



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/16/044997/RAAD/17/02312

Raadsvergadering d.d. : 8 februari 2018
Agendapunt : 9
Portefeuillehouder : J.W. Keuken

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

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Heuning-Oost'

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan "De Heuning-Oost" gewijzigd vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpOCheuningoost-vst2, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 19 februari 2013;
2. De paragrafen 3.2 t/m 3.4 uit de toelichting van het bestemmingsplan "De Heuning-Oost" vast te stellen als kader voor de beeldkwaliteit, als uitwerking van de welstandsnota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1^e lid van de Wro.

Samenvatting voorstel:

De Raad van State heeft opdracht gegeven tot het nemen van een herstelbesluit inzake het bestemmingsplan De Heuning-Oost. Dit naar aanleiding van de tegen dit plan ingediende beroepen. Met voorliggend voorstel wordt de raad in de gelegenheid gesteld een dergelijk herstelbesluit te nemen. De verwachting is dat de raad van State daarna zal instemmen met de aanpassingen en dat op termijn het bedrijventerrein de Heuning-Oost kan worden ontwikkeld.

Inleiding:

Op 27 oktober 2016 heeft uw raad het bestemmingsplan "De Heuning-Oost" vastgesteld. Dit plan beoogt de uitbreiding van bedrijventerrein De Heuning aan de oostzijde. Tegen uw besluit tot vaststelling zijn een tweetal beroepen ingesteld, door Hanselaar, Industrieweg 31 te Ochten, en De Vries/Van Doorn, Waalbandijk 21 Ochten. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 oktober jl. een tussenuitspraak gedaan. Zij draagt uw raad op om voor drie onderdelen een zogenaamd herstelbesluit te nemen. Nadien zal zij een eindoordeel vellen omtrent de beroepen.

Het herstelbesluit dient de volgende drie onderdelen te bevatten:

1. Een nadere motivering dat, of een aangepaste regeling zodat, de voorgenomen ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van Hanselaar;
2. Een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing cf. het inrichtingsplan d.d. 6 juni 2017;
3. Een nadere motivering bij, dan wel het verwijderen van, de afwijkingsbevoegdheid voor volumineuze en brand- en explosiegevaarlijke goederen, gelet op het aspect veiligheid.

In het bijgevoegde bestemmingsplan zijn de genoemde onderdelen op de volgende wijze aangepast:

1. Ten opzichte van de bedrijfswoning Industrieweg 31 is nu een minimale afstand aangehouden van 50m ten opzichte van bedrijven "cat. 3.2", conform de kwalificatie "gemengd gebied" op basis van de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering". De gronden binnen deze 50m zone hebben de specifieke



aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" gekregen. Een bedrijf van een hogere categorie (3.2) kan zich hier alleen vestigen via een afwijkingsbevoegdheid, die regelt dat een omgevingsvergunning voor een cat. 3.2-bedrijf alleen kan worden verleend indien de milieunormen ten opzichte van de bedrijfswoning van Hanselaar worden gerespecteerd. Onder meer zal via een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond, dat daarmee voldaan wordt aan de geluidsnormen. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan (in eerste instantie was categorie 3.2 op deze locatie rechtstreeks mogelijk).

Om de gevolgen van deze zonering voor Hatro te beperken is de indeling van het plangebied iets gewijzigd, door een deel van de wadi van de oost- naar de zuidzijde te verplaatsen. Dit verbetert bovendien de uitzichtsituatie vanuit de bedrijfswoning Industrieweg 31 en heeft daarnaast een positief effect op het woonperceel Waalbandijk 21. De minimale afstand van dit perceel tot het bedrijventerrein bedraagt nu meer dan 50 meter. Daardoor is de specifieke functieaanduiding "bedrijf t/m categorie 3.1" ten opzichte van dit perceel niet meer nodig;

2. De betreffende voorwaardelijke verplichting is opgenomen in artikel 3.4.3. Het aangepaste inrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen;
3. De afwijkingsbevoegdheid onder artikel 3, lid 3.4.3, is uit de planregels verwijderd.

Beoogd effect:

Het tot ontwikkeling brengen van het bedrijventerrein "De Heuning-Oost", waardoor het mogelijk wordt te komen tot verplaatsing van het bedrijf Hatro Ochten en uitbreiding van de bestaande bedrijven Hazet en van Doorn.

Argumenten:

- 1.1 *De Raad van State heeft opdracht gegeven tot het nemen van een herstelbesluit.*
Indien er niet hersteld wordt zullen de beroepen gegrond worden verklaard en het bestemmingsplan vernietigd;
- 1.2 *Het voorgestelde herstelbesluit komt tegemoet aan het verzoek van de Raad van State*
In het voorgestelde herstelbesluit kent het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing cf. het inrichtingsplan d.d. 6 juni 2017. Daarnaast is de afwijkingsbevoegdheid voor volumineuze en brand- en explosiegevaarlijke goederen verwijderd. Voorts is de regeling dusdanig aangepast, dat er ten opzichte van de bedrijfswoning Industrieweg 31 een minimale afstand van 50m wordt aangehouden ten opzichte van bedrijven "cat. 3.2", waarmee een goed woon- en leefklimaat is geborgd (conform de kwalificatie "gemengd gebied" op basis van de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering").
- 1.3 *Het plan hoeft niet te worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.*
Dit betekent dat er geen ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd.
- 2.1 *Doelstelling van de beeldkwaliteit op hoofdlijnen is het realiseren van een samenhangend beeld van zowel de bebouwing als de openbare ruimte op de Heuning-Oost.*
De betreffende paragrafen fungeren als formeel beleidskader, leidraad en inspiratiebron voor de architectonische uitwerking en de openbare ruimte. Het maakt na vaststelling door de raad onderdeel uit van het gemeentelijk welstandsbeleid. Dit betekent dat dit door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd zal worden bij de beoordeling van de diverse bouwplannen.
- 3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het verhaal van kosten op een andere wijze is verzekerd (exploitatieovereenkomst).*

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan met bepaalde bouw mogelijkheden een exploitatieplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad tenzij het kostenverhaal voor het bestemmingsplan anderszins is verzekerd. In het kader van deze ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst (incl. planschadeafwentelingsovereenkomst) gesloten. Om die reden zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen:

1.1 *Tegen alle wijzigingen is formeel beroep mogelijk door (andere) belanghebbenden.*

Uiteraard zullen Hanselaar en De Vries/Van Doorn door de Raad van State in de gelegenheid worden gesteld om te reageren, maar het plan verbeterd voor beide partijen. Echter, daarnaast kunnen ook andere belanghebbenden beroep instellen tegen de wijzigingen. Gelet op de aard van de aanpassingen wordt op voorhand niet ingezien dat er belanghebbenden zijn die in hun belangen worden geschaad. Voorts zijn de aanpassingen in de lijn van de opdracht die de gemeente heeft meegekregen van de Raad van State.

1.2 *De gewijzigde regeling heeft een andere indeling van het plangebied tot gevolg*

Om de afstand tussen de woning van Hanselaar en het bedrijventerrein (cat. 3.2) te kunnen vergroten zonder de mogelijkheden voor Hatro teveel te beperken, is ook de stedenbouwkundige situatie van het terrein gewijzigd: het plangebied iets anders ingedeeld. Gelet op de uitgangspunten van de opdracht van de Raad van State is gekeken naar een logische en optimale verkaveling die zowel aan een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden tegemoet komt, als aan de benodigde bedrijfsoppervlakte van de initiatiefnemer (Hatro) en de andere twee gegadigden. Dit heeft geleid tot het verplaatsen van een deel van de wadi van de oost- naar de zuidzijde. Door deze nieuwe indeling wordt nu ook richting het woonperceel Waalbandijk 21 een grotere afstand aangehouden: de minimale afstand voor het vestigen van bedrijven bedraagt nu 50m tot dit woonperceel. De bredere wadi aan de zuidzijde verbetert bovendien o.a. het uitzicht vanuit de bedrijfswoning aan de Industrieweg 31.

De wijziging is dus vrij gering, verbetert bovendien het woon- en leefklimaat van de omwonenden en er is sprake van goede ruimtelijke ordening.

Financiën:

n.v.t.

Communicatie:

Reclamanten zullen worden bericht over het herstelbesluit. De Raad van State wordt tevens geïnformeerd over het herstelbesluit.

Vervolgstappen:

Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor een termijn van 6 weken.

Gedurende die termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen.

Bijlagen:

Omschrijving	Zaaknummer	Documentnummer
Uitspraak Raad van State d.d. 11 oktober 2017	Z/16/044997	86406
Bestemmingsplan "De Heuning-Oost"	Z/16/044997	86382

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

mr. G.S. Stam

de burgemeester,

A.J. Kottelenberg



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/16/044997/RAAD/17/02312

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan "De Heuning-Oost" gewijzigd vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpOcheuningoost-vst2, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 19 februari 2013;
2. de paragrafen 3.2 t/m 3.4 uit de toelichting van het bestemmingsplan "De Heuning-Oost" vast te stellen als kader voor de beeldkwaliteit, als uitwerking van de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid van de Wro.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 8 februari 2018
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg