
Raadsvergadering	: 20 oktober 2011
Agendanummer	: 09 09 B1
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt, gedeeltelijke herziening 1"
Wordt behandeld door	: Henk van den Berg

Malden, 20 september 2011

Aan de raad,

Voorstel

Wij stellen u voor het bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt, gedeeltelijke herziening 1" ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn enkele onderdelen van het op 17 december 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt" vernietigd. Voor de vernietigde onderdelen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Toelichting

Bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt"

Uw raad heeft op 17 december 2009 vastgesteld het bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt". Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de ontwikkeling van het gebied dat is gelegen in de hoek ten westen van de Kasteelsestraat en ten noorden van de Schoonenburgseweg als bedrijventerrein. Het bestemmingsplan voorziet tevens in de mogelijkheid een multifunctionele voorziening te realiseren, bestaande uit onder andere woonzorgeenheden, een zorgsteunpunt en een museumfunctie.

Beslissing Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt" is beroep aangetekend. Bij beslissing van 25 mei 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State het beroep gedeeltelijk gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2009 vernietigd voor zover dat besluit betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" en de "aanduiding "zorginstelling" en op het plandeel met de bestemming "Bedrijf" met de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 3.1" en "bw" ten noordwesten van het perceel van het aan de Kasteelsestraat 9 gelegen bedrijf voor tuin- en parkmachines.

In het vernietigde plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" en de aanduiding "zorginstelling" is de realisering van de zogenaamde Buurderij voorzien. In de Buurderij zullen een aantal woonzorgeenheden worden opgenomen. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak is niet aangetoond dat de geluidsbelasting van het naastgelegen bedrijf voor tuin- en parkmachines op de gevel van de geplande Buurderij voldoet aan de normen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) en dat de voorziene zorgwoningen niet leiden tot een onevenredig belemmering van de bedrijfsuitoefening van dit bedrijf.

Het vernietigde plandeel met de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 3.1" en "bw" is gelegen ten noordwesten van het perceel van het aan de Kasteelsestraat 9 gelegen bedrijf voor tuin- en parkmachines. Op gronden met de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor bedrijven in de categorie 3.1 geldt een ten opzichte van gevoelige bestemmingen in acht te nemen grootste afstand van 50 meter. Aangezien de afstand tussen het perceel met de nadere aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" en de bestaande

Financiën:*Exploitatieopzet*

Zoals hiervoor aangegeven, is met het aan de Kasteelsestraat gelegen bedrijf voor tuin- en parkmachines afgesproken dat de bedrijfsloods wordt voorzien van geluidwerende voorzieningen en dat de gemeente de daaraan verbonden kosten, die worden begroot op € 44.030,- inclusief BTW, voor haar rekening neemt. Deze kosten worden verwerkt in de te actualiseren exploitatieopzet die u november a.s., tezamen met de exploitatieopzetten voor alle andere grondexploitaties en de begroting 2012, ter vaststelling zal worden aangeboden.

De te de betalen vergoeding van € 44.030,- kan worden gedekt binnen de exploitatieopzet voor het plangebied.

Exploitatieplan

In het bestemmingsplan wordt de bouw van woningen en andere hoofdgebouwen mogelijk gemaakt. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat uw raad dan een exploitatieplan dient vast te stellen. Daarvan mag worden afgezien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Aangezien het hier een puur gemeentelijke exploitatie betreft, is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en behoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

Bij de aanbieding van de herziene exploitatieopzetten, waaronder de exploitatieopzet voor het Werklandschap, in november a.s. zal nader worden ingegaan aan de aan de exploitaties verbonden risico's.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN
De secretaris, De burgemeester,

drs. J. Wijnia.

P. Mengde.

Voor nadere informatie:

Naam: A.C. Kneppers
Functie: medewerker ruimtelijke ordening
Tel. nr.: 024-3588348
Email: akneppers@heumen.nl
Bereikbaar op: maandag t/m vrijdag

Bijlagen (op www.heumen.nl > vergaderingen > raadsvergadering 20 oktober 2011):
bestemmingsplan, regels, verbeelding en onderzoeken.

bedrijfswoning op het perceel Kasteelsestraat 9 slechts 44 meter bedraagt, is de Afdeling bestuursrechtspraak van mening dat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat op de gevel van deze bedrijfswoning voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen.

Ingevolge de planregels is op gronden met de nadere aanduiding "bw" per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Ingevolge de planregels kan op een afstand 2,5 meter van de perceelsgrens van het aan de Kasteelsestraat 9 gevestigde bedrijf voor tuin- en parkmachines een bedrijfswoning worden gebouwd. De Afdeling bestuursrechtspraak is van mening dat niet vaststaat dat het bedrijf op een dergelijke afstand kan voldoen aan de wettelijke geluidsnormen en niet onevenredig in de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten wordt belemmerd.

Reparatieplan voor vernietigde onderdelen

Voor de vernietigde plandelen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, het nu voorliggende bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt, gedeeltelijke herziening 1", dat voorziet in "reparatie" van de vernietigde plandelen. Hieronder zal worden ingegaan op de strekking van dit reparatieplan, allereerst voor wat betreft het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" en daarna voor wat betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf".

Voor het bedrijf Kasteelsestraat 9 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke milieusituatie. Uit het onderzoek blijkt dat door de bedrijfsactiviteiten de in het Activiteitenbesluit vastgelegde norm met 4 dB(A) wordt overschreden. Allereerst zijn de mogelijkheden tot een verschuiving van de locatie van de geplande zorgwoningen onderzocht. Toen dit niet het gewenste resultaat bleek op te leveren is met het bedrijf een overeenkomst gesloten die er in voorziet dat geluidwerende voorzieningen aan de bedrijfsbebouwing worden aangebracht, waarmee een zodanige geluidwering wordt gerealiseerd dat de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen binnen de wettelijke normen blijft. De maatregelen worden getroffen aan wanden, dak en ventilatievoorziening van de ruimte waarin de geluidproducerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiermee wordt het bedrijf niet belemmerd in de uitoefening van haar activiteiten en is ter plaatse van de geprojecteerde zorgwoningen en eventueel te bouwen bedrijfswoning op het aangrenzende perceel sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De te nemen maatregelen maken het mogelijk de regeling voor het perceel van de Buurderij zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt" één op één over te nemen in het nu voorliggende bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt, gedeeltelijke herziening 1". De plantoelichting is uiteraard wel aangepast. Voor de goede orde: indien niet tot het treffen van maatregelen wordt overgegaan, betekent dit dat het aanzienlijk langer duurt voordat over een onherroepelijk bestemmingsplan wordt beschikt en het gebied kan worden ontwikkeld dan wel, in het slechtste geval, het plandeel dat betrekking heeft op de Buurderij in het geheel niet kan worden gerealiseerd.

Voor wat betreft het vernietigde plandeel met de bestemming "Bedrijf" is de categorie-indeling gewijzigd van categorie 3.2 in categorie 2. Voor bedrijven in de categorie 2 geldt een ten opzichte van gevoelige bestemmingen in acht te nemen afstand van 30 meter. Daarmee is gegarandeerd dat de bedrijfswoning op het perceel Kasteelsestraat 9 kan voldoen aan de geluidnormen.

Participatie

Voor dit bestemmingsplan heeft geen inspraak en vooroverleg of een andere vorm van participatie plaatsgevonden, aangezien dit reeds in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt" is gebeurd en er geen sprake is van in maatschappelijk of ruimtelijk opzicht wezenlijke veranderingen ten opzichte van dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt, gedeeltelijke herziening 1" heeft ter inzage gelegen van 25 augustus t/m 5 oktober 2011. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Onderwerp: Werklandschap Overasselt, gedeeltelijke
herziening 1

Datum: 20 oktober
2011

Besluitnr.: 9 09 B1

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 september 2011;

gelet op artikel 3.8 van de wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

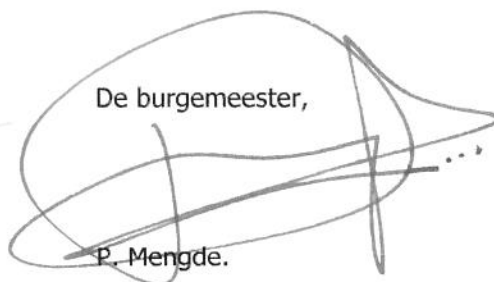
1. ongewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt, gedeeltelijke herziening 1";
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

AKn

Malden, 20 oktober 2011

DE RAAD VOORNOEMD;
De raadsgriffier,


L. Bosland.

De burgemeester,

P. Mengde.