

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018,

gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
 - Indiener 1
 - Indiener 2ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie van d.d. 8 november 2018;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Walderweg 2-4' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1168-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "basisregistratie grootschalige topografie van juli 2017, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 december 2018

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad	13 december 2018	
--------------	------------------	--

Kerkdriel, 13 november 2018

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2017, Walderweg 2-4" (BP1168)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
 - Indiener 1
 - Indiener 2ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie van d.d.8 november 2018;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Walderweg 2-4' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1168-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "basisregistratie grootschalige topografie van juli 2017, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Historie

Naar aanleiding van een motie van september 2015 heeft de raad op 14 april 2016 besloten om de bereidheid uit te spreken om in beginsel in planologische zin medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing van Hofmans/ Zagron naar de Walderweg te Ammerzoden en de uitbreiding van Quik aan de Akkerseweg te Hedel.

In de bijgevoegde memo van d.d. 13 april 2016 en onderdeel van het raadsbesluit zijn de argumenten opgenomen om principemedewerking te verlenen aan de verplaatsing van Hofmans/ Zagron en de bedrijfsuitbreiding van Quik op dit naastgelegen bedrijfsperceel. Met deze packagedeal zouden een aantal problemen worden aangepakt en zouden beide bedrijven gefaciliteerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Bedrijfsactiviteiten

Voor het grondbedrijf / bouwgrondstoffenhandel en het aannemingsbedrijf Hofmans/ Zagron was een verplaatsing naar de Walderweg aantrekkelijk omdat de ontwikkelingsmogelijkheden hier ruimer zijn dan op de locatie aan de Akkerseweg. Door de verplaatsing kreeg Quik de fysieke ruimte om uit te breiden, kon er een weegbrug op de locatie van Quik worden geplaatst en werden de vrachtwagens met grond en puin uit de kern van Hedel geweerd.

Op de Walderweg komen twee bedrijven met activiteiten in milieucategorie 3.2:

1. Zagron: een grondbank annex bouwgrondstoffenhandel en verhuur van materieel;
2. Hofmans: een aannemingsbedrijf voor de grond-, weg- en waterbouw alsmede sloopwerken.

Zagron is een onderneming die is gespecialiseerd in bodemverbeteraars en bouwstoffen en tevens beschikt over een gecertificeerde grondbank. Zagron produceert in eigen beheer bodemverbeteraars zoals bomengranulaat breuksteen en bomengranulaat lava, bomenzand 300, bomenzand 500, bomengrond en verrijkte teelaarde, maar levert ook bouwstoffen waaronder zand, grind, beton- of menggranulaat en half verhardingen.

De bodemverbeteraars bestaan voornamelijk uit grond en bevatten in beperkte mate de (afgezeefde) fijne fractie van groenafval. Groenafval wordt dus enkel aangevoerd als grondstof voor de productie van bodemverbeteraars. Puin wordt aangevoerd ten behoeve van de productie van granulaat, wat als bouwstof wordt toegepast. Op grond van de hiervoor genoemde activiteiten is sprake van een cultuurtechnisch handels-/aannemingsbedrijf dat bodemverbeteraars en bouwstoffen levert aan haar afnemers.

Het bedrijf Hofmans verhuurt materieel als graafmachines, tractoren en grondbewerkingsmachines. Ook voert ze werkzaamheden uit in de grond-, weg- en waterbouw alsmede sloopwerken.

Op de ruime bedrijfslocatie aan de Walderweg 2-4 hebben beide bedrijven voldoende ruimte om de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. In de open lucht vindt opslag en bewerking van grondstoffen plaats. De opstallen worden voornamelijk gebruikt voor de stalling van materieel en grondstoffen die droog moeten blijven. De twee bedrijven van de familie Hofmans werken daarbij op meerdere gebieden samen.

Bestemmingsplan

De vestiging van een grondbank/ bouwgrondstoffen handel en aannemingsbedrijf is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel" en "Buitengebied herziening 2009, reparatieplan (BP1065)" waarin het perceel momenteel nog bestemd is voor een niet-agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding "groothandel in aardappels en groenten". Deze activiteit kunnen we aanmerken als een categorie 3.1 bedrijf.

De voorliggende herziening voorziet er in dat de vestiging van de bedrijfsactiviteiten juridisch-planologisch geregeld wordt. Ook zal er voor een efficiënte bedrijfsvoering en om overlast naar de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen een vormverandering plaatsvinden van het huidige bedrijfsperceel. Daarbij wordt tevens voorzien in een passende landschappelijke inpassing van het bedrijf, het oprichten van geluidschermen en de benodigde waterberging. De cultuurhistorische bebouwing aan de Walderweg (oude melkfabriek) wordt behouden en de locatie duurzaam hergebruikt. Het bebouwd oppervlak wordt teruggebracht van 6640m² naar 5940m².

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het nut en de noodzaak van de bedrijfsvergroting, de activiteiten ter plaatse en het effect ervan op de omgeving.

Nota van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met het daarbij horende onderzoeksrapporten heeft van 12 juli 2018 tot en met 22 augustus 2018 ter inzage gelegen. In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er 2 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn afkomstig van een omwonende aan de Walderweg en van een bedrijf uit Maasdriel dat zich richt op het inzamelen en sorteren van afval en grondstoffen via een containerservice.

In bijgevoegde zienswijzennotitie zijn alle zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen zijn getoetst aan het vigerende beleid van de gemeente Maasdriel. De Omgevingsdienst Rivierenland heeft de milieuplanologische aspecten beoordeeld. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen.

1. Om te waarborgen dat Hofmans/ Zagron zich aan zijn kerntaak houdt met betrekking tot de opslag en bewerking van grondstoffen wordt een tabel toegevoegd aan de regels waarin kwalitatief en kwantitatief is vastgelegd welke materialen mogen worden opgeslagen en bewerkt en in welke hoeveelheden.
2. In de regels wordt aangevuld dat op maximaal 12 dagen per jaar (eventueel gelijktijdig) mag worden geshredderd of puin gebroken

Reclamant 2 geeft o.a. aan dat door de vestiging van Hofmans/ Zagron sprake is van oneerlijke concurrentie. Reclamant heeft een containerservice (zie KvK en website) en is primair een afval c.q. recyclebedrijf dat een uitgebreid assortiment afvalstoffen ontvangt (o.a. puin, afvalhout, metaalafval, papier, kunststof, bedrijfsafval en ook grond). Behalve voor grond geldt dat bij reclamant de jaardoorzet aan afvalstoffen veel hoger is dan bij Zagron, zo geldt dat reclamant op jaarbasis ruim 5 maal zoveel puin mag ontvangen als Zagron. Daarnaast is het assortiment aan afvalstoffen bij reclamant veel ruimer dan bij Zagron. Dit onderstreept het verschil in aard van de bedrijven. Zagron richt zich op bouwgrondstoffen ten behoeve van hergebruik. Reclamant richt zich op het inzamelen van een breed scala aan afvalstoffen.

In de regels van het bestemmingsplan is een tabel toegevoegd die dit verschil onderstreept en juridisch vastlegt. In de nota van zienswijzen is per zienswijze beargumenteerd waarom deze wel of niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

De verplaatsing van de bedrijven Hofmans en Zagron naar de bedrijfslocatie aan de Walderweg 2-4 in Ammerzoden.

Argumenten

1.1 Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

- 2.1 *De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn 2. zienswijzen ingekomen.*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn binnen de termijn 2 zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen.
- 3.1 *De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel*
De zienswijzen zijn in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel en ter beoordeling voorgelegd aan de specialisten van de Omgevingsdienst Rivierenland. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan.
- 3.2 *De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.*
In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen worden voorgesteld.
- In de regels wordt een tabel toegevoegd die aangeeft welke grondstoffen in welke hoeveelheden per jaar mogen worden doorgezet en wat de maximale opslagcapaciteit bedraagt.
 - In de regels wordt opgenomen dat op maximaal 12 dagen per jaar (eventueel gelijktijdig) mag worden geshredderd of puin gebroken.
- 4.1 *Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*
Het bestemmingsplan is op 21 juni 2018 in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskracht te geven.
- 4.2 *Er wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de raad van april 2016;*
De raad heeft in 2016 onder voorwaarde haar bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing van Hofmans/Zagron naar de Walderweg 2-4. Op die locatie zou het bedrijf zich verder kunnen ontwikkelen. Sinds dat moment is gewerkt aan de uitwerking van de plannen en het verrichten van onderzoeken. Nu aangetoond is dat het plan ruimtelijk en milieuplanologisch aanvaardbaar is, en aan de voorwaarden wordt voldaan, kan niet zonder goede redenen van dit standpunt worden afgeweken.
- 4.3 *Aangetoond is dat de bedrijfsuitbreiding vanuit milieuplanologisch oogpunt aanvaardbaar is;*
Om aan te tonen dat het woon- en leefklimaat van de bewoners in de omgeving door de bedrijfsuitbreiding niet wordt aangetast en om aan te tonen dat aan de wettelijke normen wordt voldaan heeft de initiatiefnemer onderzoeksrapporten opgesteld op het gebied van geur, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologie en milieuzonering. Deze zijn door de ODR beoordeeld. Met de voorgestelde wijzigingen wordt gegarandeerd dat aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede RO wordt voldaan en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.
- 4.4 *Het bestemmingsplan Buitengebied laat ter plaatse al bedrijfsactiviteiten toe*
Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied binnendijs deel' laat ter plaatse al bedrijfsactiviteiten toe in de vorm van een groothandel in aardappelen en groente (categorie 3.1). Ten behoeve van een betere bedrijfssituatie wordt de vorm van het bedrijfsvlak iets gewijzigd. Tevens wordt het bedrijfsvlak landschappelijk ingepast. Omdat hier sprake is van een bestaande bedrijfslocatie is er geen sprake van een planologische nieuwvestiging.

4.5 *Er is sprake van duurzaam hergebruik van de bedrijfslocatie*

De locatie aan de Walderweg met een bedrijfsbestemming voor activiteiten die veel ruimte vragen was jarenlang niet in gebruik. Met de vestiging van het grondbedrijf en aannemingsbedrijf komt er nu weer een bedrijf dat vanwege zijn ruimtebehoefte moeilijk te plaatsen is op een (regionaal) bedrijventerrein. Het Regionaal Acquisitiepunt (RAP) Rivierenland heeft positief geadviseerd over de vestiging van dit bedrijf.

4.6 *Aangetoond is dat de package deal een aantal problemen voor de omgeving wegneemt of sterk vermindert;*

Als onderbouwing voor de ontwikkeling van Quik aan de Akkerseweg en de verplaatsing van Hofmans/Zagron naar de Walderweg zijn de pluspunten van de deal in beeld gebracht. Deze zijn in de toelichting van het plan verwerkt. Pluspunten zijn o.a.:

- Door het vertrek van Hofmans/ Zagron uit de Akkerseweg zijn problemen met betrekking tot de vrachtwagenbewegingen vol puin en grond sterk verminderd;
- Door het vertrek was er ruimte voor Quik om een weegbrug te realiseren en zich verder te ontwikkelen;
- Op de Walderweg (op afstand van een woonwijk) zijn als gevolg van de extra ruimte meer mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten op een goede wijze en met de beste technieken uit te oefenen.
- Hergebruik van de voormalige bedrijfslocatie aan de Walderweg en behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

4.7 *Voorliggend plan past in het beleidsuitgangspunt om de groei van bestaande bedrijven in Maasdriel te faciliteren.*

Met het meewerken aan voorliggend plan wordt een bestaand bedrijf uit Maasdriel gefaciliteerd in zijn behoefte. Dit was opgenomen in het (vorige) coalitie-akkoord. Wij merken op dat Hofmans/ Zagron sinds het vertrek van de Akkerseweg op 1 januari 2017 vanuit verschillende locaties heeft geopereerd. De bedrijfsvoering is hierdoor verre van ideaal geweest en staat momenteel door het ontbreken van een geschikte locatie onder druk. Met de definitieve vestiging op de Walderweg kan het bedrijf zich weer op zijn kerntaken richten.

Kanttekeningen/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld duurt het langer voor het plan onherroepelijk wordt.

Uit gegevens op internet is gebleken dat reclamant 1 zijn woning definitief heeft verkocht. Voor de beantwoording van de zienswijzen doet dat niet ter zake. Voor de beroepsprocedure kan dit betekenen dat reclamant 1 geen belanghebbende meer is.

Nu aangetoond is dat initiatiefnemer 2 een andere tak van bedrijfsvoering heeft en de afstand tussen de projectlocatie aan de Walderweg en de locatie van reclamant 2 redelijk groot is, is de vraag of reclamant nog als belanghebbende kan worden aangemerkt. Wordt deze door de vestiging van Hofmans/ Zagron in zijn belang geraakt ?

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (planschade, apparaatskosten). De verwachting is de apparaatskosten vanwege het grote aantal uren dat aan dit project is besteed niet toereikend is.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden zijn opgenomen in het teamplan.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Kontakt, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken

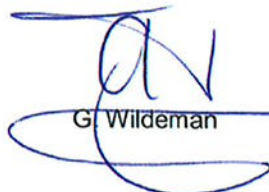
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



G. Wildeman



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit, 2. Zienswijzennotitie
Team : Beleid en Regie
Steller :
Portefeuillehouder : wethouder De Vries

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit,
2. Nota van zienswijzen d.d. 8 november 2018;
3. Bestemmingsplan, toelichting, regels en verbeelding;
4. Onderzoeksrapporten;
5. Ingediende zienswijzen van indiener 1
6. Ingediende zienswijzen van indiener 2

Bestemmingsplan met bijlagen is te vinden op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planid=NL.IMRO.0263.BP1168-ON01> of via www.maasdriel.nl onder het kopje bestemmingsplannen in procedure.