

Collegevoorstel



Zaaknummer	98410(bestemmingsplan herziening)
Portefeuillehouder	A.C. Sneevliet
Advies van	Pieter de Haas
I.o.m.	Foekje Ankersmit
Beslissing d.d.	Nummer
Conform voorstel.	
Besluit	Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Nieuwstadsweg 23 herziening

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwstadsweg 23, met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPNIEUWSTADSWEG23 met daarbij horende bijlagen;
2. het bestemmingsplan in procedure te brengen;
3. procedure hogere waarden voor wegverkeer voor de woning Nieuwstadsweg 23 gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure doorlopen;
4. hiervoor geen m.e.r.-procedure te doorlopen (M.e.r.-beoordelingsbeslissing);
5. kennis te hebben genomen van bijgaande Anterieure overeenkomst die voorziet in het verhalen van de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade.

Inleiding

Op het perceel Nieuwstadsweg 23 te Elburg is een agrarisch hulpbedrijf (Van het Goor) gevestigd. In de afgelopen jaren heeft Van het Goor meerdere malen bedrijfshuisvesting gerealiseerd voor het groeiende familiebedrijf. Van het Goor heeft behoefte aan meer faciliteiten en heeft in het plangebied geen ruimte beschikbaar. Het is niet mogelijk om de bedrijfsbestemming verder uit te breiden. Daarnaast is het niet wenselijk om het bedrijf aan de Nieuwstadsweg verder uit te breiden.

Er heeft intensief overleg plaats gevonden met de gemeente Elburg om een oplossing te creëren. De beoogde oplossing betreft een verplaatsing van een gedeelte van de bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie. De verplaatsing betreft de opslag van mest en de verplaatsing van de stalling, het wassen en het tanken van de transportcombinaties die niet bij het loonwerkbedrijf behoren. Ook wordt de bedrijfsbestemming met ca. 2.000 m2 verkleind, waarvan 1.750 m2 van functie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Initiatiefnemer wenst daar een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren, om de verplaatsing (financieel) mogelijk te maken.

Een herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018 is noodzakelijk om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Het college van burgemeester en wethouders heeft in principe aangegeven medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkelingen.

Beoogd effect

Door mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging worden een aantal overlast gevende bedrijfsactiviteiten verplaatst naar een locatie buiten de gemeente waardoor er ruimte ontstaat voor de resterende minder milieubelastende bedrijfsactiviteiten op de locatie en wordt verkeersoverlast op de Nieuwstadsweg verminderd.

Argumenten

Op 23 januari 2020 is er een intentieovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over het wegnemen van overlast die wordt veroorzaakt door de ondernemingen die gevestigd zijn aan de Nieuwstadsweg 23 te Elburg.

De eerder in het kader van deze intentieovereenkomst aangedragen argumenten zijn nog steeds actueel.

1.1 Verbetering milieusituatie

Het bestemmingsplan geeft aan dat er op dit adres bedrijven zijn toegestaan in de vorm van een agrarisch hulpbedrijf, met 1939 m² aan bijgebouwen (na afwijking 2132 m², goothoogte 6 meter, bouwhoogte 12 meter) en met wonen in maximaal één bedrijfswoning per bedrijf.

Een agrarisch hulpbedrijf is volgens het bestemmingsplan een bedrijf dat is gericht op het leveren van dieren, diensten en goederen aan een agrarisch bedrijf of gericht is op het verwerken of opslaan van goederen, dieren en diensten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven. De bedrijfsactiviteiten bestaan in dit geval uit een loonwerkbedrijf, de opslag en het transporteren van oogst- en restproducten (fouragebedrijf) en de handel in mest en compost. Met name de laatste activiteiten veroorzaken veel overlast.

De bedrijfsactiviteiten zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan en door middel van meldingen in het kader van de Wet Milieubeheer zijn er op de bedrijfsactiviteiten standaard milieuvoorschriften van toepassing. Door de ODNV worden geregeld controles uitgevoerd. In dat kader is geconstateerd, dat het bij de mestopslag vooral gaat om kippenmest en dat daarvoor eigenlijk een overkapping geëist had moeten worden om te voorkomen dat door uitspoeling schadelijke stoffen in de bodem terecht komen. Naar aanleiding daarvan is met de exploitant overleg gevoerd op welke wijze het geconstateerde gebrek hersteld zou kunnen worden. Dit heeft geleid tot de ondertekende intentieovereenkomst.

Met de ondertekening van de overeenkomst is de intentie uitgesproken dat afgezien wordt van de uitbreiding van de bebouwing en bedrijfsactiviteiten op deze locatie en dat de opslag en de handel in mest en de bijbehorende transportbewegingen worden verplaatst naar een locatie buiten de gemeente. Bovendien is afgesproken dat de voertuigen van het transportbedrijf (die gestald worden aan de Zuiderzeestraatweg West 24 te Doornspijk) niet langer afgetankt en gewassen zullen worden aan de Nieuwstadsweg. Dit betekent een aanzienlijke afname van het aantal bewegingen van vrachtwagens over de smalle Nieuwstadsweg. De stankoverlast van de mestopslag wordt weggehaald en de verkeersafwikkeling wordt rustiger en veiliger. Het betekent ook dat er geen (grote) overkapping hoeft te worden gebouwd voor de opslag van kippenmest.

1.2 Bouw extra woning en verbetering ruimtelijke kwaliteit

In ruil voor de verplaatsing van een deel van de (op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestane) activiteiten wordt een procedure gestart om de bouw van een extra (burger)woning mogelijk te maken. Tegelijkertijd wordt het bestemmingsvlak voor de bedrijfsactiviteiten verkleind, waardoor bedrijfsuitbreidingen worden voorkomen.

Door de verwijdering van een deel van de bedrijfsactiviteiten ontstaat er ook ruimte voor de verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de overblijvende bedrijfsactiviteiten. De grote loods wordt gebruikt voor de opslag van voorraden van het foeragebedrijf en als werkplaats voor onderhoudswerkzaamheden. Het voornemen bestaat om het dak te voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is er een wasplaats en dieseltank voor eigen materieel van het loonbedrijf. De mestplaat wordt leeggemaakt, maar blijft wel als verharding van het terrein aanwezig, zodat daarop voertuigen kunnen worden geparkeerd. Het geheel krijgt een nettere uitstraling. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit.

1.3. De omwonenden zijn positief over het initiatief

Voor de totstandkoming en in de concretisering van de plannen zijn er twee buurtbijeenkomsten georganiseerd, op donderdagmiddag 29 november 2018 en op maandagavond 22 juli 2019, mede met het oog op de verkeersveiligheid rondom de Nieuwstadsweg en de Flevoweg. Bij de bijeenkomsten was een vertegenwoordiging van de ambtelijke organisatie en het college van de gemeente Elburg.

Tevens zijn diverse stakeholders (zoals het Waterschap en de VVV) uitgenodigd en aanwezig geweest dan wel is het gesprek gevoerd (zoals de Natuur- en Milieucoöperatie Randmeerkust).

Voor de buurtbijeenkomst zijn bewoners (per post of e-mail) uitgenodigd die wonen aan de Nieuwstadsweg, Veldweg (gedeeltelijk), Nieuwstadspad en Parallelweg. Tijdens de bijeenkomst van 22 juli 2019 is een presentatie gegeven van de stand van zaken rondom de verkeersveiligheid. Tevens is ruim stil gestaan bij de voorgenomen plannen van Van het Goor, om een deel van de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen en een woonhuis aan de westelijke zijde van het bedrijfsperceel te realiseren. Na de bijeenkomsten hebben de inwoners een verslag ontvangen van de bijeenkomsten.

In bijlage 9 is het verstrekte verslag van de buurtbijeenkomst van 22 juli 2019 toegevoegd. Tevens zijn de buurtbewoners op 13 november 2019 per brief of e-mail geïnformeerd over de te starten procedure.

M.e.r.-beoordelingsbeslissing

In paragraaf 4.1 Milieueffectrapportage van de toelichting bestemmingsplan is getoetst of voor het wijzigen van het bestemmingsplan een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Het bestemmingsplan is geen activiteit die genoemd wordt in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. daarom is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Het advies luidt dan ook om voor deze bestemmingsplanprocedure geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Vervolg bestemmingsplanprocedure en mandaat portefeuillehouder

In principe wordt het ook niet nodig geacht om aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan n.a.v. reacties van de overlegpartners opnieuw voor besluitvorming aan uw college voor te leggen. Daarom wordt geadviseerd om de portefeuillehouder mandaat te geven om eventuele aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan te plegen alvorens het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Voor de kosten van de bestemmingsplanprocedure en het voorkomen van planschade voor rekening van de gemeente wordt is met de initiatiefnemer een Anterieure overeenkomst afgesloten (bijlage 2).

Communicatie/burgerparticipatie

In aanloop van dit proces heeft dhr. van het Goor 2 bijeenkomsten georganiseerd met de omgeving en gepresenteerd wat de plannen zijn.

Volgende stappen

1. Het ontwerp-bestemmingsplan (met alle afgeronde onderzoeken) wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan wordt voor het vooroverleg 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening naar de overlegpartners verstuurd;
3. De reacties van de overlegpartners worden in afstemming met de portefeuillehouder verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan;
4. Daarna wordt het bestemmingsplan via uw college voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Bijlage(n)

bijlage 1: Het ontwerp-bestemmingsplan Nieuwstadsweg 23 Elburg, met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPNIEUWSTADSWEG23 met daarbij horende bijlagen;
bijlage 2: Anterieure overeenkomst voor bestemmingsplanprocedure Nieuwstadsweg 23 Elburg;