



Raadsvoorstel

Zaaknr.: P/00388/RAAD/19/02515

Raadsvergadering d.d. : 9 mei 2019
Agendapunt : 10
Portefeuillehouder : J.W. Keuken

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

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'ABC-Laanboomhuis'

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijze, zoals verwoord in voorliggend raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'ABC-Laanboomhuis' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpOPpijenkveldwegC-vst1 gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp), vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

De gemeente ontwikkelt voor de laanboomsector het Agro Business Centre (ABC) in het gebied aan de Dodewaardsestraat te Opheusden. Aan de hoofdontsluiting van het ABC-terrein is het Laanboomhuis voorzien. Hier is ruimte voor fysieke en virtuele handel, representatieve ontvangstruimte, scholing en innovatie voor de bedrijven op het ABC-terrein en voor de laanboomsector zelf. Met het bestemmingsplan 'ABC-Laanboomhuis' wordt deze ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Tevens wordt met dit bestemmingsplan een bedrijfs(verzamel)gebouw mogelijk gemaakt alsmede parkeergelegenheid en een assortimentstuin. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie 'Agro Business Centre, Opheusden' en het Ruimtelijk Kwaliteitskader 'Agro Business Centrum, Opheusden'. Uw raad kan het bestemmingsplan vaststellen.

Inleiding:

Zoals bekend, ontwikkelt de gemeente het Agro Business Centre (ABC) in het gebied aan de Dodewaardsestraat te Opheusden. Het ABC is bedoeld voor de vestiging van bedrijven die aan de laanboomteelt zijn gerelateerd. Aan de hoofdontsluiting van het ABC-terrein is het Laanboomhuis voorzien.

Het Laanboomhuis is een laagdrempelig uitwisselings- en ontmoetingscentrum voor kwekers en aan de laanboomteelt gerelateerde bedrijven alsmede een locatie voor onderzoek en opleiding. De gehele locatie waar het Laanboomhuis wordt gerealiseerd, zal gaan fungeren als handelscentrum en als broedplaats voor kennis en innovatie. Met de ontwikkeling van het Laanboomhuis en het omliggende perceel wordt een entree gecreëerd tot het ABC-terrein met een hoogwaardige uitstraling. Hiermee vormt het plangebied na realisatie het visitekaartje van de laanboomsector.

Het bestemmingsplan heeft tot en met 13 maart 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. Over het ontwerpplan is geen zienswijze ingediend (eerder ingediende zienswijzen door Prorail en de Gasunie zijn na afstemming en het toezenden van nadere informatie, weer ingetrokken).



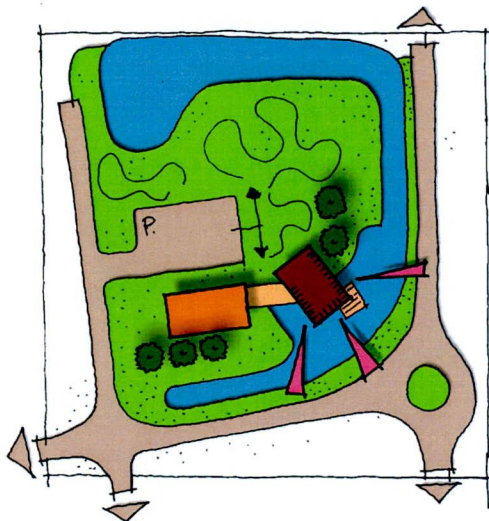
Beoogd effect:

Realisatie van het Laanboomhuis en een bedrijfsverzamelgebouw met bijbehorende voorzieningen.

Argumenten:**1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de Structuurvisie ABC en het ruimtelijk Kwaliteitskader ABC'.**

Op 18 december 2014 heeft uw raad de structuurvisie ABC Opheusden vastgesteld. De visie vormt het integrale kader voor de ontwikkeling van het ABC Opheusden. Het voorliggende (bestemmings)plan voldoet aan de kaders uit de visie m.b.t. Ontsluiting (via Pijenkampseveldweg op de hoofdontsluiting van het ABC, de Bomenlaan), Ruimtelijke kwaliteit (visitekaartje van het ABC, alzijdige representatieve gevels) en Water (compensatie en afkoppeling).

Voor het bestemmingsplan is daarnaast een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit plan past binnen het Ruimtelijk Kwaliteitskader ABC, Opheusden, zoals vastgesteld door ons college op 26 september 2017.



