Onderwerp: Bestemmingsplan "Heteren, Muskushouwsestraat 1"

Ons kenmerk: 21RV000060

Nummer:

Elst, 7 september 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

De raad voorstellen:
1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Heteren Muskushouwsestraat 1" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Heteren, Muskushouwsestraat 1" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen vermeld in hoofdstuk 3 in het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Heteren, Muskushouwsestraat 1";
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 26 mei 2015 ontvingen wij van Rolande B.V. (hierna: Rolande) een verzoek voor de realisatie van een tankstation voor Liquefied & Compressed Natural Gas (hierna:LCNG) op het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland Zuid te Heteren. Rolande was voornemens om een nieuw LCNG tankstation te realiseren ten oosten van het distributiecentrum van het Kruidvat. Op 23 februari 2016 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan “Heteren, Muskushouwsestraat 9” voor zienswijzen ter inzage te leggen. We ontvingen 3 zienswijzen. Op 11 oktober 2016 is het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen besproken tijdens de politieke avond. Er speelde in die periode ook een handhavingsverzoek tegen het Kruidvat i.v.m. overlast van vrachtverkeer van en naar het distributiecentrum. Mede daardoor was veel weerstand vanuit de bestaande bedrijven tegen een nieuw tankstation wat zou zorgen voor nog meer verkeersbewegingen. Aangezien de eigenaar van het bestaande (BP)tankstation ook had aangegeven LCNG te willen gaan leveren, is afgesproken het raadsvoorstel aan te houden om te kunnen onderzoeken of een samenwerking mogelijk was. De uitbreiding van het bestaande tankstation had ook de voorkeur van de bezwaarmakers.

Uiteindelijk zijn partijen er uitgekomen en zijn ze een samenwerking aangegaan.
Op 17 november 2017 ontvingen wij van de eigenaar en exploitant van het bestaande BP tankstation op het perceel Muskushouwsestraat 1 te Heteren, een verzoek om uitbreiding voor de verkoop van LCNG.

Op 21 januari 2020 besloten wij medewerking te verlenen aan het verzoek en om in te stemmen met het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Verder besloten wij op 11 mei 2021 medewerking te verlenen aan het verzoek om het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijze ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door Vitens.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel aan de Muskushouwsestraat 1 te Heteren. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende

stap worden gezet in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkeling mogelijk is.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.
Het ontwerpbestemmingsplan “Heteren, Muskushouwsestraat 1” heeft vanaf 20 mei 2021 tot 30 juni 2021 datum ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend door Vitens. De zienswijze van Vitens leidt tot aanpassing van de toelichting, planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen worden puntsgewijs toegelicht in het Rapport zienswijzen, dat als bijlage 1 aan dit voorstel is toegevoegd.

2.1 Er wordt voldoende afstand gehouden tot milieugevoelige functies.
Het bedrijventerrein ligt aan ontsluitingswegen nabij rijksweg A50. Het gebied kan worden beschouwd als een gemengd gebied. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van gevoelige functies. Het betreft immers al een bestaand tankstation.
Ten aanzien van de aspecten geur en geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Voor het aspect stof geldt een minimale afstand van 0 meter. Binnen deze afstanden bevinden zich geen gevoelige objecten. Verder dient voor het aspect gevaar een richtafstand van 50 meter te worden aangenomen. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat binnen deze afstand geen nieuwe gevoelige functies kunnen worden opgericht. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

2.2 Vanuit oogpunt van externe veiligheid is een veiligheidscontour van 50 meter in het bestemmingsplan geborgd.
Aan het op- en overslaan van LCNG zijn risico's verbonden. Deze risico’s moeten worden getoetst aan het beleid voor externe veiligheid. Dit is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving door handelingen met gevaarlijke stoffen. Uit de risicoberekening blijkt dat de risicocontour een reikwijdte heeft van 50 meter. Hiervoor is een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de aanduiding zijn geen gevoelige of (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig en zijn ook geen nieuwe gevoelige of (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.
Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico’s

De veiligheidscontour van 50 meter beperkt de mogelijkheid tot het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten.
De veiligheidscontour valt over een naastgelegen autowasstraat. Aangezien het een autowasstraat betreft waar een beperkt aantal personen verblijven, er voldoende vluchtroutes zijn en dit logischerwijs als aanvullende functie naast het tankstation is gesitueerd, wordt de afwijking van de richtwaarde acceptabel geacht. Verder wordt in het bestemmingsplan een veiligheidszone opgenomen van 50 meter rondom het vulpunt. Hierin worden nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten uitgesloten. Het plan is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in

rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten

7. Vervolg

Planning

Uw raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 19 oktober 2021, waarna de raad op 9 november 2021 kan besluiten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit van de raad publiceren wij in Hét GemeenteNieuws. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer en de indiener zienswijze brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Zoals aangegeven in de inleiding speelde in het jaar 2016 een handhavingsverzoek tegen het Kruidvat i.v.m. overlast van vrachtverkeer van en naar het distributiecentrum. Toentertijd is besproken dat onderzocht dient te worden of een samenwerking mogelijk is. Uiteindelijk heeft die samenwerking geleid tot dit initiatief waar de voormalige bezwaarmakers positief tegenover staan.
Verder is de initiatiefnemer betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Bovendien is de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid gaf om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen (21int03734);
2. Toelichting, regels en bijlagen bestemmingsplan (21bij12731);
3. Verbeelding bestemmingsplan (21bij12764);
4. Raadsbesluit (21rb000077).

Portefeuillehouder: W.H. Hol
De behandelend ambtenaar is mw. P. Izgi. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.