

RAADSBSLUIT



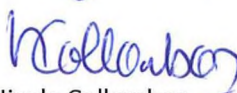
Raadsvergadering: 24 september 2020
Onderwerp: vaststelling van het bestemmingsplan Overasselt, Werklandschap
2e fase

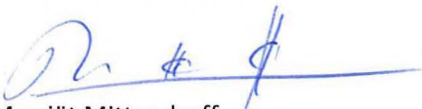
De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juli 2020
gelet op artikel Wet ruimtelijke ordening 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Overasselt, Werklandschap 2^e fase";
2. Artikel 1 lid 1.1 en artikel 17 van de bij het bestemmingsplan behorende regels te wijzigen, in die zin dat de aanduiding "Werklandschap Overasselt, fase 2" wordt vervangen door "Overasselt, Werklandschap 2^e fase";
3. Omdat het verhalen van kosten op een ontwikkelaar niet aan de orde is en de dekking van de met de grondexploitatie verband houdende kosten op een andere wijze geregeld is, af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heumen,
In zijn openbare vergadering van 24 september 2020
voortgezet op 28 september 2020,


Nicole Collombon
Griffier


Marriët Mittendorff
Voorzitter

Raadsvergadering: 24 september 2020
Onderwerp: Vaststelling van het bestemmingsplan "Overasselt, Werklandschap 2e fase"
Wordt behandeld door: René Waas

Voorstel

1. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Overasselt, Werklandschap 2^e fase";
2. Artikel 1 lid 1.1 en artikel 17 van de bij het bestemmingsplan behorende regels te wijzigen, in die zin dat de aanduiding "Werklandschap Overasselt, fase 2" wordt vervangen door "Overasselt, Werklandschap 2^e fase";
3. Omdat het verhalen van kosten op een ontwikkelaar niet aan de orde is en de dekking van de met de grondexploitatie verband houdende kosten op een andere wijze geregeld is, af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Onlangs heeft ter visie gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Overasselt, Werklandschap 2^e fase". Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijk deel van het Werklandschap Overasselt en voorziet onder andere in de vestiging van een supermarkt annex bakkerij met carwash aan de Schoonenburgseweg en de realisering van een woningbouwplan met maximaal 12 woningen. Dit bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorgeschiedenis en kader

In 2017 vastgestelde kader

Op 6 april 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de gewijzigde kaderstelling voor de ontwikkeling van het Werklandschap Overasselt. Kern van deze kaderstelling is een indeling in 3 zones: het noordelijke deel exclusief voor bedrijfsvestigingen, het middendeel voor woningbouw en het zuidelijke, aan de Schoonenburgseweg gelegen deel voor detailhandel.

Werklandschap Overasselt 1e fase

Op 22 februari 2018 is vastgesteld het bestemmingsplan "Overasselt, Werklandschap 2017, 1e fase". Dit bestemmingsplan, dat een partiële wijziging van het bestemmingsplan "Overasselt Werklandschap" betreft, heeft betrekking op het noordelijk deel van het Werklandschap. Dat is het deel dat uitsluitend voor bedrijven is bedoeld. Inmiddels is de infrastructuur in dit noordelijk deel aangelegd, zijn vrijwel alle bedrijfskavels uitgegeven en zijn de bedrijfsgebouwen op deze kavels voltooid dan wel in aanbouw. Dit plandeel zal nog dit jaar woonrijp worden gemaakt.

Verplaatsing supermarkt/bakkerij

Met de exploitant van de nu aan de Hoogstraat 4 gevestigde supermarkt en bakkerij van Derks V.O.F. is een intentieovereenkomst gesloten, waarvan de strekking is dat aan Derks een aan de Schoonenburgseweg gelegen bedrijfskavel van circa 6.000 m2 zal worden verkocht ten behoeve van de verplaatsing van de supermarkt, bakkerij en carwash en dat de achterblijvende locatie aan de Hoogstraat zal worden herontwikkeld voor woningbouw.

Woningbouw

Voor het achter woon-zorgcomplex De Lage Hof gelegen deel van het plangebied is door Oosterpoort in samenwerking met haar ketenpartner KlokBouw een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 12 seniorenwoningen, waarvan 4 in de sociale huur en 8 in de middenhuur of koop. Met dit woningbouwplan wordt tegemoetgekomen aan de vraag in Overasselt naar woningen voor ouderen.

Vaststelling bestemmingsplan “Overasselt, Werklandschap 2^e fase”

De realisering van de hiervoor belichte nieuwbouw van supermarkt annex bakkerij en woningbouw en de ten behoeve daarvan aan te leggen ontsluitingsstructuur is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Werklandschap - Overasselt”. Daarom is voor dit plandeel een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Van 6 mei tot en met 16 juni 2020 heeft ter visie gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Overasselt, Werklandschap 2e fase”.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijk deel van het aan de Schoonenburgseweg en de Kasteelsestraat gelegen woon-werkgebied. Het plan vormt een herziening van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Werklandschap – Overasselt”. Deze herziening is nodig in verband met een wijziging van de verkaveling, van de ontsluitingsstructuur en deels van de functies. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de vestiging van de supermarkt c.a. aan de Schoonenburgseweg en de realisering van het woningbouwplan met maximaal 12 starters/ouderenwoningen en daarmee de afronding van het Werklandschap mogelijk.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend: één door de eigenaren/bewoners van een aan de Schoonenburgseweg tegenover het plangebied gelegen woning (1) en één door Oosterpoort Wonen, Stichting De Buurderij en Zorgcentrum Malderburch gezamenlijk (2). Hieronder wordt nader op de zienswijzen, die u bijgevoegd aantreft, ingegaan.

Zienswijze eigenaren/bewoners woning Schoonenburgseweg

1. Vrees voor overlast en een onveilige situatie als gevolg de ontsluiting van de te bouwen supermarkt c.a. en de woningen op de Schoonenburgseweg. In dit verband wordt gepleit voor het conform de eerdere planopzet aanleggen van een weg die aansluit op de Kasteelsestraat ten behoeve van de bevoorrading en de woningen.
2. Door de aanleg van de ontsluiting van het plangebied op de Schoonenburgseweg en het verlies van het vrije uitzicht als gevolg van de bouw van de supermarkt en de woningen daalt de woning in waarde. In verband daarmee wordt een planschadeclaim aangekondigd.

Over deze zienswijze merken wij het volgende op.

Ad 1

Het is inderdaad zo dat het aantal verkeersbewegingen ter plaatse toe zal nemen en dat dit als overlast kan worden ervaren. Dit is echter onvermijdelijk. De verkeersveiligheid is echter niet in het geding. Integendeel, ontsluiting van het plangebied op de Schoonenburgseweg in plaats van op de enigszins onoverzichtelijke bocht in de Kasteelsestraat en beperking van het aantal in/uitritten op de Schoonenburgseweg is vanuit verkeerstechnisch een betere oplossing.

Dat de verkeersveiligheid niet in het geding is, wordt bevestigd door het door verkeerskundig bureau Mobycon verrichte onderzoek, waarvan de rapportage d.d. 3 juli 2020 als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Uit het uitgevoerde onderzoek is naar voren gekomen dat de wachttijden van het autoverkeer ruim onder de maximaal acceptabele verliestijd uit de landelijke richtlijnen blijven en dat het fietsverkeer op basis van de richtlijnen van het CROW verkeersveilig op de fietsstroken kan worden afgewikkeld.

Ad 2

Op dit moment geldt ter plaatse het op 17 december 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Werklandschap – Overasselt”. Dit bestemmingsplan maakt de realisering van bedrijfsbebouwing met een goot- en nokhoogte van 10 m reeds mogelijk. Ook voorziet dit bestemmingsplan in de mogelijkheid van een ontsluitingsweg op de Schoonenburgseweg. Het nu vast te stellen bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een supermarkt te bouwen met een goothoogte van 4,5 m en een goothoogte van 9 m. Het nieuwe bestemmingsplan betekent wat betreft het uitzicht dus geen verslechtering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

In het algemeen geldt dat wanneer iemand van mening is dat de waarde van zijn onroerend goed in waarde daalt als gevolg van de vaststelling en het van kracht worden van een planologisch besluit, zoals een bestemmingsplan, diegene op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeente een verzoek om vergoeding van die schade kan indienen.

Zienswijze Oosterpoort/Buurderij/Malderburch

Het bestemmingsplan voorziet in de vestiging van een bedrijf in de categorieën 1 t/m 3 op een aan de Kasteelsestraat gelegen kavel. Ter voorkoming van overlast voor en het waarborgen van de rust van de bewoners van de zorgwoningen in het complex De Lage Hof wordt verzocht de toegelaten milieucategorieën te beperken tot 1 en 2.

Reactie

In artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de voor “Bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit komt dus overeen met waarvoor in de zienswijze wordt gepleit. Voor een nadere toelichting op de in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van de toelichting.

Participatie

De bevolking van Overasselt is geïnformeerd en geconsulteerd over de gewijzigde plannen met betrekking tot het Werklandschap tijdens een op 4 oktober 2017 in het verenigingsgebouw gehouden bijeenkomst.

Ambtshalve wijziging

Na de publicatie en ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat de naamgeving van het ontwerpbestemmingsplan niet strookt met de gebruikelijke wijze van naamgeving. Het is daarom nodig dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, in die zin dat de naam “Werklandschap Overasselt, fase 2” wordt gewijzigd in “Overasselt, Werklandschap 2^e fase”.

Financiën

Voor het plangebied “Werklandschap Overasselt” heeft uw raad op 19 december 2019 de herziene exploitatieopzet per 1 januari 2020 vastgesteld. De herziene exploitatieopzet sluit met een resultaat van € 550.310 negatief.

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan waarmee een bij AMvB aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt een exploitatieplan moet vaststellen. Deze verplichting vervalt als het verhaal van de kosten verbonden aan de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aangezien het hier

gaat om een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij de kosten via de gronduitgifte worden verhaald, is er geen noodzaak voor de vaststelling van een exploitatieplan.

burgemeester en wethouders



Dirk van Eeten
Gemeentesecretaris



Marriët Mittendorff
Burgemeester

Bijlagen:

- Ontwerp van het bestemmingsplan “Overasselt, Werklandschap 2^e fase”
- Vaststellingsbesluit
- Twee zienswijzen