

Aan : Gemeenteraad
Datum vergadering : 6 juli 2017
Agenda nummer : 2017-06-18538
Portefeuillehouder : Teus Kool
Onderwerp : Bestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil en Zandstraat 48a, Opijnen'

Zaak- / Docnummer : 15-18538 ~~22097~~ 23272

Samenvatting

Op 7 maart 2017 besloot het college van B&W mee te werken aan de bedrijfsverplaatsing van een glastuinbouwbedrijf naar de Sint Antoniestraat 35 te Tuil. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Neerijnen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het advies

Beslispunt 1 : Het bestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil en Zandstraat 48a, Opijnen' vast te stellen.

Beslispunt 2 Het bestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil en Zandstraat 48a, Opijnen' gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor beroep.

Beslispunt 3 Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 2, Wro.

Beslispunt Participatietrede 1
Burger-
participatie



Hellouw



Haaften



Tuil



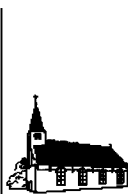
Waardenburg



Neerijnen



Opijnen



Est



Heesselt



Varik



Ophemert



Toelichting raadsvoorstel

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om een perceel aan de Sint Antoniestraat 35 in Tuil in gebruik te nemen voor de realisatie van een glastuinbouwbedrijf. Hiertoe verzocht initiatiefnemer het college van B&W middels een principeverzoek d.d. 26 maart 2015. Dit omdat het beoogde gebruik ter plaatse momenteel niet is toegestaan in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'. Omdat het gewenste gebruik in lijn is met het gemeentelijke beleid ten aanzien van glastuinbouw, nam het college een positief standpunt in over het voornemen.

Aan het voornemen van initiatiefnemer kan enkel medewerking worden verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn in artikel 3.7.6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen'. Tot deze voorwaarden behoort bijvoorbeeld dat sprake dient te zijn van hervestiging vanuit de gemeenten Neerijnen of Geldermalsen en dat nieuwvestiging niet toegestaan is.

Omdat initiatiefnemer van buiten de regio komt, is sprake van nieuwvestiging. Om toch in aanmerking te komen voor hervestiging, dient initiatiefnemer een bestaand solitair gelegen glastuinbouwbedrijf, dat gelegen is buiten het glastuinbouwcluster, te verwerven en de daarop aanwezige glasopstallen te saneren alsmede via een bestemmingsplanwijziging de aanduiding voor glastuinbouw en het agrarische bouwvlak te verwijderen. Dit met als doel om oud solitair gelegen glas op te ruimen en nieuw glas te concentreren in het daarvoor aangewezen concentratiegebied.

Als potentiële locatie droeg de initiatiefnemer Bouwing 7 in Tuil aan. Toen bleek dat daar geen glasopstallen meer aanwezig waren, zocht initiatiefnemer naar een nieuwe locatie. Deze werd gevonden aan de Zandstraat 48a te Opijnen. Ter plaatse zijn oude glasopstallen aanwezig en bestaat de mogelijkheid om meer glas te bouwen. Door deze glasopstallen te verwerven, ze vervolgens te slopen en de aanduiding voor glastuinbouw en het agrarische bouwvlak via een bestemmingsplanwijziging te verwijderen, kan initiatiefnemer voldoen aan de hervestigingseis. Via voorliggend bestemmingsplan regelt initiatiefnemer dat hij voldoet aan deze voorwaarden.

Het bestemmingsplan ziet er op toe dat het agrarische bouwvlak aan de Zandstraat 48a te Opijnen verwijderd wordt, de aanduiding voor glastuinbouw wordt opgeheven en de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt voorzien van de bestemming 'wonen'. Dit omdat het feitelijke gebruik in overeenstemming te brengen met het toegestane gebruik. Via een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de eigenaar van Zandstraat 48a is geregeld dat de sloop van de kassen bekostigt wordt door de initiatiefnemer.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Derhalve is geen Nota van Zienswijzen opgesteld. Wel heeft de Omgevingsdienst Rivierenland verzocht om enkele minimale aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan door te voeren. Deze aanvullingen zijn verwerkt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan, maar vormen geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling.

Beoogd effect

Het faciliteren van de bedrijfsverplaatsing naar de Sint Antoniestraat 35 in Tuil en het saneren van oud glas op de Zandstraat 48a te Opijnen.

Toelichting raadsvoorstel

Argumenten

1 De bedrijfsactiviteiten voldoen na de bestemmingsplanwijziging aan de door de gemeente gestelde vestigingscriteria.

Door oud glas op de Zandstraat 48a te Opijnen te saneren en het ter plaatse aanwezige agrarische bouwvlak en de aanduiding voor glastuinbouw te verwijderen, wordt oud glas opgeruimd en ontstaat hervestiging. Derhalve voldoet het verzoek van initiatiefnemer aan de vestigingscriteria die de gemeenteraad in bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen' stelde voor de hervestiging van een glastuinbouwbedrijf.

