

Collegevoorstel
Vaststellen wijzigingsplan Hoevenseweg ong Velddriel
Openbaar

Zaaknummer : 888143
Datum : 21 mei 2024
Portefeuillehouder : Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij : Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD,
Saskia Duives-Cahuzak
Betrokkenheid raad : Informeren via de besluitenlijst (standaard) –
Embargodatum :
(indien van toepassing)

Voorstel

1. Het wijzigingsplan “Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijzigingsplan 2023, Hoevenseweg ong” vast te stellen;
2. De anterieure overeenkomst betreffende het wijzigingsplan “Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijzigingsplan 2023, Hoevenseweg ong” vast te stellen;
3. Het wijzigingsplan “Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijzigingsplan 2023, Hoevenseweg ong” gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Samenvatting

Het college heeft besloten om in te stemmen met het wijzigingsplan “Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard wijzigingsplan 2023, Hoevenseweg ong”. Met dit plan wordt de verhuizing van de champignonbedrijven die nu gevestigd zijn aan de Bulkseweg 1 te Kerkdriel en de HC de Jonghweg 7 te Rossum naar de locatie aan de Hoevenseweg ong te Velddriel in het Reserve Ontwikkelingsgebied Glastuinbouw mogelijk gemaakt. Het plan heeft ter inzage gelegen van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Tijdens de inzageperiode is één zienswijze ontvangen. Deze is beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Verder is er nog een ambtelijke aanpassing. Tevens is de Anterieure Overeenkomst voor deze locatie door het college vastgesteld.

Inleiding

Verplaatsing naar het reserve-concentratiegebied aan de Veilingweg

Het champignonbedrijf werkt nu op verschillende locaties in de gemeente Maasdriel. Het bedrijf wenst de champignonbedrijven verspreid over de gemeente te beëindigen en samen te brengen op één locatie.

De initiatiefnemer is jaren bezig geweest is geweest met het onderzoeken van een mogelijke realisering van zijn verhuisplan naar een intensiveringsgebied De Grote Ingh, maar dat is niet haalbaar is gebleken. Tussenkost, ondersteuning en begeleiding vanuit PHTB heeft ook niet tot een oplossing geleid. Daarmee is afdoende aangetoond dat een verplaatsing naar een intensiveringsgebied geen optie is en dat voor deze verhuizing naar het reserve-concentratiegebied aan de Veilingweg de oplossing kan bieden. Ook in relatie tot de provinciale verplaatsingssubsidie. Dit was kostentechnisch niet haalbaar in Grote Ingh. Daarnaast is voor college en raad duidelijk dat het gebied Grote Ingh zich niet meer leent voor dergelijke ontwikkelingen.

Gefaseerde ontwikkeling

Het nieuwe paddenstoelenbedrijf zal in drie fasen gerealiseerd worden op de nieuwe locatie. Fase 1 wordt gerealiseerd in 2024, fase 2 aansluitend en fase 3 uiterlijk in 2029. Dit is ook vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst.

Bestaande locaties

Op de locaties, die verlaten worden, zullen de champignoncellen gesloopt worden. Deze komen aan de hand van het VAB-beleid in aanmerking voor omzetting in nieuw te bouwen woningen.

Burgerparticipatie

Vooralsnog zijn de reacties van omwonenden positief. Zie bijlage 3

Argumenten

1.1 Wijzigingsbevoegdheid college

Het college is middels de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 31.3.1 van het PIP-plan bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren of uitbreiden van één of meer glastuinbouw- en/of paddenstoelenteeltbedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reserveconcentratiegebied', onder de voorwaarden. Uit de toelichting en bijlagen blijkt dat aan de voorwaarden kan worden voldaan.

1.2 Aanpassen infrastructuur

Dit is het eerste bedrijf dat zich vestigt in reserve-concentratiegebied aan de Veilingweg. Dat heeft tot gevolg, dat nog niet alle infrastructuur meteen op orde is. De Hoevenseweg moet gedeeltelijk worden aangepast op de verhoging van de frequentie van vrachtverkeer. Voor de kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer en hierin is voorzien middels de Anterieure Overeenkomst.

1.3 Afvoer bedrijfsmatig rioolwater

Voor de afvoer van het rioolwater van de champignonteelt is door initiatiefnemer een overeenkomst met het waterschap Rivierenland afgesloten om dit gedurende maximaal vijf jaar per as direct bij de waterzuivering in Zaltbommel aan te leveren. Het huishoudelijk rioolwater zal wel op de persleiding worden aangesloten. De kosten van deze aansluiting zijn ook voor de initiatiefnemer. De vergunning voor de derde fase zal pas worden afgegeven als er een permanente oplossing is voor de afvoer van het rioolwater uit de paddenstoelenkwekerij.

1.4 Het plan voldoet voor het overige aan een goede ruimtelijke ordening

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders. De milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling onderbouwd. Het wijzigingsplan bevat ook een toelichting op de relevante juridische aspecten en de uitvoerbaarheid van het plan. Het wijzigingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Nota van Zienswijzen

De binnengekomen zienswijze had betrekking op de regenwaterafvoer van de locatie. Dit is in het plan aangepast en verantwoord in de Nota van zienswijzen. Ook zijn hierin de ambtshalve wijzigingen verantwoord.

2.1 Anterieure Overeenkomst

Met de eerste ontwikkeling in op het bedrijventerrein Velddriel dient de Hoevenseweg aangepast te worden omdat de verkeersdruk en de belasting door vrachtwagens zal toenemen. De kosten hiervoor komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn verwoord in de Anterieure Overeenkomst.

3.1 Het ter inzage leggen van het plan is de volgende stap in de procedure

Door het wijzigingsplan ter inzage te leggen worden inwoners en bedrijven in de gelegenheid gesteld om in beroep te gaan bij de Raad van State. Als er gedurende de periode dat het wijzigingsplan ter inzage ligt geen beroep wordt ingesteld is het plan

definitief en kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste fase worden afgegeven.

Kantttekeningen/risico's

Europese subsidiereregeling

De initiatiefnemer komt in aanmerking voor een Europese subsidie voor de realisering van dit project. Aan deze subsidiereregeling is een strikte planning qua realisatie van de plannen opgenomen. De gemeente stelt het plan en de AO eenzijdig vast om niet het verwijt te kunnen krijgen, dat zij schuld is aan het niet halen van de planning gekoppeld aan de Europese Subsidiereregeling.

Eerste initiatief op het reserve-concentratiegebied Velddriel

Dit initiatief is de eerste ondernemer die naar het nieuwe terrein wil verhuizen. Echter het nieuwe terrein is daarvoor nog niet ingericht. Dat maakt dat er nog geen voorzieningen zijn zoals goede infrastructuur, riolering, elektriciteit e.d.. Echter als er geen vestigingsinitiatieven zijn in het reserve-concentratiegebied, dan komen deze voorzieningen er ook niet. Dit maakt wel. Dat de initiatiefnemer tegen problemen aanloopt, die er bij een volledig ingerichte locatie niet zouden zijn.

Intentieovereenkomst met provincie

Momenteel wordt gewerkt aan het wijzigen van de provinciale omgevingsverordening en het op dat weghalen van de aanduiding glastuinbouwontwikkelingsgebied van het gebied De Grote Ingh. Provincie en gemeente hebben een intentieovereenkomst getekend voor het inzetten van het reserve-concentratie gebied Veilingweg in Velddriel in voor te verplaatsen Maasdrielse glastuinbouw- en/of paddenstoelenteeltbedrijven. De provincie stelt het 'ontstemmen' van de Grote Ingh in de provinciale verordening afhankelijk van het wel of niet vaststellen van dit wijzigingsplan.

Gemeentelijk belang

De gemeente wenst nadrukkelijk mee te werken aan de verhuizing van de champignonbedrijven naar de nieuwe locatie. Het verbeteren van het woonklimaat en de verkeersveiligheid zijn daarbij belangrijke drijfveren. Ook zoals hiervoor is weergegeven, is het voor de ontwikkeling van het Reserve Ontwikkelingsgebied Glastuinbouw en de 'ontstemmen' van de Grote Ingh door de koppeling die de provincie legt van belang dat dit wijzigingsplan kan worden vastgesteld.

