



gemeente

Neder-Betuwe

Raadsvoorstel

Z/12/08686 RAAD/13/01438

Raadsvergadering d.d. : 25 april 2013

Inlichtingen bij : Griffie

Agendapunt : 8

Telefoonnr. : 0488 - 449894

Portefeuillehouder : J.W. Keuken

E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Bestemmingsplan de Walenhoek

Voorgesteld besluit:

1. De ingekomen zienswijzen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1 ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1, gegrondd te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
3. Het bestemmingsplan ambtsshalve gewijzigd vast te stellen waarbij de wijzigingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage 1 worden doorgevoerd;
4. Het bestemmingsplan digitaal gewijzigd vast te stellen en raadpleegbaar te maken via www.ruimtelijkeplannen.nl (www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1740.bpOCwalenhoek-vas1);
5. De verbeelding op grond van het Besluit ruimtelijke ordening ook analoog vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.1.2, 1^e lid, van de Wro.
7. Het "Beeldkwaliteit- en groenstructuurplan bedrijventerrein 'De Walenhoek'" vast te stellen en deze met de bijbehorende welstandscriteria toe te voegen aan de welstandsnota.

Samenvatting voorstel:

Het bestemmingsplan de Walenhoek is gereed voor vaststelling. Het bestemmingsplan de Walenhoek richt zich op het voormalige veilingterrein in Ochten. Het bestemmingsplan omvat een kader voor een duurzaam gebruik van het terrein. Daarbij wordt de bestemming verbreed van veilingterrein naar een terrein voor (lokale) bedrijvigheid. Er wordt een kwaliteitsslag gemaakt door het terrein een betere presentatie richting de Walenhoekseweg en A15 en de Cuneraweg te geven, door het aanbrengen van groen en hoogwaardige bebouwing.

Aanleiding:

De Raad heeft op 9 december 2010 besloten om gronden aan te kopen voor het verleggen van de Walenhoekseweg, de aanleg van een carpoolplaats en de ontwikkeling van de gronden in de oksel van de Cuneraweg / A15. Dit besluit omvat ook de verkoop van gronden langs de verlegde Walenhoekseweg aan Atriment (met de bestemming veilingterrein en de inspanningsverplichting om een bestemmingswijziging te bewerkstelligen). Het verleggen van de Walenhoekseweg, de aanleg van de carpoolplek en het bouwrijp maken van de inmiddels aan Atriment geleverde gronden is gereed. Het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van het voormalig veilingterrein tot een bedrijfterrein mogelijk maakt heeft de procedure doorlopen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Wettelijke beleidskaders:

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro).





gemeente

Neder-Betuwe

Beoogd effect:

Het bieden van een planologisch kader voor het duurzame gebruik en bouwen van de gronden ten behoeve van een bedrijfsterrein.

Mogelijke oplossingen:

Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening vaststellen van het bestemmingsplan.

De afwegingen en het feitelijke voorstel:

Het ontwerpbestemmingsplan de Walenhoek heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 30 mei 2012 tot en met 11 juli 2012 ligt voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is goed onderbouwd, uitvoerbaar en getuigt van een goede ruimtelijke ordening. In de totstandkoming van het bestemmingsplan is de juiste procedure gevolgd.

Inhoudelijk:

Het plangebied van de Walenhoek omvat het voornamelijk veilingterrein Ochten. Op dit moment hebben deze gronden een bestemming veilingterrein, deze bestemming sluit niet meer aan bij de werkelijkheid, de veiling is immers vertrokken. De specifieke bestemming veilingterrein wordt gewijzigd in een algemene bedrijfsbestemming. Er wordt aangesloten bij de regionale en provinciale beleidskaders. Dit komt tot uitdrukking in het feit dat er in planologische zin nauwelijks uitbreiding van het terrein plaatsvindt, ook de gronden langs de verlegde Walenhoekseweg die aan het terrein worden toegevoegd hebben in het vigerende bestemmingsplan immers al een bestemming als veilingterrein. De gebruikelijke elementen vanuit het provinciale beleid voor lokale bedrijfsterreinen komen in het bestemmingsplan terug: een maximale milieucategorie van 3.2 en een maximale kavelgrootte van 2.500 m² / 5.000 m² na ontheffing van het college. Voor bestaande bedrijven die niet binnen dit kader passen is een maatwerkregeling opgenomen.

Er geldt een hoog ambiteniveau op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, het gebied moet bijdragen aan een verbeterde entree en als zodanig onderdeel gaan vormen van de "Poort van Ochten". Dit komt tot uitdrukking in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitplan. Hierin komt een groenstructuur tot uiting die het bedrijfsterrein omsluit, en worden regels gesteld voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. Voor de zone langs de A15 geldt de hoogste beeldkwaliteit, in deze zone is buitenopslag uitgesloten en gelden voorwaarden voor een afwisselend beeld van groen en hoogwaardige bebouwing. Een verdere borging van aanleg en duurzame instandhouding hiervan vindt plaats in een inrichtings- en beheerovereenkomst. De gewenste kwaliteitsverbetering van het terrein komt volledig voor rekening van de initiatiefnemer, zonder gemeentelijke bijdrage en/of subsidie. Het ambiteniveau voor het terrein uit zich in:

1. ruimtelijke kwaliteit:
 - a. passend beeld langs A15 (groene inpassing, water, natuurvriendelijke oevers, hoge beeldkwaliteit in bebouwing)
 - b. de totstandkoming van de "Poort van Ochten", een duidelijke verbetering van de entree naar Ochten door een groene inpassing langs de Cuneraweg en een hoge beeldkwaliteit in de nieuw toe te voegen bebouwing op de uit te geven kavel.
 - c. groene inpassing langs de Linge en landelijk gebied
2. parkmanagement, die tot uitdrukking komt in de exploitatie van het terrein (de exploitatie is in één hand, de opstallen worden verhuurd) en afspraken over de inrichting en het beheer van het terrein, vastgelegd in een inrichtings- en beheerovereenkomst

Proceduureel:

De wettelijke procedure van het bestemmingsplan wordt gevolgd: het terinzage leggen van het ontwerp en het vastgestelde bestemmingsplan voor zienswijzen en beroep. In het kader van de watertoets is overleg gepleegd met het Waterschap. Er is tevens overleg geweest met de Veiligheidsregio. De uitkomst van de overleggen is in het bestemmingsplan verwerkt.



Zienswijzen:

Gedurende de zienswijzentermijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Voor de inhoudelijke beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijgevoegde Zienswijzennota.

Wijzigingen:

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp. De wijzigingen komen voort uit de op het ontwerp ingediende zienswijzen, de verwerking van het advies van de Veiligheidsregio en bestaan verder uit enkele ambtshalve ondergeschikte wijzigingen. Om goed inzicht te geven in de wijzigingen zijn deze verwoord in de bijgevoegde Nota van Wijzigingen.

Exploitatieplan:

In de Wro (artikel 6.12, eerste lid) is opgenomen dat voor bepaalde bouwmogelijkheden (in verband met het kostenverhaal van de gemeente) een exploitatieplan opgesteld dient te worden, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. In het Bro is opgenomen om welke bouwmogelijkheden het gaat. Met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen bij vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is een anterieure overeenkomst gesloten, dus is er geen exploitatieplan nodig. Er is verder geen noodzaak om door middel van een exploitatieplan een specifieke fasering op te nemen en/of specifieke eisen en regels te stellen.

Digitaliseringvereisten:

Een belangrijk aspect van de Wro is dat bestemmingsplannen digitaal gepubliceerd en vastgesteld worden. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft reeds digitaal ter inzage gelegen. Van onderhavig bestemmingsplan zal derhalve de digitale versie worden vastgesteld. Het Bro bepaalt dat de verbeelding ook analoog moet worden vastgesteld. Bij strijdigheid tussen de digitale en analoge verbeelding, geeft de digitale versie de doorslag.

Acties van de gemeente:

De reguliere bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Na publicatie van het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die hun zienswijze tijdig bekend hebben gemaakt bij de gemeenteraad danwel belanghebbenden die aantoonbaar kunnen maken dat zij geen mogelijkheid hadden een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij bij de afdeling Bestuursrechtspraak een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Planning:

Na het besluit tot vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Er is voor belanghebbenden gedurende 6 weken gelegenheid om beroep aan te tekenen. Indien er geen beroep wordt aangetekend is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Financiële consequenties:

Er zijn geen financiële consequenties. De plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is op 8 maart 2012 een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is ook de afwenteling van de planschade opgenomen. Op basis van een planschaderisicoanalyse "Risicoanalyse Planschade locatie Walenhoek te Ochten, de Lorijn raadgevers o.g., d.d. 3 februari 2012" is door de initiatiefnemer een bankgarantie gesteld. De bankgarantie is ter hoogte van het uit de analyse blijken bedrag aan mogelijke planschade en kent een looptijd van 6 jaar na vaststelling bestemmingsplan. Dit is voldoende om de wettelijke termijn voor het indienen van verzoeken tot tegemoetkoming in planschade (5 jaar na onherroepelijk worden bestemmingsplan) en mogelijke proceduretijd voor de afwikkeling van verzoeken te dekken.



Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris a.i., de burgemeester,

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel

ir. C.W. Veerhoek

Achterliggende stukken ter inzage





Raadsbesluit

RAAD/13/01438

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

gehoord het advies van de hoorcommissie ruimtelijke plannen d.d. 17 april 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan "de Walenhoek" goed is onderbouwd, uitvoerbaar is en getuigt van een goede ruimtelijke ordening;
- het bestemmingsplan "de Walenhoek" de juiste procedure heeft doorlopen;
- de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat in een Nota van Wijzigingen;
- met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 sub a, sub b en sub c Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "de Walenhoek";

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1 ontvankelijk te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende bijlage 1, gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen;
3. Het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen waarbij de wijzigingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage 1 worden doorgevoerd;
4. Het bestemmingsplan digitaal gewijzigd vast te stellen en raadpleegbaar te maken via www.ruimtelijkeplannen.nl (www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1740.bpOCwalenhoek-vas1);
5. De verbeelding op grond van het Besluit ruimtelijke ordening ook analoog vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1^e lid, van de Wro.
7. Het "Beeldkwaliteit- en groenstructuurplan bedrijventerrein 'De Walenhoek'" vast te stellen en deze met de bijbehorende welstandscriteria toe te voegen aan de welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 25 april 2013
de griffier,

mr. J.C. Bouwman

de voorzitter

ir. C.W. Veerhoek