

Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/20/069663/RAAD/21/02960

Raadsvergadering d.d.	: 9 december 2021	Inlichtingen bij	: Griffie
Agendapunt	: 25	Telefoonnr.	: 14 0488
Portefeuillehouder	: Wethouder van Wolfswinkel	E-mailadres	: griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Varakker ongenummerd

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze;
2. In te stemmen met de Nota Zienswijzen Bestemmingsplan "Varakker ong";
3. Het bestemmingsplan "Varakker ong." gewijzigd vast te stellen met een wijziging dat detailhandel niet wordt toegestaan.

Samenvatting voorstel:

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de containerteelt te scheiden van de boomkwekerij aan de Varakker 4 in Opheusden. Belanghebbenden hebben tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze ingediend, waarvan de strekking is dat zij vrezen voor verkeers- en parkeeroverlast. In een gesprek met deze belanghebbenden is uitgelegd waarom er geen significante wijzigingen zullen komen in de verkeersstromen, en waarom ook het parkeren niet zal toenemen. Om dit nogmaals te benadrukken wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen in die zin dat detailhandel niet wordt toegestaan, waar nu nog 500m2 detailhandel wordt toegestaan.

Inleiding

Een aantal jaren terug heeft de initiatiefnemer daartoe enkele percelen aangekocht (D301, D300, D198 en een deel van D199), ten westen van de bestaande bedrijfslocatie. Hij wenst om op deze percelen een op zichzelf staand containerteeltbedrijf te beginnen. Op de locatie zijn een nieuwe bedrijfsloods, tunnelkassen en een nieuwe bedrijfswoning voorzien. Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' uit 2014. Een herziening van het geldend bestemmingsplan is noodzakelijk.

De toekomstige bebouwing is geclusterd vooraan op het perceel. De bedrijfsloods krijgt een oppervlak van circa 500 m². De loods zal voornamelijk worden gebruikt voor het oppotten van bomen die vanuit de volle grond in de specifiek daarvoor bedoelde boomcontainers worden geplaatst, waarna de bomen verkoopklaar aan klanten (geen particulieren) kunnen worden verkocht. Direct achter de loods zijn tunnelkassen voorzien. Deze tunnelkassen zorgen ervoor dat zeker de vorstgevoelige boomsoorten kunnen overwinteren. Achter op het perceel is ruimte voor teeltvelden in de buitenlucht. Om voldoende afstand te creëren tussen de bedrijfswoning en de snelweg A15 en de Betuwelijn, is deze vooraan op het perceel voorzien. Omdat een zienswijze is ingediend, zie Bijlage 1 'Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Varakker ongenummerd', wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen in die zin dat detailhandel niet wordt toegestaan. Voor het overige geeft de zienswijze



aan dat er al parkeer- en verkeersproblemen op de weg zijn, en dat men wenst dat de rondweg snel wordt aangelegd. Ook geeft men in de zienswijze aan dat er een verschil van inzicht bestaat over het al dan niet ordentelijk parkeren op de Varakker. Over de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden op initiatief van de gemeente om te bezien of een oplossing kon worden bereikt. De ondernemer heeft toegezegd dat door het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan het aantal verkeersbewegingen niet toe zal nemen, en ook de parkeerdruk niet zal toenemen op de openbare weg. Over de rondweg is nog geen besluit genomen.

Beoogd effect:

Te komen tot een vaststelling van het bestemmingsplan waarbij een bouwmogelijkheid wordt geboden voor de gewenste bebouwing en het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf, en om deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze.

Argumenten:

1.1 Het ontwerp-bestemmingsplan is ter inzage gelegd en hiertegen is een zienswijze ingediend door de belanghebbenden

Om derden kennis te laten nemen van dit ontwerp-bestemmingsplan en in de gelegenheid te stellen dat zij eventueel een zienswijze konden indienen, is het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd en heeft deze gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingediend. Wij verwijzen hierbij naar bijgevoegde Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Varakker ong.

2.1 Nota van Zienswijzen

Om te komen tot een afgewogen beslissing is de zienswijze kort samengevat in de Nota van Zienswijzen, en van een antwoord voorzien.

2.2 Aan de zienswijze kan deels tegemoet worden gekomen

Veel zaken die in de zienswijze zijn genoemd betreffen de communicatie over het plan. De aanvrager heeft wel met de belanghebbenden overlegd, maar volgens de belanghebbenden niet op een ordentelijke, duidelijke wijze. Om over de zienswijze van gedachten te wisselen heeft op initiatief van de gemeente een gesprek plaatsgevonden tussen beide, waarbij ook een ambtenaar aanwezig was. In dit gesprek zijn excuses aan de belanghebbenden aangeboden voor het feit dat zij vonden dat de communicatie niet goed is geweest, en is aangeboden om contact te blijven houden. Om de vrees van extra verkeersbewegingen weg te nemen is afgesproken om uw raad voor te stellen om binnen de regels detailhandel uit te sluiten. Hierdoor zal ook minder worden geparkeerd op het terrein, dan wanneer detailhandel wel wordt toegestaan. De aanvrager is ermee akkoord dat detailhandel wordt uitgesloten, om de indiener van de zienswijze tegemoet te komen.

3.1 Het plan past binnen de Structuurvisie 2018

Het plangebied ligt binnen het 'dynamisch middengebiet' en 'ontwikkeling laanboomteelt'. Voorliggend initiatief maakt de oprichting van een nieuw laanboomteelt bedrijf mogelijk op een plek die in de bestaande situatie in gebruik is als landbouwgrond. De toekomstige functie past daarmee goed binnen de gebiedsidentiteit en sluit aan op de structuurvisie.

3.2 Het plan is niet strijdig met milieuzaken

Bij het bestemmingsplan zijn onderzoeken aangeleverd. Deze zijn door de ODR beoordeeld en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan geeft geen beperkingen voor derden. Door het gewijzigd vaststellen, waarbij de detailhandel niet is toegestaan, wordt voorkomen dat extra verkeersbewegingen ontstaan.

3.3 De Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) heeft het plan positief beoordeeld
SAAB heeft een advies uitgebracht, waarin is beoordeeld dat het plan voorziet in een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij de noodzaak voor een nieuwe bedrijfswoning is aangetoond.

Kanttekeningen:

n.v.t.

Financiën:

Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een planschade-overeenkomst afgesloten, waardoor eventuele planschade voor rekening komt van initiatiefnemer. Planschade is echter niet te verwachten.

Communicatie:

Na besluitvorming zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, waartegen eventueel beroep kan worden ingediend. Bekendmaking vindt plaats op de gebruikelijke wijze (Het Gemeentenieuws, en de websites www.nederbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Vervolgstappen:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Bijlagen:

Naam bijlage	Zaaknummer	Documentnummer
Zienswijze	Z/20/069661	
Nota Zienswijzen	Z/20/069661	
t-r bp Varakker ong	Z/20/069661	t-r bp
v bp Varakker ong	Z/20/069661	v bp
Beplantingsplan	Z/20/069661	bijlage 1
Onderzoek Alternatieve locaties	Z/20/069661	bijlage 2
Bodemonderzoek	Z/20/069661	bijlage 3
Akoestisch onderzoek	Z/20/069661	bijlage 4
Onderzoek Spuitzonering	Z/20/069661	bijlage 5
Onderzoek Externe Veiligheid	Z/20/069661	bijlage 6
Watercompensatie	Z/20/069661	bijlage 7
Quicksan Flora-Fauna	Z/20/069661	bijlage 8
Voortoets Stikstof	Z/20/069661	bijlage 9
SAAB advies april 2020	Z/20/069661	bijlage 10, toegevoegd op 3 december 2021

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

mr. G.S. Stam

de burgemeester,

A.J. Kottelenberg