenkomst over en weer afspraken gemaakt over de taken en verantwoordelijkheden bij de uitvoering van het project. Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico gaan herontwikkelen. Daarbij wordt rekening gehouden met het ruimtelijk beleidskader.

Het afsluiten van de anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Voor de uitvoering van de overeenkomst geldt het voorbehoud dat de gemeenteraad instemt met de realisering van het project en daarvoor het bestemmingsplan vaststelt.

Planning

De beroepstermijn van zes weken start na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is voor de activiteit slopen, kan de sloop gaan plaatsvinden. Dit geldt ook voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Verwacht wordt dat het project in het tweede kwartaal van 2023 zal worden gestart. Afronding vindt in 2023 of 2024 plaats.

Evaluatie

n.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Risicoparagraaf

Risico-omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep	Juridisch	Nihil	Vertraging	Verweer voeren

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 januari 2023 nummer, 784180.

besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling middengebied FruitMasters" met IMRO-nummer: NL.IMRO.1960.GMDdeilseweg7-ONT1 gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de "Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Herontwikkeling middengebied FruitMasters";
3. geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 januari 2023, nummer,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop