

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B53
Onderwerp:	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek
Datum B&W-vergadering:	4 juni 2019
Datum raadsvergadering:	4 juli 2019
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	E.M. van de Scheur
Ambtenaar:	T.D. Onderstal
e-mailadres:	T.Onderstal@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-17-61703
Documentnummer:	VB/Raad/19/00860

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek vast te stellen.
2. Het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek gewijzigd vast te stellen.
3. In afstemming met het waterschap te onderzoeken wat de effecten zijn van de aanleg van bedrijventerrein Hulsbeek op het omliggende watersysteem.
4. De bereidheid uit te spreken om aanvullende maatregelen tegen wateroverlast te nemen als de aanleg van bedrijventerrein Hulsbeek leidt tot onacceptabele wateroverlast in de omgeving.
5. De eventuele aanvullende maatregelen tegen wateroverlast genoemd bij beslispunt 4. te bekostigen uit de grondexploitatie voor bedrijventerrein Hulsbeek.

Inleiding

Voor het nieuwe bedrijventerrein Hulsbeek hebben wij een bestemmingsplan opgesteld. Deze hebben wij voor zienswijzen ter inzage gelegd. Wij hebben zienswijzen ontvangen van:

1. een omwonende;
2. Werkgroep Milieubeheer Berg en Dal;
3. Van Kesteren b.v.;
4. Waterschap Rivierenland.

De volgende stap in het proces is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan regelen wij de juridische status van het bedrijventerrein. Vervolgens kunnen wij bedrijventerrein Hulsbeek aanleggen en de gronden verkopen.

Argumenten

1.1 en 2.1 De zienswijzen geven aanleiding om een kleine wijziging door te voeren in de regels van het bestemmingsplan

Wij hebben alle zienswijzen behandeld in een zienswijzenverslag. Uit dit verslag komt naar voren dat er geen aanleiding is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel geven de zienswijzen aanleiding om een kleine wijziging door te voeren in de regels. In de regels willen wij opnemen, dat de ondergeschikte horeca bij een fitness- of sportcentrum niet groter mag zijn dan 150 m². In het ontwerpbestemmingsplan hadden wij geen maximum oppervlakte opgenomen. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het zienswijzenverslag in bijlage 1.

3.1 Volgens het waterschap hebben wij onvoldoende aangetoond, dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Hulsbeek hydrologisch neutraal is

In de zienswijze heeft het waterschap aangegeven dat in de waterparagraaf van het bestemmingsplan onvoldoende is onderzocht wat het effect is van de aanleg van het bedrijventerrein op het omliggende watersysteem. Het waterschap vreest dat na aanleg van het bedrijventerrein wateroverlast optreedt bij extreme neerslag in de omgeving van het bedrijventerrein. Het gaat dan om een regenbui die statistisch gezien eens in de tien tot honderd jaar voorkomt.

Het waterschap wil dat de gemeente eerst onderzoekt wat het effect van de aanleg van het bedrijventerrein is op het watersysteem in de directe omgeving, voordat u het bestemmingsplan vaststelt. Verder wil het waterschap dat wij aanvullende maatregelen nemen als blijkt dat de aanleg van het bedrijventerrein zorgt voor wateroverlast bij extreme neerslag.

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan hebben wij beschreven hoe wordt omgegaan met neerslag dat op het bedrijventerrein Hulsbeek valt. Voor de neerslag die valt op het bedrijventerrein leggen wij een waterberging aan rondom het bedrijventerrein. Wij hebben voornamelijk niet gekeken naar het effect van het bedrijventerrein op het omliggende watersysteem. Naast het bedrijventerrein ligt de Hulsbeek. Deze voert het regenwater van het omliggende bedrijventerrein af. Uit de modellen van de gemeente en het waterschap blijkt dat bij hevige neerslag de Hulsbeek overstroomt, waardoor er water op de locatie van bedrijventerrein Hulsbeek komt te staan. Dat kan straks niet meer als door de aanleg van het bedrijventerrein de locatie is opgehoogd. Momenteel is er in de omgeving van het bedrijventerrein geen sprake van onacceptabele wateroverlast bij extreme regenval.

Wij hebben de intentie om nader te onderzoeken wat het effect van de aanleg van het bedrijventerrein is op het omliggende watersysteem. Wij willen net als het waterschap niet dat er door de aanleg van het bedrijventerrein elders onacceptabele wateroverlast ontstaat bij extreme regenval. Het kost echter tijd om dit onderzoek goed uit te voeren. De modellen van de gemeente en het waterschap zijn daar niet geschikt voor.

Wij stellen voor om niet te wachten met de vaststelling van het bestemmingsplan, voordat wij het bovenstaande onderzoek hebben afgerond. Wij willen zo snel mogelijk beginnen met het aanleggen van het bedrijventerrein, omdat er een grote behoefte is aan het bedrijventerrein.

Tenminste drie ondernemers willen dit jaar nog beginnen met de bouwwerkzaamheden voor hun bedrijf.

4.1 De aanleg van het bedrijventerrein mag niet leiden tot onacceptabele wateroverlast bij extreme regenval

Uit het aanvullende onderzoek naar de effecten van de aanleg van bedrijventerrein Hulsbeek kan blijken dat de aanleg zorgt voor wateroverlast in de omgeving van het bedrijventerrein. Daarbij dienen we wel te kijken of het onacceptabele wateroverlast is. Bijvoorbeeld als het water een huis binnenstroomt of een weg onberijdbaar maakt. Een klein laagje water op de weg of in een tuin vinden wij acceptabel. Als er inderdaad bij extreme regenval onacceptabele wateroverlast optreedt, dan willen wij aanvullende maatregelen nemen om deze overlast te voorkomen.

Als er maatregelen nodig zijn onderzoeken wij welke maatregelen het beste werken. Daarbij kijken wij ook naar de kosten van een maatregel. Mogelijke maatregelen zijn het vergroten van duikers onder wegen door of het aanleggen van extra waterberging. Zo hebben wij aan de oostkant van de Hulsbroek gronden in ons bezit waar wij een extra waterberging kunnen aanleggen. Op bedrijventerrein Hulsbeek zelf is waarschijnlijk geen ruimte om maatregelen te realiseren.

5.1 Eventuele maatregelen tegen wateroverlast zijn direct toe te rekenen aan de aanleg van bedrijventerrein Hulsbeek

U heeft op 25 april 2019 de grondexploitatie voor Bedrijventerrein Hulsbeek vastgesteld. Hieruit blijkt dat de opbrengst hoger uitvalt dan de kosten. Er is dus financiële ruimte om maatregelen tegen wateroverlast aan te leggen. Omdat eventuele maatregelen tegen wateroverlast voortkomen uit de aanleg van bedrijventerrein Hulsbeek stellen wij voor om deze kosten op te nemen in de grondexploitatie. Wij verwachten dat na het nemen van maatregelen tegen wateroverlast het resultaat positief blijft.

De kosten voor het uitvoeren van het onderzoek kunnen wij vooralsnog betalen uit de vastgestelde grondexploitatie. Als de kosten bekend zijn van de maatregelen tegen onacceptabele wateroverlast, dan verwerken wij dat in de grondexploitatie. De bijgestelde grondexploitatie leggen wij vervolgens ter besluitvorming aan u voor.

Kanttekening

5.1 Het is (nog) niet bekend wat de kosten zijn voor eventuele maatregelen tegen wateroverlast in de omgeving

Ten eerste is nog niet zeker dat door het aanleggen van bedrijventerrein Hulsbeek in de omgeving bij extreme regenval onacceptabele wateroverlast ontstaat. Mocht dat wel het geval zijn, dan zijn er verschillende mogelijkheden om wateroverlast te voorkomen. Bijvoorbeeld het vergroten van een duiker onder de weg of het aanleggen van extra waterberging (of beide). De voorkeursoplossing is daarbij ook afhankelijk van de te verwachten wateroverlast en de kosten voor een maatregel. Het scheelt in de kosten of er een waterberging voor 100 m³ of voor

1.000 m³ moet worden aangelegd. Door deze onzekerheden kunnen wij geen inschatting geven wat de kosten zijn voor eventuele maatregelen tegen wateroverlast.

Indien wij maatregelen moeten nemen, dan verwerken wij de kosten in de grondexploitatie. U dient de wijziging van de grondexploitatie vast te stellen. Hierdoor houdt u grip op het proces.

Financiële onderbouwing

Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Hulsbeek heeft u een grondexploitatie vastgesteld. Daarin zijn de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling beschreven.

Indien wij extra kosten maken voor het realiseren van maatregelen tegen wateroverlast dan passen wij de grondexploitatie aan. De aangepaste grondexploitatie leggen wij vervolgens ter besluitvorming aan u voor.

Duurzaamheid

Wettelijk gezien mogen de bedrijven niet meer op het gasnetwerk worden aangesloten. Wij zijn met de geïnteresseerde ondernemers in overleg over aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Daarbij willen wij het initiatief zoveel mogelijk bij de ondernemers zelf leggen en maatregelen niet van bovenaf opleggen. Wij organiseren voor de ondernemers een inspiratiebijeenkomst met deskundigen op het gebied van duurzaamheid.

Communicatie

Wij informeren de indieners van een zienswijze over uw besluit en het verdere proces.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij het bestemmingsplan ter inzage voor beroep. Tijdens de beroepstermijn van zes weken kan belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend beroep aanstellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van gemeente Berg en Dal

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

- Zienswijzenverslag
- Vast te stellen bestemmingsplan

Bijlage ter inzage griffier

- Ingediende zienswijzen (vertrouwelijk)

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juni 2019.

overwegende dat:

- de zienswijzen aanleiding geven om een kleine wijziging door te voeren in de regels van het bestemmingsplan;
- wij volgens het waterschap onvoldoende hebben aangetoond, dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Hulsbeek hydrologisch neutraal is;
- de aanleg van het bedrijventerrein niet mag leiden tot onacceptabele wateroverlast bij extreme regenval;
- eventuele maatregelen tegen wateroverlast direct zijn toe te rekenen aan de aanleg van bedrijventerrein Hulsbeek.

besluit :

1. Het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek vast te stellen.
2. Het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hulsbeek gewijzigd vast te stellen.
3. In afstemming met het waterschap te onderzoeken wat de effecten zijn van de aanleg van bedrijventerrein Hulsbeek op het omliggende watersysteem.
4. De bereidheid uit te spreken om aanvullende maatregelen tegen wateroverlast te nemen als de aanleg van bedrijventerrein Hulsbeek leidt tot onacceptabele wateroverlast in de omgeving.
5. De eventuele aanvullende maatregelen tegen wateroverlast genoemd bij beslispoint 4. te bekostigen uit de grondexploitatie voor bedrijventerrein Hulsbeek.

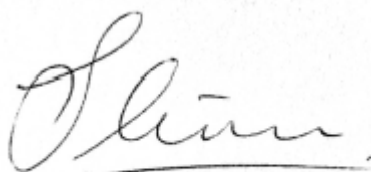
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 4 juli 2019,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman