



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/17/052567/RAAD/18/02506

Raadsvergadering d.d. : 7 februari 2019
Agendapunt : 11
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

Inlichtingen bij : Griffie
Telefoonnr. : 14 0488
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Welysestraat 25a, 27 en 27a te Dodewaard'

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Welysestraat 25a, 27 en 27a te Dodewaard';
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Welysestraat 25a, 27 en 27a te Dodewaard' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bp.DOWelysestr2527-vst1, gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

Het bestemmingsplan 'Welysestraat 25a, 27 en 27a te Dodewaard', dat voorziet in de uitbreiding van het bedrijf Vredo, heeft als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Een belangrijk deel van de zienswijzen gaat over de vraag waarom het bedrijf niet wordt verplaatst naar een bedrijfsterrein. Daarnaast bestaan er bij de indieners zienswijzen zorgen over de belasting die dit bedrijf zal veroorzaken op de omgeving. Wij hebben de betreffende zienswijzen beoordeeld en daarbij uitdrukkelijk gemotiveerd dat de uitbreiding past binnen de uitzondering van het VAB-beleid. Daarnaast hebben wij gemotiveerd dat de ontwikkeling, ook wat betreft de diverse milieu-aspecten, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding:

Het familiebedrijf Vredo, gelegen aan de Welysestraat 25a-27a, is sinds de oprichting in 1947 uitgegroeid van een loonbedrijf tot een internationaal leverende landbouwmachinebouwer. Vredo ontwerpt, produceert en verkoopt hoogwaardige producten voor de landbouw en de groene sector en biedt werkgelegenheid aan circa 100 werknemers.

In de afgelopen vijf jaar is de productie bijna verdubbeld, maar de productielocatie zelf is niet gegroeid. Hierdoor heeft het bedrijf al maatregelen moeten treffen om een bestendige bedrijfsvoering te garanderen, zoals het huren van opslaglocaties elders en het uitbesteden van bepaalde werkzaamheden. Daarnaast is de huidige opzet inefficiënt voor de bouw van machines met de huidige omvang. Omdat verplaatsing van het bedrijf geen reële optie is, wil Vredo uitbreiden op de huidige locatie. Daarvoor is ook een stuk grond aangekocht ten noordwesten van het huidige terrein van Vredo.



Vredo wil de gewenste uitbreiding (gefaseerd) doorvoeren door:

Fase 1:

- achter de grote schuren, op het achtererf van nr. 25a, een kaploods te realiseren;
- de grote lange schuur achter het monumentale woonhuis te vervangen door een parkeerplaats en een nieuwe assemblage- en servicehal;
- een testbaan aan te leggen op het terrein om testrijden op de openbare weg te vermijden;
- de aanleg en instandhouding van het inrichtings- en beplantingsplan.

Fase 2:

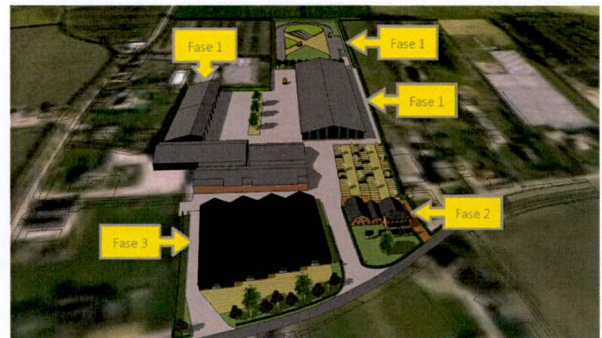
- het monumentale woonhuis (nr. 27) te renoveren en in te richten als kantoor;
- de schuren ten westen van het monumentale woonhuis te renoveren tot een showroom;

Fase 3:

- het woonhuis (nr. 25a), de bedrijfsbebouwing achter het woonhuis en de naastgelegen schuren te vervangen door twee nieuwe constructiehallen;



Huidige situatie



Beoogde situatie

Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld. Naar aanleiding van de inspraakprocedure is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. De belangrijkste aanpassing ten opzichte van het voorontwerp, betreft het (verdiept) aanleggen van een testbaan achter de assemblage- en servicehal. Hierdoor wordt het testrijden definitief van de openbare weg gehaald en is tevens een robuuste watercompensatie gewaarborgd. Met die aanpassing heeft het Waterschap ook ingestemd. Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. In de periode van terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend.

Beoogd effect:

Vaststelling van het bestemmingsplan Welysestraat 25a, 27 en 27a, Dodewaard' waardoor een planologische titel ontstaat voor de herstructurering en uitbreiding van het bedrijf Vredo.

Argumenten:

1.1 In de zienswijzennota is een onderbouwde reactie gegeven op alle ingediende zienswijzen

In bijgevoegde zienswijzennota hebben wij alle zienswijzen samengevat. Daarnaast hebben wij een onderbouwde reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

De belangrijkste vraag die ons inziens in de zienswijzen wordt gesteld, is waarom het bedrijf niet wordt verplaatst naar een bedrijventerrein. Daarnaast bestaan er bij de indieners van de zienswijzen zorgen over de belasting die dit bedrijf zal veroorzaken/veroorzaakt op de omgeving.

Over deze twee aspecten valt het volgende te zeggen.

VAB-beleid.

Het bedrijf is rechtmatig gevestigd in het buitengebied van Dodewaard. Het bedrijf moet voor het continueren van het bedrijfsproces uitbreiden. Er zijn namelijk al diverse maatregelen genomen (zoals huur van opslaglocaties en uitbesteden van bepaalde werkzaamheden) om de bestaande bedrijfsvoering te kunnen borgen. Dit levert al beperkingen op.

Het VAB-beleid (beleidsnotitie hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing) biedt voor deze bijzondere situaties/bestaande bedrijven, de mogelijkheid om ruimte te bieden voor groei. Daarvoor zijn strikte aanvullende voorwaarden in het VAB-beleid opgenomen.

Een belangrijke voorwaarde om planologische medewerking te verlenen aan een dergelijke bedrijfsuitbreiding op de bestaande locatie is dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein, of naar vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, geen reële optie is.

Daarvoor hebben wij kortweg de volgende argumenten genoemd:

1. In de regio is er op dit moment geen bedrijfsterrein beschikbaar, dat geschikt is voor de huisvesting van dit bedrijf. Reeds om deze reden is een bedrijfsverplaatsing naar een bedrijventerrein geen (reële) optie. Daarnaast willen wij bedrijfsterreinen beschikbaar houden voor intensieve bebouwing. Daarvan is bij Vredo geen sprake. Ook zijn geen locaties met voormalige agrarische bebouwing van voldoende omvang, beschikbaar.
2. Het bedrijf heeft binding met het buitengebied. De producten die worden ontwikkeld, worden gebruikt in de agrarische sector. Het bedrijf test de producten op de bedrijfslocatie, thans ook op de openbare weg, en op agrarische percelen in de omgeving. Ook worden agrarische percelen gebruikt om de producten te demonstreren (proefritten etc.). Op een bedrijfsterrein is een dergelijke geloofwaardige demonstratie niet effectief te realiseren.
3. De financiële onderbouwing (bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan) laat zien dat een bedrijfsverplaatsing, ten opzichte van een gefaseerde transformatie/uitbreiding van de huidige bedrijfslocatie, leidt tot een substantiële verzwaring van de financieringslasten. Van belang is om vast te stellen dat het niet aan de gemeente(raad) is om te bepalen of een bedrijf een verplaatsing *kan* financieren op basis van het eigen vermogen en de in het verleden behaalde bedrijfsresultaten. Het is ook niet de vraag of een bedrijfsverplaatsing financieel onmogelijk is of wel/niet haalbaar is. De vraag is of het verplaatsen van het bedrijf naar een bedrijventerrein (of vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing), gelet op de diverse belangen, in de rede ligt (en dat bij een positieve beantwoording daarvan, dus planologische medewerking moet worden onthouden aan de gewenste uitbreiding op de bestaande locatie). Gelet op het grote verschil in investeringskosten tussen verplaatsen en gefaseerd uitbreiden, is een bedrijfsverplaatsing, als dat feitelijk al mogelijk zou zijn (zie punt 1), vanuit financieel oogpunt ook geen reële optie.

Daarnaast wordt voldaan aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid, namelijk de landschappelijke inpassing/verevening en instemming van de provincie Gelderland.

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bij dit voorstel behorende zienswijzennota.

Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast hebben wij, o.a. door middel van diverse onderzoeken, onderbouwd dat de ontwikkeling, ook wat betreft de diverse milieu-aspecten, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Door de transformatie/herontwikkeling wordt een deel van de werkzaamheden van buiten naar binnen gehaald (o.a. proefdraaien van de motoren maar ook het testen van gereed product wordt straks op eigen terrein in plaats van de openbare weg gedaan). Hierdoor zal de omgevingskwaliteit toenemen. Daarnaast laat het akoestisch

onderzoek zien dat de geluidbelasting in de dagperiode in het algemeen, zal afnemen. Voor de avond- en nachtperiode is er nauwelijks sprake van een wijziging. Het bedrijf voldoet aan de normen uit het Activiteitenbesluit en het vastgestelde maatwerkvoorschrift.

2.1 Kostenverhaal is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst

Met de initiatiefnemer hebben wij afspraken gemaakt over onder andere het verhaal van plankosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

3.1 Met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Zienswijzennota, kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

Het plan is zoals gezegd, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ter verduidelijking en uniformering van de planregeling, stellen wij echter nog een beperkt aantal wijzigingen voor. Hiervoor verwijzen wij naar paragraaf 5 uit de zienswijzennota.

Kanttekeningen:

N.v.t.

Financiën:

Zoals hiervoor is aangegeven worden de plankosten van deze procedure door initiatiefnemer gedragen. Ook eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemers.

Communicatie:

Het bestemmingsplan 'Welysestraat 25a, 27 en 27a, Dodewaard' ziet op de uitbreiding en herontwikkeling van het bedrijf Vredo. Het plan en daarbij behorende onderzoeken, laten zien dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit het VAB-beleid en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vervolgstappen:

Uw besluit zullen wij op de voorgeschreven wijze bekend maken. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden die ook een zienswijzen hebben ingediend, beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen staat beroep open voor een ieder.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. G.S. Stam

A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Welysestraat 25a, 27 en 27a, Dodewaard', met bijlagen.
2. Zienswijzennota, met bijlagen.



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/17/052567/RAAD/18/02506

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op het bepaalde in 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
gelet op het ter vergadering aangenomen amendement A1;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Welysestraat 25a, 27 en 27a te Dodewaard';
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Welysestraat 25a, 27 en 27a te Dodewaard' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bp.DOWelysestr2527-vst1, gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vast te stellen, dit met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 5 van de zienswijzennota en met inachtneming van de volgende wijziging:
Artikel 3.1 onder b wordt als volgt gewijzigd: "ter plaatse van de aanduiding 'testbaan', uitsluitend een testbaan voor het testen van landbouwmachines in de periode van maandag tot en met zaterdag tussen 8.00 uur en 17.00 uur, alsmede voor waterberging."

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 7 februari 2019
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg