RAADSVOORSTEL

gemeente Westervoort

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan ‘Brouwerslaan 9 - IJsseldijk 38’

Zaak- & documentnr. : Z/18/034424/201481718

Portefeuillehouder : mr. H. Sluiter

Opsteller : Ed van Karnenbeek / Ole van Beers

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling

Telefoonnr. 3352

Samenvatting

Met ingang van 19 november 2020 is het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Brouwerslaan 9 - IJsseldijk 38’ gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage ligging zijn tegen het ontwerpplan geen zienswijzen ingediend. Daarvoor is een inspraakprocedure gehouden en is overleg gepleegd op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten hiervan zijn verwerkt in een verslag. Inspraak en overleg hebben tot enkele geringe aanpassingen geleid.

Het bestemmingsplan ‘Brouwerslaan 9 - IJsseldijk 38’ voorziet in:

- de bouw van twee kleinschalige bedrijfsgebouwen (na de sloop van de bedrijfsloods van de voormalige tweedehands autohandel en de sanering van het terrein aan de IJsseldijk 38);
- de bouw van een twee onder een kap woning;
- het herbestemmen en inpassen van de woning Brouwerslaan 9;
- de landschappelijke inrichting van het gehele terrein.

Daarnaast is een grondruil met de gemeente benodigd om de bouw van de twee woningen mogelijk te maken. Deze grondruil is vastgelegd in de met initiatiefnemer op 23 oktober 2018 gesloten anterieure overeenkomst.

Beslispunten

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan ‘Brouwerslaan 9 - IJsseldijk 38’ als vervat in het bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.0293.BROUWIJ-ON01 met de bijbehorende documenten, langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan ‘Brouwerslaan 9 - IJsseldijk 38’ geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening;
3. De geluidzone industrie, zoals die op de verbeelding met de gebiedsaanduiding ‘geluidzone - industrie‘ is aangegeven en in artikel 11 van de regels is opgenomen, opnieuw op grond van de Wet en het Besluit geluidhinder ongewijzigd over te nemen dan wel vast te stellen voor het gedeelte van de zone, voor zover dat binnen het gebied van het bestemmingsplan ‘Brouwerslaan 9 - IJsseldijk 38 ligt’;

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het terrein aan de Brouwerslaan en de IJsseldijk 38 verworven en heeft ons gevraagd om de bedrijfsbestemming te veranderen naar een bestemming die andersoortige, kleinschaliger, bedrijvigheid mogelijk maakt. Daarnaast om woningbouw te faciliteren in de vorm van een dubbel woonhuis. Daarvoor is een grondruil nodig. Wij hebben hier onder voorwaarden via onze brief van 28 maart 2018 positief op gereageerd.

Planning

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van het plan. Vanwege de constatering van een bodemverontreiniging en de economische uitvoerbaarheid van het plan die hiermee in het geding kwam. Er is hier sprake van een termijn van orde volgens de Wet ruimtelijke ordening. Het overschrijden van deze beslistermijn is niet fataal en heeft juridisch geen gevolgen.

Beoogd effect

De bouw van een twee onder een kap woning en twee kleinschalige bedrijfsgebouwen van 150 m2 elk, beide bedrijfsgebouwen worden gesitueerd op de plaats van de bedrijfsloods (oppervlakte circa 700 m2). De gronden behorende bij deze bedrijfsloods worden gesaneerd i.v.m. een geconstateerde bodemverontreiniging. De bestaande woning Brouwerslaan 9 wordt herbestemd en ingepast. Deze wordt al als zodanig bewoond. Het gehele terrein wordt vervolgens landschappelijk ingericht. Hiervoor is een landschapsinrichtingsplan opgesteld.
Een perceel grond aan de Brouwerslaan - IJsseldijk wordt geruild tegen een perceel dat aan de zuidzijde van de Brouwerslaan ligt om daar de bouw van beide woningen mede mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.
Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast te stellen.
Overwegende dat:

- er geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt in de inzagetermijn;
- er voldoende waarborgen zijn getroffen voor de uitvoerbaarheid van het de beoogde ontwikkelingen door middel van voorwaardelijke verplichtingen en gebruiksbepalingen in het bestemmingsplanen en via de op 23 oktober 2018 gesloten anterieure overeenkomst;
- Door middel van de ondertekening voor akkoord van een (vertrouwelijke) brief van 28 oktober 2020 heeft de initiatiefnemer de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nogmaals bevestigd. Reden daarvan is een in 2020 aangetroffen ernstige verontreiniging van de bedrijfslocatie IJsseldijk 38. De aan de sanering verbonden kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer;

Kan worden geconcludeerd dat het definitieve bestemmingsplan nu in procedure kan worden gebracht.

1.2 Met de vaststelling van dit plan wordt uitvoering gegeven aan de voorgenomen ontwikkeling in de categorie 'Vrijkomend maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed', zoals vastgelegd in de woningbouwnotitie 2018 - 2027 (februari 2019).
Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van een bedrijfsloods welke dienst deed voor een (niet meer actieve) tweedehands autohandel. In de plaats daarvan worden op de plek van de loods twee kleinschalige bedrijfsgebouwen gebouwd voor andersoortige bedrijvigheid.

De raad heeft het Economisch Kader vastgesteld (besluit van 5 februari 2018). Het landelijke gebied neemt daarin geen ‘voorkeurspositie’ in als het gaat om de nieuwvestiging van bedrijvigheid. De prioriteiten liggen bij andere gebieden (raadsbesluit van 3 februari 2019; uitvoering actie-agenda Economisch Kader Westervoort).Toch wordt nieuwe bedrijvigheid hier mogelijk gemaakt. Daartoe is overleg geweest met het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW). Zowel de landschappelijke inrichting van het gehele terrein als het feit dat sprake is van vervangende bedrijvigheid - zowel in de vorm van minder omvang en oppervlakte als dat sprake is van toegelaten bedrijven in een andere milieucategorie – liggen ten grondslag aan uw besluit om dit planonderdeel te faciliteren. Die bedrijvigheid is begrensd via een lijst van bedrijfsactiviteiten, bijlage 1 bij de planregels, deze activiteiten beperken zich tot de milieucategorie 1 en 2. Deze lijst is in overleg met de initiatiefnemer tot stand gekomen.
De woning Brouwerslaan 9 wordt herbestemd en ingepast, samen met nieuwbouw in de vorm van een twee onder een kap woning. Om te voorzien in de ruimte voor de realisatie van de twee onder een kap woning is een grondruil met de gemeente noodzakelijk. Het gehele terrein wordt daarna landschappelijk ingericht op grond van een landinrichtingsplan, bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan. Een verbetering van het uiterlijk aanzien daar dient ook een gemeentelijk belang. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verbetert aanmerkelijk. Dat is ook de reden geweest om hier in dit landelijke gebied toch nog beperkte vormen van bedrijvigheid toe te staan.

1.3 Om te voorzien in de ruimte voor de realisatie van de beoogde twee onder een kap woningen is een grondruil met de gemeente noodzakelijk.

De gemeente beschikt over een stuk grond aan het zuidelijke punt van het plangebied. De initiatiefnemer heeft dit stuk grond nodig om de beoogde ontwikkeling van woningen te kunnen realiseren. De beoogde grondruil is vastgelegd in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst en is noodzakelijk om uitvoering te geven aan de mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan. Het plan wordt daarmee uitvoerbaar geacht.

1.4 Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. Deze motivering is opgenomen in de plantoelichting en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Uit alle bijbehorende stukken wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

2.1 *Voor dit project wordt geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.*

De kosten die gemoeid zijn met de bestemmingsplanprocedure en overige kosten zijn verankerd in de anterieure overeenkomst die met het besluit van het college d.d. 23 oktober 2018 is ondertekend. Het verhaal van kosten van het plan is daarmee anderszins verzekerd.

3.1 Op grond van art. 41 en volgende van de Wet geluidhinder kan een vastgestelde geluidzone uitsluitend worden gewijzigd of opgeheven bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan.

Over een gedeelte van het plangebied loopt een geluidzone - industrie in verband met de aanwezigheid van twee bedrijven buitendijks (waarvan één bedrijf nog maar een geluidzone volgens de Wet geluidhinder heeft). De te bouwen twee onder een kap woning valt buiten die zone. De woning Brouwerslaan 9 valt binnen die geluidzone hetgeen - nu sprake is van een (lang) bestaande situatie - geen gevolgen heeft. Overigens wordt volgens het akoestisch onderzoek ter plaatse vanwege het industrielawaai voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

De gemeenteraad dient deze geluidzone - voor zover die binnen het gebied van dit bestemmingsplan ligt - gelijktijdig met zijn besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan opnieuw ongewijzigd overnemen dan wel vaststellen. Dat maakt de geluidzone namelijk weer sluitend.

Kanttekeningen

1.1 Er is een ernstige vorm van bodemverontreiniging geconstateerd op de gronden behorende bij de bedrijfsgebouwen. Deze verontreiniging dient gesaneerd te worden.
Medio 2020 is vastgesteld dat op de bedrijfslocatie IJsseldijk 38 sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dat gesaneerd moet worden. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben aan de hand van een saneringsplan bij besluit van 22 september 2020 de ernst en het spoedeisend karakter van het geval van bodemvervuiling vastgesteld. In november - december 2020 is de sloop van de bedrijfsloods uitgevoerd. Momenteel wordt uitvoering gegeven aan het bodemsaneringsplan.
Overwegende dat art 4.6 van het bestemmingsplan voldoende dekking geeft voor een goede afronding van de sanering alsmede de financiële haalbaarheid van het plan kan het plan nu definitief worden vastgesteld.

2.1 *De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van het plan.*
Het ontwerpplan heeft tot en met 30 december 2020 ter inzage gelegen. Vervolgens is het plan aangehouden vanwege de geconstateerde bodemverontreiniging en de economische uitvoerbaarheid van het plan die hiermee in het geding kwam. Inmiddels zijn er voldoende waarborgen getroffen om het plan voor te leggen ter vaststelling. Het eventueel overschrijden van deze beslistermijn is niet fataal en heeft juridisch geen gevolgen.

Financiële paragraaf

1. In de anterieure overeenkomst, aangevuld met de allonge, zijn - uitgezonderd één aspect - alle aan het bestemmingsplan, de bouwplannen en de landschappelijke inrichting verbonden financiële gevolgen vastgelegd, waaronder ook het verhaal van de eventuele planschade. Deze overeenkomst bevat ook een grondruil.

2. De initiatiefnemer heeft bevestigd dat de aan de sanering verbonden kosten de economische uitvoerbaarheid van het plan niet nadelig beïnvloeden.

3. Het perceel dat de gemeente via de ruiling in eigendom verkrijgt (een deel van de Brouwerslaan) is al als zodanig in gebruik/ingericht. Hieraan zijn dan ook geen kosten meer verbonden, anders dan die van het reguliere onderhoud van de weg.

4. Voor dit bestemmingsplan behoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen. De financiële aspecten van het plan zijn in de beide overeenkomsten vastgelegd.

Nieuw beleid / Meerkosten

Dit voorstel betreft geen nieuwbeleid. Er zijn geen meerkosten.

Participatie en communicatie

1. Voorafgaand aan de officiële ter inzagelegging is over een voorontwerp van het bestemmingsplan een inspraakprocedure gevolgd. Gelijktijdig is het verplichte overleg op

grond van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De uitkomsten daarvan zijn in een verslag vastgelegd.

2. De reactie van het Waterschap Rijn en IJssel is na het verstrijken van de termijn ontvangen. Deze is niet verwerkt in het verslag. Qua essentie is de reactie wel in het ontwerp van het bestemmingplan overgenomen. Dat is gebeurd door in het plan de aanduiding ‘vrijwaringszone - dijk’ op te nemen. De belangen van het waterschap zijn daarmee voldoende meegenomen in het ontwerpplan.

Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

Duurzaamheid

Wij hebben van de initiatiefnemer de volgende informatie over duurzaamheid ontvangen.

1. Nieuwbouw van beide woningen vindt plaats overeenkomstig de nu geldende duurzaamheidseisen. Dat betekent onder meer:
- De woning is gasloos,
- Warmte en tapwatervoorziening via lucht/water warmtepomp i.c.m. PV panelen
- Ventilatie d.m.v. balansventilatie systeem met warmteterugwinning.

In de leesmap liggen voor u ter inzage een kopie van:
- EPC rapport Brouwerslaan 2 onder 1 kap woningen
- Rapport uitgangspunten EPC-berekening
- EP rapport Brouwerslaan 2 onder 1 kap woningen

2. Voor de beide bedrijfsgebouwen geldt het volgende:
- Een groot gedeelte van de constructie gebeurt met HSB wanden met FSC keurmerk.
- De units zijn wel voldoende geïsoleerd maar niet verwarmd (het is niet voor verblijven van mensen bedoeld, alleen voor opslag)

Bijlagen:

1		Bestemmingsplan Brouwerslaan 9 – IJsseldijk 38 met bijlagen (in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl)
2.	201481719	Concept raadsbesluit

Westervoort, 19 april 2021

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

mr. J. Kersten	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester