



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/17/052569/RAAD/18/02497

Raadsvergadering d.d. : 7 februari 2019
Agendapunt : 7a
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

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

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan 'Kesteren, Spoorstraat 6-8'

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan 'Kesteren, Spoorstraat 6-8' vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEspoorstraat 6-vst1, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 11-7-2018;
2. De beeldkwaliteitskaders zoals verwoord in paragraaf 3.2 toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als kader voor de beeldkwaliteit en als uitwerking van de welstandsnota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1^e lid Wro.

Samenvatting voorstel:

Om de bouw van bedrijfsruimtes (magazijn) met kantoorruimte mogelijk te maken op het perceel Spoorstraat 6-8 in Kesteren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor het realiseren van de gewenste bedrijfsbebouwing.

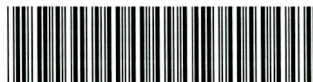
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019. In deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Inleiding:

De Vlastuin Group B.V. is gevestigd op diverse plekken op bedrijventerrein 't Panhuis in Kesteren. De Vlastuin Group is toeleverancier voor plaatwerk, lassamenstellingen en compleet geassembleerde producten onder andere voor fabrikanten van transportmiddelen en bouwmachines. Bovendien ontwikkelt Vlastuin Group een aantal eigen producten zoals tanktrailers, containertrailers en sorteergrippers.

Vlastuin Group wenst haar bedrijfsactiviteiten uit te breiden en heeft de percelen Spoorstraat 6-8 in Kesteren aangekocht met de wens om op deze percelen bedrijfsruimtes (magazijn) en representatieve kantoorruimte te realiseren. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van Vlastuin Group om de kantoorruimtes en opslag die nu verspreid over 't Panhuis liggen, te concentreren op één plek. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid voor opwaardering van de Spoorstraat, een al lang gekoesterde wens (zeker van de gemeente). Voor deze ontwikkeling is een herziening van het vigerend bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019. In deze periode zijn over het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.



De initiatiefnemer heeft verzocht om de 'Coördinatieverordening ex. artikel 3.30 Wro gemeente Neder-Betuwe' toe te passen. Dit houdt in dat de voorbereiding en bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig is verlopen.

Beoogd effect:

De bouw bedrijfsruimtes (magazijn) en kantoorruimte (planologisch – juridisch) mogelijk maken op het perceel Spoorstraat 6-8 in Kesteren.

Argumenten:

1.1 Aan alle procedurele vereisten uit de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening is voldaan

Er heeft o.a. vooroverleg plaats gevonden (artikel 3.1.1 Bro) met het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland. Zij kunnen zich geheel vinden in het plan. Tijdens de inspraak is er één inspraakreactie ontvangen. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Verder is conform artikel 3.8 en afdeling 3.4 Awb de bestemmingsplan procedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kesteren, Spoorstraat 6-8' heeft van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening

Het plan is uitvoerig besproken met de betrokken gemeentelijke adviseurs (stedenbouw, ruimtelijke ordening, milieu, bodem, geluid, archeologie, economische zaken, verkeer, flora en fauna en volkshuisvesting. Alle adviseurs kunnen zich vinden in het plan. Er zijn geen aspecten die een belemmering vormen voor het bestemmingsplan. Tevens past het plan binnen de door de Regiekamer gestelde kaders en randvoorwaarden.

2.1 Het is noodzakelijk voor de gewenste opwaardering van de Spoorstraat

Doelstelling van het vaststellen van de beeldkwaliteitsparagraaf zoals verwoord in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is het realiseren van een opwaardering van de Spoorstraat. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijke kwaliteitswinst voor de entree van Kesteren. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als formeel toetsingskader, leidraad en inspiratiebron voor de uitwerking van het perceel. Het maakt na vaststelling door uw raad onderdeel uit van het gemeentelijk welstandsbeleid. Dit betekent dat dit door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd zal worden bij de beoordeling van diverse bouwplannen c.q. aanvragen omgevingsvergunning.

3.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd

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 (inclusief planschade afwentelingsovereenkomst) 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 Er is ontheffing nodig voor Steenuilen en Vleermuizen

Op basis van de uitkomst van de aanvullende onderzoeken voor steenuilen en vleermuizen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De aanvraag van beide ontheffingen zijn inmiddels ingediend bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland. De looptijd voor een dergelijke ontheffing is 20 weken. Het ligt in de lijn der verwachting dat de ontheffingen zullen worden verleend en dus vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Financiën:

De kosten voor het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeafwentelings-overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waardoor eventuele planschade die voortvloeit uit dit bestemmingsplan voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Communicatie:

Kernboodschap is dat dit bestemmingsplan de bouw beoogt van bedrijfsruimtes (magazijn) en kantoorruimte op het perceel Spoorstraat 6-8 in Kesteren.

Vervolgstappen:

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en in de Staatscourant. Belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet in staat zijn geweest hun zienswijze tijdig kenbaar gemaakt te hebben, kunnen gedurende 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. G.S. Stam

A.J. Kortelenberg

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Kesteren, Spoorstraat 6-8'



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/17/052569/RAAD/18/02497

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

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

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan 'Kesteren, Spoorstraat 6-8' vast te stellen en beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKEspoorstraat 6-vst1, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN van 11-7-2018;
2. de beeldkwaliteitskaders zoals verwoord in paragraaf 3.2 toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als kader voor de beeldkwaliteit en als uitwerking van de welstandsnota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1e lid Wro.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 7 februari 2019
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg