

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'
Zaaknummer	:	1057387
Portefeuillehouder	:	Wethouder Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Winanda Kroek

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit

1. de twee zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3' ontvankelijk en deels gegrond te verklaren, waardoor aanpassingen zijn gedaan aan 'hoofdstuk 5.6 Watertoets' en '5.7 Flora en Fauna' van de toelichting van het bestemmingsplan en de Nota Zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Noordeloos, Provincialeweg 3" (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPProvweg3NDL-VG01) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in de uitbreiding van het bedrijfsperceel van per saldo 4700m² en de toename van de verharding gecompenseerd wordt door het omzetten van een voormalig vrachtwagenparkeerterrein tot groen mountainbikepark;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
5. de indieners van de zienswijzen in kennis te stellen van dit besluit.

Inleiding

Aanleiding

Het aannemers- en groenvoorzieningsbedrijf Wallaard is sterk gegroeid en heeft voor een efficiënte bedrijfsvoering onvoldoende ruimte op de huidige locatie aan Provincialeweg 3 in Noordeloos. Verhuizen is geen reële optie. De gewenste uitbreiding betreft 5600m² in oostelijke richting. Ter compensatie van de toenemende bebouwing is het nabijgelegen voormalige vrachtwagenparkeerterrein (4700m²) al omgebouwd tot groen mountainbikepark en wordt 900m² van de bestaande bedrijfsbestemming omgezet in groen. Per saldo bedraagt de uitbreiding van het bedrijfsperceel 4700m².

Belang

Het bedrijf Wallaard is al lange tijd gevestigd op deze locatie en heeft een sterke binding met Noordeloos. Het bedrijf investeert in het dorp en heeft veel werknemers uit de regio. Op dit moment is het bedrijf omgeven door een ruime groenzone, waardoor het netjes is ingepast in de omgeving. De eigenaar is al begonnen met het aanplanten van meer groen, waardoor de toekomstige bebouwing ook groen is ingepast. Een ander belang was het vinden van een passende, groene invulling voor het voormalige vrachtwagenparkeerterrein. Een invulling die bij

voorkeur een meerwaarde voor het dorp betekent. Deze groene invulling is vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan al gerealiseerd in de vorm van een openbaar, groen mountainbikepark.

Centrale vraag

In hoeverre is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'Provincialeweg 3, Noordeloos' vast te stellen?

Bestaand beleid, kaders en eerdere besluiten

Op 8 mei 2018 heeft het college van de voormalige gemeente Giessenlanden ingestemd met het principeverzoek. Het principeverzoek was het startpunt voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 2 november 2018 voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 juni 2019 zes weken ter inzage gelegen. Na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er gesprekken geweest met de indieners van de zienswijzen en zijn twee hoofdstukken van het bestemmingsplan aangepast. Dit betreft het hoofdstuk '5.6 Watertoets' en '5.7 Flora en Fauna'.

Het bestemmingsplan is getoetst aan het relevante landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Het relevante regionale beleidskader is de 'Regionale structuurvisie Visie 2030 Open voor elkaar'. De gemeentelijke beleidskaders waar aan is getoetst zijn de 'Omgevingsvisie Giessenlanden' en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'.

Betrokkenheid derden en maatschappelijk draagvlak

Reacties tijdens bestemmingsplanprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vier weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben twee belanghebbenden een zienswijze ingediend, een omwonende en het Waterschap. De omwonende schrijft in de zienswijze onder andere dat er al sinds de start van het bedrijf in 1996 geen goede basis was om het bedrijf op die locatie te vestigen en is van mening dat verdere uitbreiding niet passend is. Een andere aanleiding voor de zienswijze is een wateraspect, waarover het Waterschap een besluit moet nemen.

De initiatiefnemer heeft contact opgenomen met de betreffende omwonende om tot een situatie te komen die voor beiden acceptabel is, maar dit heeft niet geleid tot het maken van afspraken. Er heeft ook een gesprek plaatsgevonden tussen twee medewerkers van de gemeente en de omwonende om de zienswijze beter te begrijpen en te verkennen of tot een oplossing gekomen kan worden. Dit gesprek heeft niet geleid tot aanpassing van het plan en of een andere beoordeling daarvan.

Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap is de waterparagraaf in de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast, waarmee tegemoet is gekomen aan de zienswijze. Het Waterschap is akkoord met de aanpassingen.



De twee zienswijzen hebben specifiek geleid tot aanpassing van de toelichting. Hoofdstuk '5.6 Watertoets' is aangepast en hoofdstuk '5.7 Flora en Fauna' is geactualiseerd. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn niet aangepast.

Argumentatie

Plan

Ruim 25 jaar geleden heeft het aannemersbedrijf Wallaard Noordeloos B.V. zich gevestigd op het perceel Provincialeweg 3 te Noordeloos. Sindsdien heeft het bedrijf een sterke groei doorgemaakt (met name in de civiele betonbouw en waterbouwkundige werken), waardoor het huidige bedrijfsperceel niet meer toereikend is voor de continuïteit van het bedrijf. Inmiddels wordt het bedrijf belemmerd in de groei door het gebrek aan ruimte voor met name de opslag van prefab betonnen bruggen, materieel en materiaal.

Het plan is om in ruil voor de inlevering van circa 4700 m² voormalig vrachtwagenparkeerterrein langs de Provincialeweg (bestemming 'Verkeer'), dat reeds door de initiatiefnemer is omgevormd tot openbaar mountainbikepark, het bedrijfsperceel met circa 40 meter in oostelijke richting uit te breiden (circa 5600 m²). Daarbij wordt aan de noordzijde van het bedrijfsperceel een strook bedrijfsbestemming (circa 900 m²) gewijzigd naar 'Groen'. Per saldo is daarmee sprake van een uitbreiding van de bedrijfsbestemming met 4700 m², maar blijft het aantal vierkante meter verharding ongeveer gelijk. Het ombouwen van het voormalig vrachtwagenparkeerterrein tot mountainbikepark zorgt voor meer compensatie dan voor dit plan nodig is. De overige vierkante meters worden als compensatie bij een ander bestemmingsplan in Noordeloos verwerkt. Dat bestemmingsplan is nog in voorbereiding.

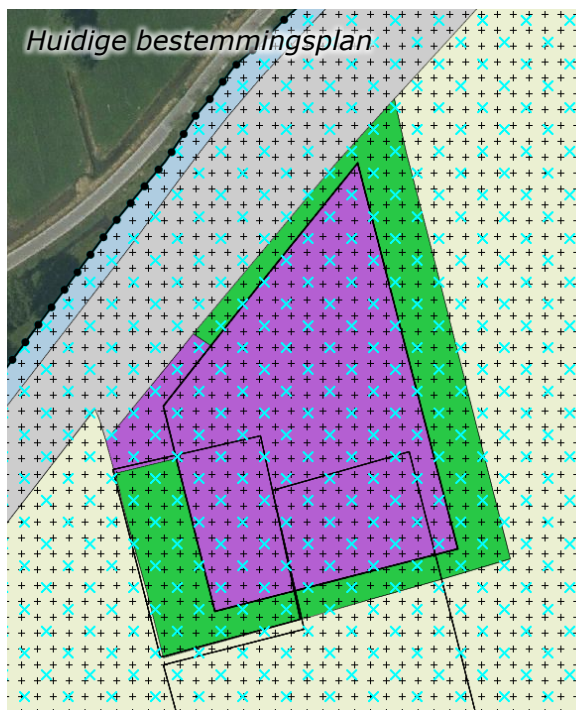


Motivering en (belangen)afweging

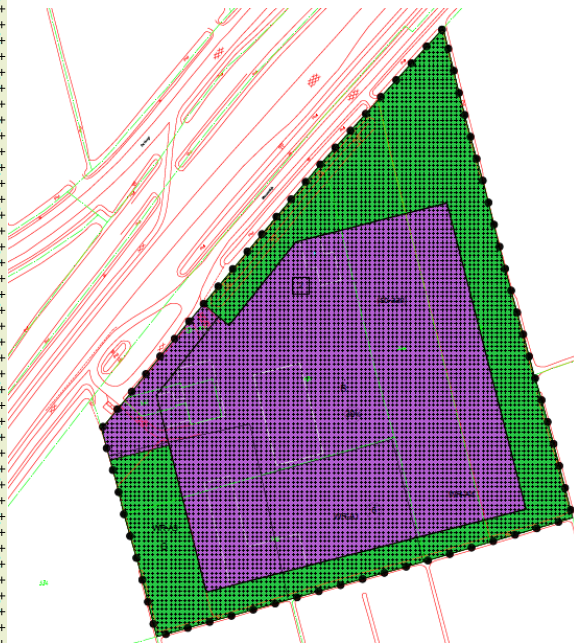
Om de hoeveelheid verharding ongeveer hetzelfde te houden, is het voormalige vrachtwagenparkeerterrein inmiddels omgebouwd tot groen mountainbikepark. Met het ombouwen van het vrachtwagenparkeerterrein tot mountainbikepark is meer verharding gecompenseerd dan dat voor dit plan nodig is. De overgebleven vierkante meters worden als compensatie bij een ander bestemmingsplan in Noordeloos ingezet. Dat andere plan is nu nog in voorbereiding. Een voorziening die kosteloos en openbaar toegankelijk is. Een strook van 900m² bestaande bedrijfsbestemming wordt omgezet in de bestemming 'Groen'. Per saldo blijft de hoeveelheid verharding daarmee gelijk. De maximaal toegestane oppervlakte bebouwing op het bedrijfsperceel blijft gelijk. Dit is gedaan door het bouwvlak te vergroten en het bebouwingspercentage te verlagen. Er zijn tevens eisen gesteld aan de inpassing van het bedrijventerrein. De nieuwe groene omzoming is al in aanleg en wordt breder dan de huidige strook. Het bedrijf wordt hiermee goed groen ingepast en het slagen- en strokenlandschap wordt niet aangetast.

Bedrijfsverplaatsing is onderzocht, maar mede vanuit financieel-economisch oogpunt niet mogelijk. Het huidige bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van 2 hectare. Met de gewenste uitbreiding betekent dit een ruimtebehoefte van 2,5 hectare. Een dergelijke oppervlakte bedrijfsperceel is in bestaand stads- en dorpsgebied in de regio, en zeker in Noordeloos, niet beschikbaar. Dit zou betekenen dat het bedrijf uit de regio dient te worden verplaatst, wat gezien de sterke binding van het bedrijf met Noordeloos/de regio niet wenselijk is. Daarbij betreft bedrijfsverplaatsing een kapitaalvernietiging. Het bedrijf heeft in de afgelopen jaren meermaals geïnvesteerd in onder andere de aanpassing van de openbare ruimte ten behoeve van de verbetering van de verkeerssituatie en de eigen bereikbaarheid. De huidige locatie is volledig naar wens en bedrijfsvoering van de initiatiefnemer ingericht. Het bedrijf heeft een ontsluiting op de Provincialeweg, waarmee overlast voor derden is uitgesloten. Het bedrijf Wallaard speelt daarnaast een belangrijke rol in het dorp Noordeloos en draagt bij aan de voorzieningen en leefbaarheid van het dorp. Werknemers van het bedrijf komen veelal uit de nabije omgeving.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De aanpassingen betreffen hoofdstuk '5.6 Watertoets', waarbij de benodigde watercompensatie wordt gerealiseerd middels het verbreden van een watergang aan de Smoutjesweg te Noordeloos. Tevens is naar aanleiding van de zienswijzen hoofdstuk '5.7 Flora en Fauna' geactualiseerd. Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd aan de regels en de verbeelding.



Bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'



Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarin de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en eventuele kosten planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geborgd als gevolg waarvan er geen apart exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Vervolproces en communicatie

Vervolproces

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken op ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de 6 weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan vindt digitaal plaats in het Gemeenteblad en de Staatscourant en er vindt een beknopte vermelding plaats in Het Kontakt. Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl via identificatienummer NL.IMRO.1978.BPProvweg3NDL-VG01.

De initiatiefnemer en indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit.

Bijlagen:

- Toelichting bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'
- Regels bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'
- Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'
- Bijlagen bij de regels bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'
- Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'



Raadsbesluit

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3'
Zaaknummer : 1057387
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden, gelezen hebbend bovenstaand voorstel, besluit:

1. de twee zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeloos, Provincialeweg 3' ontvankelijk en deels gegrond te verklaren, waardoor aanpassingen zijn gedaan aan 'hoofdstuk 5.6 Watertoets' en '5.7 Flora en Fauna' van de toelichting van het bestemmingsplan en de Nota Zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Noordeloos, Provincialeweg 3" (planidentificatie: NL.IMRO.1978.BPProvweg3NDL-VG01) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in de uitbreiding van het bedrijfsperceel van per saldo 4700m² en de toename van de verharding gecompenseerd wordt door het omzetten van een voormalig vrachtwagenparkeerterrein tot groen mountainbikepark;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
4. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat van de gewenste ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
5. de indieners van de zienswijzen in kennis te stellen van dit besluit.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 26 mei 2020.

de griffier,

de voorzitter,

drs. M.A.J. Teunissen

drs. T.C. Segers MBA

