



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/22/082738/RAAD/22/03075

Raadsvergadering d.d.	: 29 september 2022	Inlichtingen bij	: Griffie
Agendapunt	: 15	Telefoonnr.	: 14 0488
Portefeuillehouder	: Wethouder van Wolfswinkel	E-mailadres	: griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Kesteren, Hoofdstraat - Torenstraat'

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Kesteren, Hoofdstraat - Torenstraat' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpKEhoofdtorenstra-vst1 ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

Er is een initiatief ontvangen voor herontwikkeling van de voormalige Rabobanklocatie op de kruising van de Hoofdstraat - Torenstraat in Kesteren. Met het plan wordt de bestaande winkel-/kantoorruimte aan de zijde van de Torenstraat gesloopt. Hier zal herbouw plaatsvinden, waarbij ook het achterterrein wordt bebouwd. Op deze nieuwbouw worden op de tweede bouwlaag twee appartementen gerealiseerd. Met de initiatiefnemer zijn afspraken over de ontwikkeling gemaakt. Uit het bestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsonderzoeken volgt dat het plan planologisch inpasbaar is. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, zodat de gemeenteraad het bestemmingsplan kan vaststellen.

Inleiding:

Er is een initiatief ontvangen voor herontwikkeling van de voormalige Rabobanklocatie op de kruising van de Hoofdstraat - Torenstraat in Kesteren. Met het plan wordt de bestaande winkel-/kantoorruimte aan de zijde van de Torenstraat gesloopt. Hier zal herbouw plaatsvinden, waarbij ook het achterterrein wordt bebouwd. Op deze nieuwbouw worden op de tweede bouwlaag twee appartementen gerealiseerd. Tevens wordt de gevel van het gebouw aan de zijde van de Hoofdstraat opgeknapt.

Omdat de beoogde ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Het plan is intern en door de ODR beoordeeld en als ontwerp in procedure gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan, zodat uw raad het bestemmingsplan ongewijzigd kan vaststellen.

Beoogd effect:

Het planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling van het perceel Hoofdstraat - Torenstraat Kesteren.

Argumenten:

- 1.1 *Er zijn (financiële) afspraken over de planontwikkeling gemaakt in een exploitatieovereenkomst.*
Hierdoor is het verhaal van plankosten privaatrechtelijk verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.



2.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan het Rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid.*

In de plantoelichting is gemotiveerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Er is sprake van uitbreiding van een winkel-/kantoorruimte met circa 220m² en het realiseren van 2 nieuwe appartementen. Voor zowel het aantal vierkante meters als het aantal woningen blijft het plan onder de grens die het rijk hanteert voor de "ladder voor duurzame verstedelijking". Een toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

Het plan is ook passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland.

2.2 *De omgevingsonderzoeken laten zien dat de ontwikkeling planologisch inpasbaar is.*

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is een nadere onderbouwing gegeven van de diverse omgevingsonderzoeken. De conclusies worden hierna kort benoemd.

Verkeer en Parkeren

Voor de realisering van het plan is er een tekort van zes parkeerplaatsen. Voor deze zes parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de extra parkeerplaatsen die worden gerealiseerd bij de uitbreiding van de PLUS supermarkt, aan de andere kant van de Hoofdstraat. Een en ander is geregeld in de met initiatiefnemer gesloten overeenkomst.

Bodem

Via het eerder in het plangebied uitgevoerde historisch en verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat de bodem slechts in beperkte mate is verontreinigd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren met het oog op een ontwikkeling van de locatie.

Geluid Wegverkeer

Een deel van de Hoofdstraat betreft een gezoneerde weg (hier geldt de Wet geluidhinder (Wgh)). De geluidbelasting op het gezoneerde deel van de Hoofdstraat bedraagt ten hoogste 35dB na aftrek van 5dB ex artikel 110g Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Het andere deel van de Hoofdstraat en Torenstraat zijn 30 km/uur wegen. Hier geldt de Wet geluidhinder niet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er wel gekeken naar de geluidsbelasting. Hieruit volgt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op voornamelijk de west- en zuidgevel. Om aan het Bouwbesluit te voldoen zullen extra geluidwerende voorzieningen in de gevels worden getroffen.

Bedrijven en Milieuzonering.

Onderhavig plangebied ligt in het centrum van Kesteren. Hier liggen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar. Met voorliggend plan wordt winkelruimte (detailhandel/kantoor) uitgebreid en worden daarboven twee nieuwe appartementen gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een tandartspraktijk aan de Hoofdstraat 4. Aan de westzijde staat een kantoor aan de Torenstraat 3. De activiteiten in en grenzend aan het plangebied kunnen worden ingedeeld in categorie A. Dit betreft bedrijven en functies in milieucategorie 1 die weinig milieubelastend zijn. Hiermee is er in de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat en worden er met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Water

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard. Achter het gebouw ligt een verhard achterterrein, waar in de toekomstige situatie de uitbreiding plaatsvindt. Met voorliggend plan is er daarom geen sprake van een toename van verharding. Tevens liggen er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen en/of watergangen in het plangebied. Het hemelwater en afvalwater zal overeenkomstig de huidige situatie gescheiden worden afgevoerd.

Natuur (inclusief stikstof)

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. De planlocatie biedt mogelijke verblijfplaatsen en nestlocaties voor beschermde soorten, maar deze worden niet weggenomen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van broedende huismussen, foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). De ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming in het kader van soortenbescherming.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 1,5 kilometer afstand ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Door de omvang van de ontwikkeling (uitbreiding centrumfunctie en toevoegen 2 appartementen) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van negatieve effecten worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt.

Archeologie

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' is voor het gehele plangebied van de gemeente Neder-Betuwe de archeologische verwachtingswaarde geregeld. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Met voorliggend plan is het oppervlak van de bodemingrepen ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1' groter dan 100 m², waardoor een archeologisch onderzoek nodig is. Er wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Overige omgevingsaspecten

De overige omgevingsaspecten zijn niet aan de orde (bv. geurhinder) of hiervoor is een standaardoverweging opgenomen zoals voor:

- Externe veiligheid, vanwege de Betuweroute.
- Luchtkwaliteit; plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering en achtergrondsituatie is goed.
- Watercompensatie; blijft onder de geldende drempelwaarde.
- Explosieven; bij het bouwrijp maken zal een detectieonderzoek worden gedaan.

Kanttekeningen:

Geen

Financiën:

In verband met deze ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst overeengekomen. Hierin zijn ook afspraken vastgelegd over de vergoeding van ambtelijke kosten, planschadeverhaal en het realiseren van parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen (in dit geval dus ook de parkeerplaatsen bij de PLUS supermarkt). Het plan is voor de gemeente dan ook financieel uitvoerbaar.

Communicatie:

Kernboodschap is: voor de herontwikkeling van de voormalige Rabobanklocatie (naar 2 winkel/kantoorruimtes met 2 bestaande appartementen en 2 nieuwe appartementen) op de kruising van de Hoofdstraat - Torenstraat

in Kesteren heeft een ontwerp bestemmingsplan ter inzage legen. Er zijn geen zienswijzen in gediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld.

Vervolgstappen:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij op de gebruikelijke wijze publiceren (in Het Gemeentenieuws, De Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website). Tegen uw vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. G.S. Stam



A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Kesteren, Hoofdstraat - Torenstraat'



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/22/082738/RAAD/22/03075

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Kesteren, Hoofdstraat - Torenstraat' met planidentificatie NL.IMRO.1740.bpKEhoofdtorenstrA-vst1 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 29 september 2022
de griffier, de voorzitter,


E. van der Neut


A.J. Kottelenberg