

Raadsvoorstel

Onderwerp : Omgevingsplan Betondak Arkel
Portefeuillehouder : Wethouder Quik
Behandelend ambtenaar : Robbert Kip en Janneke van Oversteeg
Zaaknummer : 1060945

N.B.: Dit voorstel is geschreven in het nieuwe format. Aangezien er sprake is van een overgangsfase en dit een lerend proces is, is uw feedback op de vorm van dit voorstel ook welkom. De griffier is hiervoor uw aanspreekpersoon.

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het ruimtelijk mogelijk te maken dat het voormalige bedrijfsterrein van Betondak Arkel getransformeerd kan worden naar een recreatief woonwerkgebied;
2. Hiertoe de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de zienswijzennota, vast te stellen;
3. Hiertoe het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Chw Omgevingsplan Betondak Arkel' en overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1978.OP1013.vg01, vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Inleiding

Een particuliere initiatiefnemer wil de transformatie van het voormalige bedrijfsterrein van Betondak Arkel mogelijk maken en heeft daartoe een ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte (ook wel 'ontwerp-omgevingsplan' genoemd) ingediend bij de gemeente. Het is zijn bedoeling dat er op termijn geen doorsnee woonwijk ontstaat maar een dorpsgebied met een grote variatie van functies en gebruiksmogelijkheden voor de omgeving.

Vanaf 13 maart 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan (hierna: omgevingsplan) gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is een aantal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn inmiddels van een antwoord voorzien, zie hiervoor de bijgevoegde zienswijzennota. Het omgevingsplan is nu gereed voor vaststelling. Het behoort tot de kaderstellende rol van de raad om dit omgevingsplan vast te stellen.

Eerdere besluiten

- Juli 2015 heeft het college van de voormalige gemeente Giessenlanden besloten om in te stemmen met de startovereenkomst voor het organisch ontwikkelen van het Betondak terrein in Arkel.
- Juli 2015 heeft dat college besloten om het project in te dienen bij het ministerie als innovatief project voor de 12^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De gemeenteraad is geïnformeerd over deze indiening.
- Oktober 2016 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Giessenlanden de Coördinatieregeling van de Wro van toepassing verklaard op het project en de daarmee samenhangende procedures.
- Het college heeft besloten het project in te dienen bij het ministerie als project om (onder meer) een lagere EPC verplicht te kunnen stellen (17^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).
- Juli 2017 heeft diezelfde gemeenteraad besloten de vier gebiedsdoelen vast te stellen voor het Betondak terrein in Arkel: dorpse sfeer, ruimte voor ontmoeting, duurzame gebiedsontwikkeling en gezonde leefomgeving.

- September 2017 heeft het college besloten in te stemmen met het voorontwerp omgevingsplan Betondak Arkel.
- December 2019 heeft de gemeenteraad de "Bouwverordening gemeente Molenlanden 2019" vastgesteld waarin een EPC van 0 (nul) voor woonfuncties verplicht is gesteld;
- In maart 2020 heeft het college besloten om het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen en een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer.
- September (8) 2020 heeft het college de Beleidslijn dorps woonmilieu vastgesteld. Ook heeft het college besloten dat geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld, hiervan kennisgeving te doen en de bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Als de transformatie gerealiseerd is, zijn er maximaal 258 woningen en maximaal 10.000 m² bedrijvigheid en diverse recreatieve voorzieningen in een dorps sfeer gecreëerd. Dit sluit aan bij programma 1 (Wonen en leven) en programma 5 (werken en recreëren) van de begroting.

Argumenten

1.1 Het plan sluit aan bij regionale afspraken over betaalbare woningen

Het omgevingsplan biedt ruimte aan maximaal 258 woningen. Minimaal 10% van de woningen zal bestaan uit betaalbare woningen, waarbij wordt aangesloten bij de definitie van artikel 1.1.1 eerste lid sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is dat er maximaal 26 woningen per jaar mogen worden gerealiseerd. Dit is zo regionaal afgestemd voor de eerste twee jaren.

1.2 Het plan heeft duurzame doelstellingen

Dit komt tot uiting in de vier gebiedsdoelen die voor het plan zijn vastgesteld. De vier gebiedsdoelen zijn: dorps sfeer, ruimte voor ontmoeting, duurzame gebiedsontwikkeling en gezonde leefomgeving. Daarbij hanteren we voor dit project een zwaardere norm, namelijk EPC=0. Deze verplichting is in december 2019 door de Bouwverordening vastgelegd en is als zodanig opgenomen in het omgevingsplan.

2.1 Het vaststellen van de zienswijzennota geeft de indieners een formele reactie op hun zienswijze

Het ontwerp-omgevingsplan met bijbehorende stukken heeft van 13 maart tot en met 23 april 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend, te weten door Provincie Zuid-Holland, Waterschap Rivierenland, Gasunie en door een omwonende ook namens twee andere omwonenden. Alle zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien, zie bijlage 6. De ingediende reacties zijn zeer divers en hebben betrekking op de volgende aspecten:

- De realisatie van een insteekhaven in het plangebied;
- De compensatie van watergebonden bedrijvigheid;
- De samenstelling van de commissie;
- Watercompensatie verharding terrein;
- (het moment van) Realisatie van infrastructuur in het gebied en wie welke verantwoordelijkheid daarbij heeft;
- De opname van regels met betrekking tot het geldende waterschapsbeleid;
- De opname van regels met betrekking tot de aanwezige gasleidingen in en om het gebied;
- Het maximaal aantal bouwlagen van de lintbebouwing dat passend is bij een dorps compact woonmilieu.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan op de volgende onderdelen aan te passen:

- De definitie brandaandachtsgebied wordt aan de begrippenlijst toegevoegd, dit begrip ontbrak tot op heden;
- In de toelichting wordt een "verhardingskaart" toegevoegd aan de waterparagraaf;
- De toelichting, paragraaf 3.7.1 wordt aangevuld met informatie over het mogelijk omzetten van o.a. de Bazelsdijk naar een 30-kmzone. Hierover is de gemeente met Waterschap Rivierenland in gesprek;
- De toelichting, paragraaf 3.2 wordt aangevuld met informatie over bedrijvigheid in de gemeente en de regio en dan met name gericht op natte bedrijvigheid en hogere milieucategorie bedrijven. Dit ter voldoening aan een toezegging van de gemeente aan provincie Zuid-Holland;
- De mogelijkheid tot de realisatie van een insteekhaven in het gebied wordt verwijderd;
- De bepaling van artikel 1.17 is aangepast voor wat betreft de samenstelling van de commissie die zich bezig gaat houden met de verdere planvorming.

3.1 Het is een logische stap na de eerdere besluiten om nu een ontwerp-omgevingsplan vast te stellen

Om ervoor te zorgen dat het gebied organisch ontwikkeld kan worden, is het project aangemeld als innovatief project voor de 12e en 17e tranches van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit biedt de mogelijkheid om vooruitlopend op de Omgevingswet, een omgevingsplan (te weten: bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) op te stellen met daarin enkele innovatieve elementen (zoals opgenomen in de artikelen 6p en 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Het omgevingsplan zal één van de belangrijkste instrumenten binnen de Omgevingswet zijn en kan wel worden beschouwd als de opvolger van het bestemmingsplan. De reikwijdte hiervan is breder dan het bestemmingsplan, omdat het zich niet beperkt tot de ruimtelijke ordening, maar de gehele fysieke leefomgeving omvat.

3.2 De toetsing op het behoud van de dorpse sfeer ligt in handen van een breed samengestelde commissie

Voor de toetsing van de initiatieven aan het dorpse karakter wordt een commissie samengesteld uit vijf leden: een onafhankelijk voorzitter, een lid dat wordt benoemd door de dorpsraad van Arkel, een lid dat wordt benoemd door de dorpsraad van Hoogblokland, een lid dat wordt benoemd door de ontwikkelaar en een lid dat wordt benoemd door de gemeente. Deze commissie zal aan de hand van de Beleidslijn dorps woonmilieu toetsen of de voorstellen voldoen aan het gebiedsdoel 'dorpse sfeer'.

4.1 Aan dit plan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is geborgd in afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voorts kan een exploitatieplan door burgemeester en wethouders worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Kanttekeningen

2.1 De indieners van zienswijzen zijn mogelijk niet tevreden met de reactie op hun zienswijzen.

Gedurende de procedure hebben we met alle indieners van zienswijzen contact gehad. Niet alle zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het omgevingsplan. Desondanks is het college van mening dat met de beantwoording van de zienswijzen de juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Extra uitleg bij de kosten

N.v.t.

Communicatie

De vaststelling van het omgevingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in Het Kontakt.

De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk, vóór de publicatie, bericht van uw raadsbesluit.

Het omgevingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.OP1013-vg01.

Daarnaast zal aan de ontwikkelaar worden gevraagd om een communicatieplan op te stellen om te waarborgen dat alle betrokkenen tijdig worden geïnformeerd over de ontwikkeling van het gebied.

Vervolgstappen

Het raadsbesluit wordt bekendgemaakt. De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van zes weken aan. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ditzelfde geldt ook voor diegenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze naar voren te brengen.

Het vaststellingsbesluit treedt in werking na ommekomst van de beroepstermijn. Wanneer binnen de beroepstermijn een verzoek tot voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan treedt het vaststellingsbesluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Als het vaststellingsbesluit in werking treedt, zal - samengevat weergeven - de ontwikkelaar aan de gemeente twee masterplannen (meer specifiek: een algemeen en civieltechnisch plan) voorleggen voor het gehele exploitatiegebied. Deze masterplannen zijn een uitvloeisel van de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld door de vier gebiedsdoelen in juli 2017 vast te stellen. Deze werkwijze is vergelijkbaar met het project Langerak-Zuid waarin de gemeenteraad een uit te werken bestemmingsplan (de kaders) heeft vastgesteld, waarna het college bevoegd is de uitwerkingsplannen per fase vast te stellen.

Op deze manier borgen we dat we vroeg in het proces onze taken en verantwoordelijkheden kunnen uitoefenen. Het college van B&W is bevoegd om de masterplannen goed te keuren. Deze masterplannen vormen vervolgens de basis voor de gehele ontwikkeling die gefaseerd, dat wil zeggen per 'deelgebied', zal worden uitgevoerd. Per deelgebied zal de ontwikkelaar een voorlopig ontwerp aan de commissie voorleggen. Dit ontwerp wordt uitgewerkt naar een definitief ontwerp dat door de gemeente wordt getoetst. Als dat definitief ontwerp is goedgekeurd, zal dat de grondslag vormen voor de ontwikkeling van het deelgebied. Dit betekent dat alle stukken die vervolgens worden opgesteld (denk aan alle vergunningen die de ontwikkelaar voor een deelgebied aanvraagt en bestekken voor werkzaamheden die in dat deelgebied worden uitgevoerd), moeten passen binnen de kaders van het goedgekeurde definitief ontwerp.

Kortom, voorafgaand aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning vindt conform de gebiedsdoelen van uw raad afstemming plaats tussen de ontwikkelaar, commissie en gemeente en toetsing door de commissie en de gemeente.

Bijlagen:

Bijlage 1: toelichting omgevingsplan Betondak, Arkel

Bijlage 2: Beleidslijn dorps woonmilieu (vastgesteld door het college op 8 september)

Bijlage 3: verbeelding omgevingsplan Betondak, Arkel

Bijlage 4: bijlagen bij de toelichting omgevingsplan Betondak, Arkel

Zie: <https://bit.ly/2Rjo2Y5>

Bijlage 5: zienswijzennota omgevingsplan Betondak, Arkel

Raadsbesluit

Onderwerp : Omgevingsplan Betondak Arkel
Portefeuillehouder : Wethouder Quik
Behandelend ambtenaar : Robbert Kip en Janneke van Oversteeg
Zaaknummer : 1060945

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

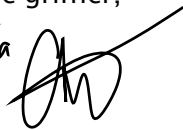
Besluit:

1. Het ruimtelijk mogelijk te maken dat het voormalige bedrijfsterrein van Betondak Arkel getransformeerd kan worden naar een recreatief woonwerkgebied;
2. Hiertoe de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de zienswijzennota, vast te stellen;
3. Hiertoe het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Chw Omgevingsplan Betondak Arkel' en overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1978.OP1013.vg01, vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering gemeente Molenlanden, gehouden op 29 september 2020.

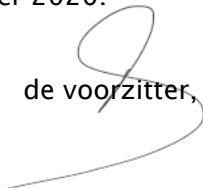
de griffier,

b/a



drs. M.A.J. Teunissen

de voorzitter,



drs. T.C. Segers MBA