

Eindverslag inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan ‘Kesteren, Tielsestraat 95’



Datum: oktober 2019
College: 2019

Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Tielsestraat 95 Kesteren'.

1. Aanleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het perceel Tielsestraat 95 in Kesteren voor Vlastuin Group B.V.. Dit bedrijf is actief als toeleverancier in de metaalketen en is gevestigd in meerdere bedrijfspanden op het bedrijventerrein 't Panhuis in Kesteren. In verband met toenemende bedrijfsactiviteiten, is het voornemen om de locatie aan de Tielsestraat 95 te herontwikkelen. Op deze locatie is nu nog firma Agro de Arend gevestigd, die zal verhuizen naar het ABC-terrein.

De herontwikkeling bestaat onder andere uit de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw en het herinrichten van de buitenruimte voor Vlastuin Mechanisatie B.V., een jong en dynamisch bedrijf dat zich binnen de Vlastuin Group richt op service, onderhoud en reparatie van onder andere tractoren, landbouwmachines en trailers. Daarnaast biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten van de deellocaties beter op elkaar af te stemmen. Zo zal onder meer de aan de Spoorstraat 71 gevestigde serviceafdeling verplaatst worden naar de Tielsestraat.

Het bestemmingsplan 'Kesteren, Tielsestraat 95' biedt het planologisch kader voor het vestigen van een landbouwmechanisatiebedrijf op het perceel Tielsestraat 95 in Kesteren.

2. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Kesteren, Tielsestraat 95' heeft inspraak plaats gevonden overeenkomstig de "Participatie- en inspraakverordening Neder-Betuwe 2015".

Het voorontwerp heeft van 27 juni tot en met 24 juli 2019 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket van het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en in Hét Gemeentenieuws van 26 juni 2019 en op de gemeentelijke website, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie over het voorontwerp kenbaar te maken. Direct omwonenden zijn per brief op de hoogte gesteld van de gewenste ontwikkeling op het perceel en van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan.

3. Inspraakreacties en ontvankelijkheid

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke inspraakreactie is gebruik gemaakt door:

A. Bewoner Tielsestraat 75, 4043 JR, Kesteren

3.1 Ontvankelijkheid

De inspraakreactie is binnen de gestelde termijn ingediend bij de gemeente.

3.2 Inhoudelijke behandeling inspraakreactie

Van de inspraakreactie is hierna een samenvatting opgenomen en een reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

A. Bewoner Tielsestraat 75, 4043 JR, Kesteren

1. De inspreker begrijpt dat bedrijven soms hun activiteiten willen verruimen, maar maakt bezwaar dat daarvoor de bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd. Hierbij acht de inspreker dat een stuk agrarisch areaal verdwijnt, terwijl het landelijk beleid dit tegen wil gaan.

2. De inspreker mist duurzaamheidseisen als uitgangspunt voor het ontwerp, met name energie neutraal bouwen en CO2 reductie en verzoekt het college van burgemeester en wethouders om hiervoor alsnog aanvullende eisen op te nemen.

Reactie van het college op de inspraakreactie

1. Er verdwijnt door het bestemmingsplan 'Kesteren, Tielsestraat 95' geen agrarisch areaal. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel al de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant'. Met het bestemmingsplan 'Kesteren, Tielsestraat 95' wordt de bestemming gewijzigd naar 'Bedrijf' met de nadere aanduiding landbouwmechanisatiebedrijf, zodat op het perceel een landmouwmechanisatiebedrijf kan vestigen. Dit is in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk.
2. Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan eisen op te nemen ten aanzien van duurzaamheid. In het bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijke relevante zaken opgenomen worden.
Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij zowel het college als de initiatiefnemer. De dakconstructie van de nieuw te bouwen loods is zodanig dat het mogelijk is om er zonnepanelen op te plaatsen.

4. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

In dit kader is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

1. de provincie Gelderland
2. het Waterschap Rivierenland.

Van de vooroverlegreacties is hierna een samenvatting opgenomen en een reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.1 Provincie Gelderland

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Tielsestraat 95 Kesteren' biedt ruimte voor de uitbreiding van een solitair bedrijf in het buitengebied. De provincie heeft beleid voor vestiging en uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied. Dit beleid is nog niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

1. Bij een grote uitbreiding moet eerst gekeken worden of verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid mogelijk is. Van een grote uitbreiding is sprake als de uitbreiding zelf meer dan 250m² is en de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing boven de 1000m² komt. De ontwikkeling aan de Tielsestraat 95 betreft een grote uitbreiding van meer dan 250m². In de plantoelichting ontbreekt een motivering waarom is gekozen voor de herontwikkeling op deze locatie in plaats van een locatie op een bedrijventerrein. Dit dient nader te worden opgenomen in de plantoelichting.
2. De bestemming verandert in het voorontwerp bestemmingsplan van 'Bedrijf – agrarisch verwant' naar 'Bedrijf'. In de regels van dit bestemmingsplan staat in artikel 3.1 onder lid a een landbouwmechanisatiebedrijf beschreven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf'. Deze aanduiding is niet opgenomen op de verbeelding, waardoor geen sprake is van een maatwerkbestemming. De maatwerkbestemming moet goed worden overgenomen op de verbeelding en in de regels.

Reactie van het college op de overlegreactie van de provincie

1. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Kesteren' is een bebouwd oppervlak toegestaan van maximum 140% van het bestaande bebouwd oppervlak, waarbij de maximale uitbreiding 500 m² bedraagt (artikel 7.2.2). Er is in de huidige situatie 3.185 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. In het bestemmingsplan 'Kesteren, Tielsestraat 95'

is de maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing 3.500 m². De uitbreiding van de bebouwing bedraagt minder dan de in het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toegestane uitbreiding van 500 m². Planologisch is er daarmee geen sprake van een uitbreiding van toegestane oppervlakte aan bebouwing.

Bovendien is er een duidelijke reden waarom gekozen is voor de herontwikkeling op het perceel Tielsestraat 95 in plaats van een locatie op een bedrijventerrein:

Het bedrijf Vlastuin Group B.V. bestaat uit verschillende bedrijfsonderdelen, waaronder Vlastuin Mechanisatie B.V. Alle bedrijfsonderdelen van dit bedrijf zijn gevestigd op het bedrijventerrein 't Panhuis. De verschillende bedrijfsonderdelen zijn weliswaar zelfstandige onderdelen, maar maken regelmatig gebruik van elkaars diensten. Het is dan ook wenselijk en noodzakelijk dat alle bedrijfsonderdelen in de buurt van elkaar gevestigd zijn.

Op het bedrijventerrein 't Panhuis is geen ruimte voor bedrijven om uit te breiden of voor nieuw vestiging van een bedrijf. Door de groei van Vlastuin Mechanisatie B.V. is er behoefte aan uitbreiding. De huidige locatie is te klein. Vanwege de onderlinge samenwerking van de verschillende bedrijfsonderdelen van Vlastuin Group B.V. is het zeer wenselijk dat Vlastuin Mechanisatie B.V. in de buurt van het bedrijventerrein 't Panhuis blijft. Het perceel Tielsestraat 95 ligt op minder dan 100m van het bedrijventerrein af en heeft reeds al een bedrijfsbestemming.

De toelichting wordt aangevuld met bovenstaande motivatie.

2. In de regels van het voorontwerp bestemmingsplan is een maatwerkregeling opgenomen ten behoeven van het vestigen van een landbouwmechanisatiebedrijf. Per abuis is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf' niet opgenomen. Dit wordt hersteld in het ontwerp bestemmingsplan.

4.2 Waterschap Rivierenland

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Tielsestraat 95 Kesteren' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan is conform de eisen en wensen van het waterschap. Voor de uitvoering van het plan is mogelijk nog een watervergunning vereist voor het lozen van hemelwater. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met de Servicedesk Vergunningen van het waterschap.

Reactie van het college op de overlegreactie van het waterschap

Wij zullen de initiatiefnemer op de hoogte brengen dat er mogelijk een watervergunning nodig is

4.3 Aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. vooroverlegreacties

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast met een motivatie waarom gekozen is voor de herontwikkeling op het perceel Tielsestraat 95. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf' opgenomen.

5. Ambtelijke opmerkingen

Het voorontwerp bestemmingsplan bevat een aantal omissies. Dit was bekend bij de terinzagelegging. Deze omissies worden bij het ontwerp bestemmingsplan hersteld. Het gaat de volgende omissies:

- Opnemen definities landbouwmechanisatiebedrijf
- Verduidelijken artikel 3.4.1 statische opslag
- Toevoegen artikel 4.2 ten aanzien van de maximum toelaatbare geluidsbelasting
- Aanpassen artikel 3.5.1
- Aanpassen regels m.b.t. bestaande goot- en nokhoogte
- Aanpassen regels m.b.t. voorwaardelijke verplichting parkeren
- Aanpassen bouwvlak op de verbeelding

Daarnaast worden enkele paragrafen in de toelichting aangepast naar aanleiding van advies van de ODR.

6. Conclusie

De ingediende inspraakreactie en vooroverlegreacties geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ook moeten een aantal omissies aangepast worden. De algemene conclusie is dat het bestemmingsplan, met inachtneming van de aanpassingen, een ontwikkeling mogelijk maakt die getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De gewenste ontwikkeling op het perceel Tielsestraat 95 in Kesteren blijft beleidsmatig en ruimtelijke planologisch inpasbaar.

7. Vervolgprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal op basis van art. 3.8 Wro als ontwerp ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken.

De initiatiefnemer heeft aangegeven gebruik te willen maken van de coördinatieregeling. Naast het ontwerp bestemmingsplan wordt tevens een ontwerp omgevingsvergunningen ter inzage gelegd.

Na de inzage periode kan de gemeenteraad een besluit nemen over de vaststelling.