

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 72199-2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Peka Kroef 2023

Auteur	: Jos Timmermans
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Jos.Timmermans@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Peka Kroef 2023

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Peka Kroef 2023;
2. Het bestemmingsplan Peka Kroef 2023 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Er is in 2023 een bestemmingsplanprocedure gestart voor een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Peka Kroef aan de Beukenlaan 61 te Odiliapeel. Aanleiding daarvoor waren de ontwikkelingen die in de jaren daaraan voorafgaand al waren doorgevoerd maar ook de aanleg van de Verlengde Noordlaan waardoor de aardappelontvangst naar de noordzijde van de Beukenlaan kon worden verplaatst. Het bestemmingsplan wordt, na aanpassingen vanwege nadere toetsing van de onderzoeken, de zienswijze van de provincie en tekstuele aanpassingen gewijzigd vastgesteld.

Inleiding

Op 7 december 2021 heeft het college van de gemeente Uden onder voorwaarden principemedewerking verleend om mee te werken aan de ontsluiting van Peka Kroef op de (nog te realiseren) Verlengde Noordlaan. Onderdeel van het verzoek om medewerking was de Visie Bedrijfslandgoed (tevens bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan) en diverse ontwikkelingen die daarmee samenhangen, waaronder de aardappelontvangst verplaatsen naar de noordzijde van de Beukenlaan (met ontsluiting op de Verlengde Noordlaan), herstructureren van interne route voor vrachtwagens, realiseren van voldoende parkeerplaatsen en het verruimen van ruimte voor gebouwen aan zowel de noordzijde als de zuidzijde van de Beukenlaan.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de realisatie van de Verlengde Noordlaan waarvoor de gemeenteraad op 13 juli 2023 het definitief bestemmingsplan heeft vastgesteld. Daarna is gebleken dat er voor gemeente en Peka Kroef een sterke voorkeur bestaat om de kruising Noordlaan/Beukenlaan/Verlengde Noordlaan aan te passen om de verkeersveiligheid te verbeteren. De verkeersveiligheid bij deze kruising was in het principebesluit al een aandachtspunt. De voorgenomen wijziging van de Noordlaan, die op het huidige bedrijfsterrein van Peka Kroef ligt, is daarom in dit bestemmingsplan opgenomen.

Beoogd effect

Een planologisch kader voor een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein en de bebouwingmogelijkheden voor Peka Kroef, inclusief ontsluiting op de Verlengde Noordlaan. Tegelijkertijd wordt beoogd om het planologisch kader voor een gewijzigde ligging en aansluiting van de Noordlaan op de Beukenlaan te realiseren. Daarnaast wordt de aanleg en het in stand houden van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering geborgd.

Argumenten

1.1 Er is alleen van de Provincie een zienswijzen ontvangen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is van de Provincie een zienswijze ontvangen. Dit betrof een vraag over de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied omdat sprake is van een bestaande niet-agrarische functie in het Landelijk Gebied. Daarnaast had de Provincie enkele vragen over de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. In de Nota van zienswijzen Peka Kroef 2023 is daarop nader ingegaan. De ontwikkelingsrichting is gemotiveerd, de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn zorgvuldig(er) onderbouwd en geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het principebesluit

Er wordt voldaan aan het principebesluit en met de daarin opgenomen aandachtspunten.

2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan is op alle relevante aspecten een goede motivering gegeven, gebaseerd op vele onderzoeken naar specifieke aspecten. Er is en blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omwonenden en omliggende bedrijven worden niet gehinderd in bestaande mogelijkheden.

2.3 Er is sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap én een goed uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan

Voor de uitbreiding van bedrijfsbestemming aan de noordzijde van de Beukenlaan (aansluitend aan de Verlengde Noordlaan) is in het verleden al kwaliteitsverbetering van het landschap toegepast door aanleg van het Landschapspark aan de zuidzijde van het bedrijfsterrein van Peka Kroef. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming aan de noordzijde van de Beukenlaan op zichzelf voorzien van de gedegen en zorgvuldige landschappelijke inpassing. De uitvoering en instandhouding ervan is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

2.4 Er heeft een dialoog plaatsgevonden



Er is bij de planvorming zo veel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voorgenomen plan, inclusief nieuwe ontwikkelingen. Een uitgebreid verslag is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan (Bijlage 17). Daarbij is gebleken dat de omgeving positief staat tegenover de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De omgeving is voldoende betrokken bij de ontwikkelingen.

3.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

2.1 Lang proces

Mede vanwege onduidelijkheden in de toekomstrichting van het bedrijf en ook de nadere toetsing van onderzoeksrapporten voor specifieke onderwerpen zoals externe veiligheid en geluid door ODBN is er veel tijd verstreken sinds het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dat heeft er echter wel toe geleid dat sprake is van een zeer zorgvuldige inhoudelijke beoordeling en inhoud van het nieuwe bestemmingsplan.

2.2 Gebruikelijke geluidnormen worden niet overal gehaald

Bij de bestaande bedrijfsvoering inclusief de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte beperkte uitbreiding aan de noordzijde van de Beukenlaan blijkt dat niet bij alle woningen zal worden voldaan aan de gebruikelijke geluidnormen voor een 'rustig woongebied'. Bij een 'rustig woongebied' hoort de norm van 45 dB(A) etmaalwaarde waarbij in de avond een norm geldt van 40 dB(A) en in de nacht 35 dB(A). Bij 4 woningen worden deze gebruikelijke normen in de nachtperiode overschreden. Bij 1 van die woningen ook overdag (met 1 dB(A)) en in de avond (met 2 dB(A)). Als de omgeving wordt getypeerd als 'gemengd gebied' (waarvoor argumenten bestaan) zou er slechts bij 1 woning een overschrijding van 1 dB(A) in de nachtperiode plaatsvinden. Uit onderzoek is gebleken dat de overschrijding worden veroorzaakt door rijdend vrachtverkeer en dat maatregelen aan andere geluidsbronnen niet kosteneffectief zijn (omdat de overige geluidsbronnen slechts beperkt bijdragen aan de totale geluidemissie). Het beperken van het geluid van vrachtverkeer kan uitsluitend worden opgelost met een lang en hoog geluidscherm (2,5 meter hoog en 29 meter lang) langs de Noordlaan tot aan de kruising met de Beukenlaan. Dit is vanuit verkeersveiligheid zeer ongewenst en levert bovendien nog slechts een beperkte verbetering. Uit het onderzoek is ook gebleken dat bij de betrokken woningen wel wordt voldaan aan de normen voor het binnengeluidniveau. Gelet op onderzoeksresultaten, de onderzochte maatregelen en de gevolgen van eventuele maatregelen adviseert zowel ODBN als afdeling Milieu om de beperkte overschrijding van de gebruikelijke normen voor een 'rustig woongebied' die bij de uitvoering van dit bestemmingsplan zouden kunnen optreden, toe te staan.

Participatie

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voorgenomen plan, inclusief nieuwe ontwikkelingen. Een uitgebreid verslag is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan (Bijlage 17). Daarbij is gebleken dat de omgeving positief staat tegenover de ontwikkelingen die in het

bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De omgeving is voldoende betrokken bij de ontwikkelingen.

Duurzaamheid

In de Visie bedrijfslandgoed (bijlage 1 bij de Toelichting) geeft Peka Kroef aan veel waarde te hechten aan circulair ondernemen. Daartoe worden diverse acties ondernomen, waaronder het efficiënter met grondstoffen omgaan en daarmee ook reststromen beperken, verminderen van aardgasverbruik, optimaliseren waterzuivering waardoor water hergebruikt wordt en beperken van emissie door vrachtverkeer en logistiek. Peka Kroef verduurzaamt de bedrijfsprocessen waarbij de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals) van de Verenigde Naties en de doelen van het CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) van de Europese Unie als vertrekpunt gelden. Het bestemmingsplan draagt bij aan het bereiken van de duurzaamheidsdoelen, maar kent geen borging dat het ook zal plaatsvinden omdat dit niet als ruimtelijk relevant aspect in de Regels mag worden opgenomen.

Communicatie

De terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Daarna kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Financiën

Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Rechtmatigheid

Het bestemmingsplan is getoetst en past binnen het vigerende beleid en regelgeving, dat blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan. De procedure voor het bestemmingsplan is wettelijk vastgelegd en wordt op de juiste wijze doorlopen. Op deze procedure is de wetgeving zoals die gold voor 1 januari 2024 van toepassing omdat een ontwerpbestemmingsplan voor die datum ter inzage is gelegd.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Peka Kroef 2023



2. Verbeelding Bestemmingsplan Peka Kroef 2023
3. Toelichting Bestemmingsplan Peka Kroef 2023
4. Toelichting Bijlage 1 Visie bedrijfslandgoed
5. Toelichting Bijlage 2 Inrichtingstekening
6. Toelichting Bijlage 3 Beplantingsplan
7. Toelichting Bijlage 4 Notitie Verkeersgeneratie
8. Toelichting Bijlage 5 Notitie Parkeerberekening
9. Toelichting Bijlage 6 Notitie Landschapsinvesteringsregeling
10. Toelichting Bijlage 7 Onderzoek lichtkwaliteit Peka Kroef
11. Toelichting Bijlage 8 Risicoanalyse externe veiligheid
12. Toelichting Bijlage 9 Geuronderzoek veehouderijen
13. Toelichting Bijlage 10 Geurhinder Peka Kroef
14. Toelichting Bijlage 11 Onderzoek geluidhinder
15. Toelichting Bijlage 12 Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling
16. Toelichting Bijlage 13 Quickscan flora en fauna
17. Toelichting Bijlage 14 Voortoets stikstofdepositie
18. Toelichting Bijlage 15 Aeries Calculatie
19. Toelichting Bijlage 16 Waterhuishoudkundig plan
20. Toelichting Bijlage 17 Verslag omgevingsdialoog
21. Toelichting Bijlage 18 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
22. Regels bestemmingsplan Peka Kroef 2023
23. Regels Peka Kroef 2023 Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
24. Regels Peka Kroef 2023 Bijlage 2 Beplantingsplan

Uden, 24 maart 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

Drs. J.A. van der Pas