2 De vestigingslocatie is gelegen binnen het glastuinbouw concentratiegebied.

De locatie aan de Sint Antoniestraat 35 in Tuil is gelegen binnen het glastuinbouw concentratiegebied. Omdat de gemeente belang hecht aan het concentreren van glastuinbouwbedrijven in dit gebied, is de ontwikkeling in lijn met het gemeentelijke beleid.

3 Het glastuinbouwbedrijf wordt landschappelijk ingepast.

Via een anterieure overeenkomst is met initiatiefnemer overeengekomen dat naast het glastuinbouwbedrijf landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Dit om het zicht op het bedrijf vanuit Tuil te verzachten.

4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Daaruit volgt dat belanghebbenden geen bedenkingen hebben over de voorgenomen ontwikkeling.

Kantttekeningen

-

Effecten GNL-fusie

Vaststelling van dit bestemmingsplan wordt geagendeerd voor de gemeenteraadsvergadering van 6 juli 2017. De behandeling vindt plaats ruim voor de GNL-fusie. Bovendien betreft het een vrij beperkte ontwikkeling welke volledig op het grondgebied van Neerijnen gelegen is. Ook is deze procedure reeds opgestart voordat toetsing aan van de effecten op de GNL-fusie een vereiste werd. Bovendien betreft de hoofdontwikkeling enkel een splitsing van een bestaand bouwvlak en een bestaande omgevingsvergunning voor de bouw van een kassencomplex. Gezien het bovenstaande, zijn er geen nadelige effecten te verwachten voor de GNL-fusie en heeft geen afstemming plaats gevonden met de GNL gemeenten, anders dan het reguliere vooroverleg c.q. de terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Deze ontwikkeling is getoetst aan het provinciale ARHI-toezicht op de GNL-fusie. Omdat alle kosten v.w.b. deze ontwikkeling zijn voldaan door de initiatiefnemer, heeft de ontwikkeling geen financiële gevolgen voor de gemeente. Geconcludeerd kan worden dat het ARHI-toezicht geen beperking oplevert.

Bedrijfsvoering

Effecten van de besispunten op de bedrijfsvoering voor zover relevant per onderdeel aan te geven

Financieel

De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor deze bestemmingsplanprocedure worden volledig gedekt met deze anterieure overeenkomst.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Communicatie / Burgerparticipatie

Toelichting **Communicatie**:

-

Trede **Burgerparticipatieladder**:

☒ 1. Informeren ☐ 2. Raadplegen ☐ 3. Adviseren ☐ 4. Coproduceren ☐ 5. Zelf Beslissen

Motivatie:

Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats op reguliere wijze. Zodoende kan een ieder kennis nemen van het besluit tot vaststelling en daarop reageren.

Uitvoering door middel van:

Publicatie op reguliere wijze via het gemeenteblad en de Staatscourant.

Kosten:

-

P&O

-

Juridische zaken

-

Oplossingen

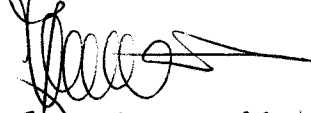
-

Bijlagen

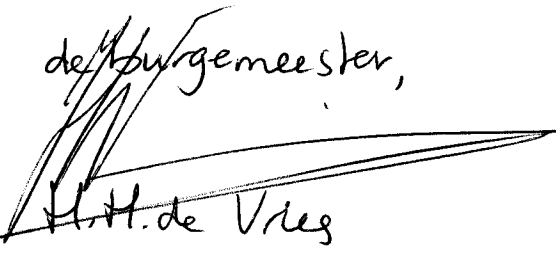
- o Bestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil en Zandstraat 48a, Opijnen'

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,

de secretaris


J.W. Vanh. v. Meteren

de burgemeester,


H.H. de Vries

Raadsbesluit

Agendnummer : 2017-06-18538

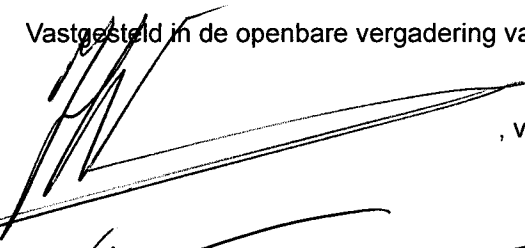
De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2017;

Besluit :

- a. Het bestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil en Zandstraat 48a, Opijnen' vast te stellen.
- b. Het bestemmingsplan 'Sint Antoniestraat 35, Tuil en Zandstraat 48a, Opijnen' gedurende 6 weken ter inzage te leggen voor beroep.
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 2, Wro.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2017



, voorzitter



, griffier

Noot raadsgriffier:

Na beraadslaging en zonder hoofdelijke stemming besluit de gemeenteraad in overeenstemming met het voorstel, waarbij opgemerkt dat de fractie van VN voorafgaand aan de besluitvorming een stemverklaring heeft afgelegd.