B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2a te Laag-Soeren
Portefeuillehouder	:	Paul Hofman
Begrotingsprogramma	:	Leefomgeving
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	Leven op het land
Rol van de gemeenteraad	:	Ter kennisneming
Zaaknummer	:	797520
Bijlage(n)	:	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling; Ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel

1. Instemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor deze locatie en besluiten dat voor de samenvoeging van de bedrijfsbestemmingen aan de Priesnitzlaan 2a en Harderwijkerweg 5 en 7 geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
2. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2a te Laag-Soeren';
3. Het ontwerpbestemmingsplan vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken.

Aanleiding

Initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om medewerking voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' ten behoeve van het samenvoegen van de bedrijfsbestemmingsvlakken aan de Priesnitzlaan 2a en Harderwijkerweg 5 en 7 te Laag-Soeren tot één bedrijfsbestemmingsvlak, alsook de functiewijziging van de bedrijfswoningen aan de Priestnitzlaan 2 en 2a naar reguliere woningen.

Aan de Harderwijkerweg 5 en 7 is het grondverzet- en aannemingsbedrijf Van Eijbergen B.V. gevestigd. Het bedrijf heeft de bedrijfslocatie van Priesnitzlaan 2a overgenomen en wenst voor haar bedrijfsvoering de twee bedrijfsbestemmingsvlakken samen te voegen tot één bestemmingsvlak. De oppervlakte blijft gelijk aan de twee huidige, afzonderlijke bestemmingsvlakken en het maximum oppervlakte aan toegestane bedrijfsbebouwing blijft ook gelijk. Het nieuwe bedrijfsbestemmingsvlak wordt enigszins verschoven, zodat de bestaande grondbank volledig opgenomen wordt binnen de bedrijfsbestemming. De bedrijfsinrit aan de Priesnitzlaan komt te vervallen. De dienstwoning aan de Harderwijkerweg 5 blijft ongewijzigd.

Het plan past niet binnen de toegelaten mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied biedt. Er is daarom een bestemmingsplanherziening nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in bovengenoemde wijzigingen. Het bedrijf en de woonerven worden daarbij landschappelijk ingepast, met inachtname van de aanwezige waarden behorend bij de ligging in het Rijksbeschermd dorpsgezicht. De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied blijven beschermd middels het opnemen van een dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie.

Uw college heeft op 22 maart 2022 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het onderhavige initiatief en daarop is een overeenkomst aange gaan met initiatiefnemers.

Het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' zal worden herzien om de gewenste wijzigingen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan kan in procedure worden gebracht door het gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

1. Geen milieueffectrapportage opstellen.

2. Door medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanherziening de samenvoeging van bedrijfsbestemmingen, de vormverandering ervan en andere functiewijzigingen planologisch-juridisch mogelijk maken.

3. Het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan geconcludeerd worden dat, gelet op de kenmerken en de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, de voorgenomen activiteiten niet zullen leiden tot significant negatieve effecten.

2. Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering rondom het bedrijf Van Eijbergen B.V. beoogt. De ontsierende grondopslag komt binnen de bedrijfsbestemming te liggen en zal tezamen met de bedrijfsbebouwing afgeschermd worden van de omgeving door een aan te planten houtsingel aan de westzijde van het plangebied. De voorzijde van het bedrijf aan de Harderwijkerweg wordt landschappelijk ingepast met andere, passende groenelementen. Aan de voorzijde wordt geen grondopslag mogelijk gemaakt. Ook de erven van Priesnitzlaan 2 en 2a worden opnieuw ingericht, beter passend bij de omgeving. De inrit voor vrachtverkeer aan de Priesnitzlaan komt te vervallen.
De functie van de bedrijfswoningen aan de Priesnitzlaan is komen te vervallen en daarom is het logisch deze te wijzigen naar reguliere woningen.
In de houtsingel wordt een geluidwal aangelegd welke de geluidbelasting vanuit het bedrijf richting de omgeving adequaat zal beperken. Natuurontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen de houtsingel ter bevordering van de biodiversiteit.

3. Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt een vervolg gegeven aan het op op 22 maart 2022 genomen principebesluit.

Wat zijn de risico’s van dit voorstel?

1. Geen risico’s verwacht.

2.+3. In het kader van de verdere procedure kan blijken dat het plan vanwege bijvoorbeeld wettelijke, beleidsmatige of politieke belemmeringen niet haalbaar blijkt of alleen in gewijzigde vorm kan doorgaan. Het risico bestaat altijd dat een bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Er worden op dit moment geen concrete risico’s verwacht.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

Er zijn geen financiele consequenties voor de gemeente.

De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers dragen de kosten van het vervaardigen van het bestemmingsplan en het bouwplan. De intentieovereenkomst is met het oog hierop gesloten. Voor de kosten van de procedure zijn door de gemeente leges geheven. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de de leges.

De initiatiefnemers hebben de gemeente daarnaast van eventuele planschade gevrijwaard. Hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Er zijn voor de gemeente geen verdere kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

Personele consequenties

Er zijn geen personele consequenties. De werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden passen binnen de bestaande capaciteit en kennis van de huidige ambtenaren.

Communicatie en participatie

1. Niet van toepassing.

2. Het was aan de initiatiefnemers om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Reeds in 2021 heeft Van Eijbergen B.V. de plannen aan de directe omgeving bekend gemaakt. Het lijkt erop dat men zich in de planontwikkeling kan vinden. Er is geen weerstand tegen de bestemmingsplanherziening kenbaar gemaakt.
   Waar nodig heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met andere overheidsinstanties.

3. De gemeente zal via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijze indienen tegen deze besluiten. Dit zal meer inzicht geven in het draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de zienswijzenprocedure zal uw college en de raad een afweging dienen te maken over de ingediende zienswijzen.

Wat gaan wij ervoor doen?

1. Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten. Aan de hierin genoemde voorwaarden is in voldoende mate voldaan en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is ondertussen opgesteld.

2. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De eventueel ingediende zienswijzen zullen na afloop van deze termijn beoordeeld worden. Bij het beoordelen van de zienswijzen wordt bekeken of deze aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Evaluatie

Evaluatie is niet nodig.