Ondertekening Anterieure Overeenkomst

Er wordt een verkeerstoename van 120 vrachtwagens van 30 ton per week verwacht (opgave initiatiefnemer). De huidige constructie van de Hoevenseweg zal daaronder bezwijken. Verbreding en versteviging van het profiel van de weg is noodzakelijk ook met oog op de verkeersveiligheid. Voor de verbreding van de weg is grond van het perceel van de initiatiefnemer en van de naastgelegen percelen nodig. De initiatiefnemer heeft verschillende alternatieven aangedragen, die allemaal onderzocht zijn. Zie bijlage Toetsing verkeersveiligheid bij dit voorstel. Geen van deze initiatieven levert voldoende verkeersveiligheid. De gemeente houdt daarom vast aan de noodzaak van de beschikbaarheid van de grond voor de verbreding van de weg en heeft dit opgenomen in de Anterieure Overeenkomst en als voorwaarde voor de omgevingsvergunning in de Regels van het wijzigingsplan. Ambtelijk wordt daarom verwacht, dat de initiatiefnemer de voorgestelde Anterieure Overeenkomst niet gaat tekenen. Het verschil van mening zit in de kosten die worden doorberekend voor de verbreding en versteviging van de Hoevenseweg. Deze kostenbeperking is gebaseerd op een SSK-offerte, die ook nog eens door een tweede onafhankelijke partij getoetst is. Tot slot staat in de Anterieure Overeenkomst dat alleen de daadwerkelijke kosten zullen worden doorberekend.

Fasering en verkeersdruk

Het bedrijf wordt in drie fasen gebouwd. De verkeersdruk neemt niet evenredig met de grootte van het bedrijf toe. Dat komt, doordat tegelijk met fase 1 ook het handelshuis cq

expeditie centrum gebouwd wordt. Deze zijn belangrijk voor de voor de modernisering van het champignonbedrijf. Ook verbeteren de arbeidsomstandigheden bij het sorteren en verpakken van de paddenstoelen. Daar waar vroeger alleen champignons in een bakje ging, komt daar nu door de ontwikkelingen en diversificatie in de paddenstoelenteelt veel meer bij kijken. Het idee om dit deel van het bedrijf pas bij de laatste fase te realiseren en daarmee de verkeersdruk geleidelijk op te bouwen kan omwille van de de gewenste modernisering en verbetering arbeidsomstandigheden niet.

Faciliteren

Het bouwen van een nieuw champignonbedrijf in deze situatie op een nieuw terrein draagt veel kosten met zich mee: plankosten en gemeentelijke inrichtingskosten. De gemeente heeft daarom in de Anterieure Overeenkomst de betaling van de doorberekende kosten gefaseerd over een periode van vijf jaar om de initiatiefnemer hierin te faciliteren. Eerste betaling bij verlenen omgevingsvergunning en de laatste betaling op 31 december 2029.

Ambtelijke kosten

Voor het opstarten van de procedure om te komen tot deze wijziging van het PIP-plan is een initiatiefovereenkomst getekend ter waarde van 10.000 euro. De intensieve onderhandelingen van de afgelopen maanden hebben veel ambtelijke uren gekost. Als de initiatiefnemer de Anterieure Overeenkomst niet tekent zijn de kosten van deze uren niet gedekt.

Wijzigingsplan vastgesteld

Met het voorgestelde besluit wordt voor de locatie een wijzigingsplan vastgesteld op de locatie van de initiatiefnemer. Er kan echter geen champignonbedrijf gevestigd worden, omdat de ondertekening van de Anterieure Overeenkomst als voorwaarde is gesteld voor het afgeven van een omgevingsvergunning in de Regels behorende bij het wijzigingsplan.

Beroep mogelijk

De initiatiefnemer kan na dit besluit beroep instellen om voorwaardelijke verplichting te laten vernietigen, zodat hij wel de lusten heeft maar niet de lasten.

Inclusie

Ook aan de gemeentebalie wordt het wijzigingsplan neergelegd zodat iedereen het kan bekijken. Indien er een toelichting nodig is of iemand vragen heeft kan er altijd een (telefonisch) gesprek ingepland worden met de behandelend ambtenaar.

Programma duurzaamheid

Het plan is getoetst en aangepast aan het bestemmingsplan Klimaat, dat op 23 maart 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Verder zal het nieuwe bedrijf voorlopig op eigen energie draaien, omdat aansluiting op het elektriciteitsnet niet mogelijk is.

Financiën (incl. BTW-effect)

De kosten voor de gemeente worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van de Anterieure Overeenkomst. Ook is er een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

Het in procedure brengen van het plan maakt deel uit van de reguliere werkzaamheden.

Juridische zaken

Het in procedure brengen van het wijzigingsplan kan leiden tot het instellen van beroep.

Uitvoering

Planning

Zie hieronder het punt 'Communicatie'.

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

We maken de terinzagelegging van het wijzigingsplan bekend in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Ook wordt het plan bekendgemaakt in de Bommelerwaardgids.

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en er komt op onze website een link naar het bestemmingsplan. Tijdens de inzageperiode ligt er ook een geprinte versie van het bestemmingsplan ter inzage op het gemeentehuis.

Na de inzagetermijn zal nagegaan worden bij de Raad van State of er beroep is ingesteld.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.