Principeschets stedenbouwkundige inpassing



Globale maatvoering diverse planonderdelen

Het uitgangspunt ten aanzien van het Laanboomhuis is om een goed zichtbaar, markant pand met een hoogwaardige uitstraling, bij de entree van het ABC-terrein te realiseren. Het toe te voegen bedrijfsverzamelgebouw dient qua positie wat teruggeschoven te zijn ten opzichte van het Laanboomhuis. Het heeft daarbij sterk de voorkeur om de uitstraling van deze toevoeging af te stemmen op het Laanboomhuis. Een koppeling is mogelijk middels een ondergeschikt, transparant gebouw (het idee van een sluis). Laanbomen en water zijn in het "openbaar gebied" het bindende middel voor beide gebouwen. Het parkeren vindt aan de achterzijde plaats. Vanaf deze locatie zijn Laanboomhuis, bedrijfsverzamelgebouw en assortimentstuin ontsloten.

De omvang van het plangebied bedraagt 12.000 m². Hiervan is circa driekwart voor Laanboomhuis, assortimentstuin, parkeren, ontsluiting, bedrijfsverzamelgebouw gereserveerd. De overige gronden zijn door belemmeringen (hoogspanningsleiding, hogedrukgasleiding, watergangen) niet bebouwbaar, maar wel geschikt voor watercompensatie van fase 1 van het ABC en/of parkeren en/of laagblijvend groen.



Het voorgaande is vertaald in een (ontwerp)bestemmingsplan, waarbij het Laanboomhuis de bestemming 'Gemengd' heeft gekregen. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, zoals maatschappelijk en dienstverlening, expositie- en vergaderdoeleinden, opleidingsdoeleinden en dagrecreatieve doeleinden. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover ze zijn te relateren aan de laanboomteelt.

Voor het bedrijfsverzamelgebouw is de bestemming 'Bedrijf' van toepassing (uitsluitend voor laanboomteeltgerelateerde bedrijvigheid) tot ten hoogste milieucategorie 2. De overige gronden zijn bestemd voor 'Groen'. Binnen deze bestemming is o.a. het parkeren en de expositie mogelijk. In de hiernaast opgenomen planverbeelding, is de hierna nog te bespreken wijziging van de bestemming 'Bedrijf' reeds opgenomen.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, de diverse omgevingsonderzoeken laten zien dat het plan planologisch inpasbaar is.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is naast de reguliere verantwoording van het beleid (Rijk, provincie, gemeente) een nadere onderbouwing gegeven van de diverse omgevingsonderzoeken. De conclusies worden hierna kort benoemd.

Verkeer

Voor het parkeren is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig. Er worden in beginsel 54 parkeerplaatsen aangelegd. Voor het bedrijfsverzamelgebouw zijn – indien deze dezelfde omvang krijgt als het Laanboomhuis – ca. 16 parkeerplaatsen benodigd, de overige parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor het Laanboomhuis. Indien het bedrijfsgebouw groter wordt, zal de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost moeten worden. Dit is gewaarborgd in de planregels. De parkeerbehoefte voor het Laanboomhuis betreft een inschatting aangezien hier meerdere functies worden toegestaan én om dat het gebouwt ontwerp nog niet is uitgewerkt. De normen uit de Nota parkeernormen zijn in de planregels vastgelegd. Wat betreft de verkeersgeneratie levert de ontwikkeling ook geen problemen op. De bestaande weg kan de extra verkeersintensiteit zonder problemen verwerken.

Bodem

Er is een actualiserend grondonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is voldoende vastgesteld. Er bestaan geen bezwaren voor verdere ontwikkeling op de onderzoekslocatie. Het plan is op dit aspect derhalve uitvoerbaar.

(Spoor)wegverkeerslawaaï

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de "geluidszone - spoor". Binnen deze zone mogen geen woningen worden gebouwd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw en het Laanboomhuis, zonder bedrijfswoning. Dit zijn geen geluidgevoelige objecten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek ten aanzien van (spoor)wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De achtergrondsituatie is goed. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

Geur

Ook dit aspect vormt geen belemmering. De situatie in het plangebied is goed en er worden geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Er is wel sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Hiervoor is een verantwoordingsparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen. De bestemmingen Gemengd en Bedrijf liggen buiten het invloedsgebied van de aardgasleiding.

Water

Binnen het plangebied is circa 2.250 m² watercompensatie voorzien. Dit betreft de watercompensatie voor alle kavels ten oosten van de Pijenkampseveldweg. De compensatie wordt zoveel als mogelijk vorm gegeven onder de hoogspanningsleiding.

Flora en Fauna

Op basis van oriënterend onderzoek worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De ontwikkeling leidt evenmin tot aantasting van beschermde natuurgebieden.

Archeologie

Het bouwvlak binnen het plangebied is vrijgegeven na een archeologische opgraving, welke is uitgevoerd en gedocumenteerd door ADC Archeoprojecten. Het overige deel van het plangebied is al in 2014 vrijgegeven na een archeologisch onderzoek door Buro De Brug.

Explosieven

(De omgeving van) het plangebied is verdacht op het voorkomen van niet gesprongen explosieven. Daarom is een oppervlakedetectie-onderzoek uitgevoerd. Er is een Proces Verbaal van Oplevering (PVvO) opgesteld door het bureau ECG. Het terrein is hiermee vrijgegeven voor werkzaamheden tot 4 m onder maaiveld. Degene die daadwerkelijk werkzaamheden in de bodem verricht dient aan te tonen dat er wordt gewerkt tot maximaal de diepte van het PVvO.

Milieuzonering

De activiteiten die in het plangebied worden mogelijk gemaakt, zijn te karakteriseren als milieucategorie 2. Binnen de richtafstand (30 meter) zijn geen milieugevoelige functies, zoals woningen, aanwezig. Daarnaast worden door de ontwikkeling geen bedrijven in hun bedrijfsvoering gehinderd.

2.1 Ten behoeve van de ontwikkeling zullen opbrengsten uit grondverkoop worden gegenereerd. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd. Er is daarom geen noodzaak tot de vaststelling van een exploitatieplan.

De kosten van de planherziening komen ten laste van de grondexploitatie die voor het ABC is vastgesteld (planvoorbereidingskosten). Het plan is hiermee voor de gemeente economisch uitvoerbaar. Er heeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.1 Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw, is een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan gewenst.

De ontwikkeling van het Laanboomhuis vordert. Het bouwplan is in overeenstemming met het voorliggende bestemmingsplan. Hieronder is een afbeelding van het winnende ontwerp opgenomen.



De ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw is nog niet ter hand genomen. Daarom is het gewenst om de planologische mogelijkheden enigszins te verruimen met behoud van de voorwaarden die ervoor moeten zorgen dat het Laanboomhuis het meest prominente gebouw op deze kavel blijft. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit voor de ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw. Deze aanpassing is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Het bestemmingsvlak en bouwvlak voor de bestemming 'Bedrijf' wordt aangepast overeenkomstig bijlage 1;
- Artikel 3.2.2, onder c vervalt;
- Artikel 3.3.2 vervalt;
- Artikel 3.3.1 en 4.3.1 wordt vervangen door de volgende bepaling:
 "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van de bouwregels zoals opgenomen in 3.2/4.2 het bouwen van hoofdgebouwen tot op de bestemmingsgrens toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de ruimtelijke en functionele karakteristiek wordt niet onevenredig aangetast;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt niet onevenredig aangetast;
 - c. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
 - d. op het perceel is voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig."
- In de bestemmingen Bedrijf, Gemengd en Groen worden de doeleinden "parkeervoorzieningen" en "wegen en paden" steeds als primaire doeleinden opgenomen;
- Op de planverbeelding wordt een aanduiding opgenomen waarbinnen het parkeren van voertuigen niet is toegestaan (aan de rand van het plangebied ter plaatse van de bestemmingen Gemengd en Bedrijf), overeenkomstig bijlage 1. Aan artikel 12 wordt de volgende bepaling toegevoegd:
 "12.4 Overige zone - Parkeren uitgesloten
 12.4.1 algemeen
 Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - Parkeren uitgesloten" is het parkeren van voertuigen niet toegestaan.
 12.4.2 Gebruiksregels
 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.4.1 voor het gebruik van de aangegeven zone voor parkeren, indien en voor zover de functionele en ruimtelijke

karakteristiek niet wordt aangetast en een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan wordt overgelegd waarin voorzien wordt in een goede inpassing van de parkeerplaatsen.”

- De toelichting wordt op de bovengenoemde wijzigingen aangepast.

Kantttekeningen:

-

Financiën:

De plankosten worden verhaald via gronduitgifte c.q. de te ontvangen vergoedingen i.v.m. te vestigen recht van opstal.

Communicatie:

Kernboodschap is: Ten behoeve van de ontwikkeling van het Laanboomhuis (en een bedrijfsverzamelgebouw) is een bestemmingsplan voorbereid. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie Agro Business Centre. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad (gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) 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, voor die belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken en door iedere belanghebbende, voor zover het beroep is gericht op de door de gemeenteraad in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

de burgemeester,

Gerrit Stam

Jan Kottelenberg

Bijlagen:

1. Aangepaste planverbeelding bestemmingsplan;
2. Concept Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'ABC-Laanboomhuis, Opheusden';
3. Bestemmingsplan 'ABC-Laanboomhuis, Opheusden';



Raadsbesluit

Zaaknr.: P/00388/RAAD/19/02515

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

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

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'ABC-Laanboomhuis', met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bppijenveldwegC-vst1, gewijzigd, overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 9 mei 2019

de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg