# *Rapport zienswijzen*

# *ontwerpbestemmingsplan*

## *Buitengebied, Baltussenweg 52, 52a, Driel*

***5 oktober 2020***

Vastgesteld door de raad op 26 januari 2021
Registratienummer: 20INT04417

**Inhoud**

1. Inleiding

2 Procedure ontwerpbestemmingsplan

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
   3.1 Indiener zienswijze 1, Vitens
   3.2 Indiener zienswijze 2

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
   4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
   4.2 Ambtshalve aanpassingen

5. Conclusies

## 1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Baltussenweg 52, 52a, Driel. Het bestemmingsplan maakt verplaatsen en uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel juridisch-planologisch mogelijk.

## 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Het Gemeentenieuws' en Staatscourant op woensdag 8 april 2020. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 9 april 2020 tot en met woensdag 20 mei 2020 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend.

## 3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

### 3.1 Indiener zienswijze 1; Vitens

Samenvatting

Het plangebied ligt in het intrekgebied en de boringsvrije zone behorende bij drinkwaterwinning Fikkersdries. Het omgevingsbeleid van de provincie Gelderland voorziet in een zorgplicht en diverse aanvullende bepalingen voor gebieden die van belang zijn voor de drinkwaterwinning. Voor boringsvrije zones gelden er randvoorwaarden ten aanzien van ingrepen in de bodem via artikel 3.25 en 3.26 van de omgevingsverordening. Voor intrekgebieden geldt, naast het verbod op de winning van fossiele energie, ook de zorgplicht. Dit blijkt uit de toelichting op artikel 3.5 van de verordening.

Reactie

*Hoewel het niet om een grote ontwikkeling gaat, moet de bescherming van drinkwaterbelangen goed worden geborgd. Daarom wordt in de toelichting, de planregels en op de verbeelding aan deze aspecten alsnog aandacht besteed. Bij de planregels, in combinatie met de verbeelding, gaat het dan om het opnemen van de aanduiding "milieuzone - beschermingsgebied grondwater."*

### 3.2 Indiener zienswijze 2

Samenvatting

3.2.1 het constructiebedrijf heeft twee bedrijfspercelen in gebruik aan de Baltussenweg. Hoewel het twee bedrijfspercelen betreft is feitelijk één (constructie)bedrijf gevestigd. Op het naastgelegen perceel, Baltussenweg 54, is de werkplaats gevestigd. Het perceel Baltussenweg 52-52a wordt gebruikt voor opslagactiviteiten ten behoeve van het constructiebedrijf. Doel is te komen tot een compact bedrijfsperceel, nu moet via de openbare weg van de ene kavel naar het andere worden gegaan. Bijkomend doel is om opslag op het voorerf tegen te gaan. Een belangrijke wens van omwonenden en gemeente. Met omwonenden zijn, op voorspraak van de gemeente, twee bijeenkomsten gehouden. Deze zijn door omwonenden als prettig ervaren. De

wensen van de omwonenden zijn tijden de bewonersavonden op tafel gekomen en zoveel mogelijk verwerkt in de plannen. Hierbij is overigens altijd uitgegaan van activiteiten ten behoeve van het constructiebedrijf. Aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan is dit nog niet mogelijk. Op het bedrijfsperceel is namelijk de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf” behouden. Dit betekent dat een aanvraag om vergunning ten behoeve van het constructiebedrijf niet verleend kan worden. Verzoek is om de aanduiding te wijzigen naar “specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf”. Op deze wijze kunnen de betreffende vergunningen worden verleend.

Voor het borgen van een goed woon- en leefklimaat moet voldoende afstand worden gehouden tussen bedrijven en milieuzonering. Uitgangspunt hierbij is de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”. Door de richtafstanden van de VNG aan te houden wordt er geacht voldoende afstand aan te houden tussen gevoelige functies (zoals woningen) en milieubelastende activiteiten. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor een constructiebedrijf geldt een afstand van 50 meter, indien de werkplaats kleiner is dan 200m². De afstand geldt voor het aspect geluid. De maatgevende werkzaamheden vinden plaats in de werkplaats. In de huidige situatie is de afstand tussen bedrijfsgebouwen en de dichtstbijzijnde woningen circa 50 meter. Op basis van de VNG-richtafstanden kan in het bestemmingsplan dus een constructiebedrijf worden opgenomen, onder voorwaarde dat:

- Het onbenutte bouwvlak aan de voorzijde van het bedrijf wordt verwijderd, zodat de afstand van 5 meter tot bedrijfsactiviteiten is geborgd;
- Ter plaatse van de bedrijfswoning uitsluitend een bedrijfswoning toestaan, zodat de afstand van 50 meter tot bedrijfsactiviteiten ook voor dit gedeelte van het bouwvlak is geborgd;
- De gebruiksmogelijkheden aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing beperken tot het feitelijk gebruik, tuin, parkeren en ontsluiting van het perceel.

3.2.2 Indien met bovenstaande maatregelen het goede woon- en leefklimaat onvoldoende is geborgd kan als extra maatregel toegevoegd worden dat binnen het volledige bouwvlak uitsluitend opslag is toegestaan, ten behoeve van het constructiebedrijf. Voor opslag geldt namelijk een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Een andere mogelijkheid is om binnen het betreffende bouwvlak een werkplaats uit te sluiten.

3.2.3 In het ontwerpbestemmingsplan lijkt een gedeelte van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak te liggen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bedrijfswoning alleen is toegestaan binnen het bouwvlak. De bedrijfswoning wordt daarmee gedeeltelijk onder het overgangsrecht geplaatst. Dit is een onwenselijke situatie. Indiener verzoekt het bouwvlak nabij de bedrijfswoning te vergoten, zodat de volledige bedrijfswoning binnen het bouwvlak valt. In onderstaande afbeelding verduidelijkt indiener dit onderdeel van de zienswijze.



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan, met luchtfoto als ondergrond

Reactie:

*3.2.1 In het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad niet de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf" gewijzigd. Gelet op het uitgangspunt om het bedrijfsperceel ten behoeve van opslag voor het constructiebedrijf te gebruiken lijkt dit een omissie. Om dit mogelijk te maken moet een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kunnen worden geborgd.*

*Om dit te beoordelen is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem (hierna: ODRA). Op 20 augustus 2020 is door de ODRA onderstaand advies hierover uitgebracht.*

*"Toetsingskader*
*Voor de beoordeling van de geluidsbelasting van de bedrijven op de omgeving wordt veelal gebruik gemaakt van de beoordelingssystematiek uit de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009). Hoewel de VNG-brochure in beginsel bedoeld is voor nieuwe situaties, en niet voor bestaande bedrijven, geven de genoemde richtafstanden wel een indicatie omtrent mogelijkerwijs te verwachten knelpunten.*

*Wanneer een gemeente geluidbeleid heeft vastgesteld kunnen daarin geluidnormen zijn opgenomen. De gemeente Overbetuwe heeft geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid*

*is opgenomen in de nota Geluidsbeleid (M.2005.0287.01.R001, 3 juni 2009) en de nota Bedrijven en Geluid (M.2005.0287.01.R003, 23 april 2009).*

*<u>Beoordeling</u>*
*Het bestemmingsplan is nodig om een uitbreiding van het bestaande constructiebedrijf op het naastgelegen perceel Baltussenweg 54-56 te realiseren. Bij het toetsen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt in beginsel de milieucategorie beschouwd die past bij het gehele bedrijf. Gezien de grootte van de werkplaats (> 200 m2) valt een constructiebedrijf dan in categorie 3.2 waarbij een richtafstand van 100 meter geldt.*

*Omdat de VNG-Brochure in beginsel echter niet ziet op bestaande situaties én er in de huidige situatie al een constructiebedrijf is toegestaan op het perceel Baltussenweg 54-56 dient de beoordeling zich te beperken tot wat er planologisch wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. In het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het perceel op nummer 52-52A enkel bedoeld is voor opslag ten behoeve van het naastgelegen constructiebedrijf. Volgens de VNG-brochure vallen opslaggebouwen in milieucategorie 2. In het ontwerpbestemmingsplan is deze milieucategorie zonder specifiek akoestisch onderzoek toelaatbaar geacht. Uit de namens het bedrijf verstrekte informatie vormt het toekennen van deze functie-aanduiding geen bezwaar. Hierbij moet planologisch worden geborgd dat enkel opslagactiviteiten ten behoeve van het naastgelegen constructiebedrijf zijn toegestaan."*

*Gelet op dit advies concluderen wij dat het toekennen van de functie "Bedrijf – opslag" ten dienste van het naastgelegen constructiebedrijf niet tot een aantasting leidt van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in de omgeving.*

3.2.2 *Zie voorgaande reactie onder 3.2.1*

*3.2.3 De voorgevel van de bedrijfswoning lijkt inderdaad iets buiten het bouwvlak te steken. Als ondergrond van het bestemmingsplan is/wordt gebruik gemaakt van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) en een digitale ondergrond (BGT). In deze digitale ondergrond is het grondvlak van verleende bouwvergunning opgenomen. Wijzigingen of afwijkingen hiervan kunnen komen door een veranderend perspectief van de luchtfoto in relatie tot de verbeelding van het bestemmingsplan of omdat het een overstekend bouwdeel betreft, dat geen onderdeel vormt van de hoofdbouwmassa.*

*Opgemerkt wordt dat het bouwvlak ongewijzigd is ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe". Als al sprake is van overgangsrechtelijke situatie dan is hier onder de huidige omstandigheden al sprake van. In de planregels is onder artikel 4.2.1 onder a. opgenomen dat de bedrijfswoning gebouwd moet zijn binnen het bouwvlak. Gelet op vorenstaande en het feit dat de bedrijfswoning is gebouwd met een onherroepelijke bouwvergunning, die verwerkt is in de BAG en BGT en de woning behouden blijft zien wij geen aanleiding om het bouwvlak aan te passen.*

**4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan**

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Gelet op de ingekomen zienswijzen wordt het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd.

4.1.1 Toelichting:

1. Paragraaf 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

   Op de locatie Baltussenweg 52/52a en 54 te Driel is een constructiebedrijf met een bedrijfswoning gevestigd. Op het perceel Baltussenweg 52/52a vinden uitsluitend opslagactiviteiten van het bedrijf plaats. De werkplaats van het bedrijf is op perceel Baltussenweg 54. Het bedrijf heeft behoefte aan meer inpandige opslagruimte voor het opslaan van staal en materieel en wil daarom de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Baltussenweg 52/52a aan de achterzijde uitbreiden met een nieuwe loods. De loods zal uitsluitend voor opslag- en stallingsdoeleinden voor het constructiebedrijf worden gebruikt. Het bedrijfsperceel wordt aan de achterzijde uitgebreid om deze wijziging mogelijk te maken. Aan de oostzijde wordt een groenstrook, bestaande uit een houtwal met onderhoudsstrook, aangelegd en wordt een deel van de bestaande verharding verwijderd.

2. Hoofdstuk 2 Bestaande situatie wordt als volgt gewijzigd:

   Het plangebied betreft uitsluitend de locatie Baltussenweg 52/52a te Driel. Het perceel Baltussenweg 54 maakt geen deel uit van het plangebied. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Heteren, sectie O, perceelnummers 327 (ged.), 1179 en 1180 (ged.). De begrenzing van het plangebied is indicatief aangegeven in figuur 2.1. In de directe omgeving van het plangebied zijn agrarische gronden aan de oostkant, een boomgaard aan de noordkant en zuidoostkant, het niet-agrarische bedrijf van initiatiefnemer aan de Baltussenweg 54-56 (staalconstructie en carosseriebouw) en een woonperceel (Baltussenweg 37a) aanwezig.

   In de huidige situatie worden de percelen 1179 en 1180 in het plangebied gebruikt ten behoeve van opslag en stalling voor het constructiebedrijf van initiatiefnemer. Tevens is een bedrijfswoning op het perceel aanwezig, in de zuidwestelijke hoek van het plangebied (Baltussenweg 52a). Het constructiebedrijf beschikt over een bedrijfsgebouw, dat aan de bedrijfswoning is gebouwd, van ruim 400 m² groot. In 2019 is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw bedrijfsgebouw ten oosten van de bestaande bebouwing verleend. Deze is echter niet benut. Aan de zuid- en oostkant van de bebouwing is het perceel vrijwel geheel verhard. Hier is het perceel ontsloten op de Baltussenweg en vindt stalling en opslag in de buitenlucht plaats. Het straatbeeld geeft hierdoor in de huidige situatie een rommelige indruk (zie figuur 2.2). Daarnaast vindt op locaties buiten het plangebied noodgedwongen opslag plaats, omdat binnen de bestaande bebouwing onvoldoende ruimte aanwezig is. Vrijwel alle werkzaamheden vinden overigens op locatie plaats.

3. Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid, Omgevingsverordening wordt aangevuld met een kopje “Drinkwaterbescherming”, conform onderstaande tekst:

   Het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied grondwater en een boríngsvrije zone. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikel 3.5, 3.25, 3.26) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Zo zijn bodemenergiesystemen verboden en is het verboden om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of

funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

De zorgplicht grondwaterbescherming vraagt aandacht om te voorkomen dat bepaald handelen of juist het nalaten daarvan de kwaliteit van het grondwater aangetast.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor boríngsvrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone -beschermingsgebied grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege de ter plaatse aanwezige boríngsvrije zone en het intrekgebied. De aanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat deze regels uit de verordening ten behoeve van de bescherming van het grondwater in acht genomen moeten worden. De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland hebben een rechtstreekse werking en deze gelden dus ook los van het bestemmingsplan altijd.

4. Paragraaf 5.4 Bedrijven en milieuzonering wordt als volgt gewijzigd;

   <u>Beoordeling</u>
   Dit bestemmingsplan is nodig om een uitbreiding van het bestaande constructiebedrijf op het naastgelegen perceel Baltussenweg 54-56 te realiseren. Bij het toetsen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt in beginsel de milieucategorie beschouwd die past bij het gehele bedrijf. Gezien de grootte van de werkplaats (> 200 m2) valt een constructiebedrijf dan in categorie 3.2 waarbij een richtafstand van 100 meter geldt.

   Omdat de VNG-Brochure in beginsel echter niet ziet op bestaande situaties én er in de huidige situatie al een constructiebedrijf is toegestaan op het perceel Baltussenweg 54-56 dient de beoordeling zich te beperken tot wat er planologisch wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. In het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het perceel op nummer 52-52A enkel bedoeld is voor opslag ten behoeve van het naastgelegen constructiebedrijf. Volgens de VNG-brochure vallen opslaggebouwen in milieucategorie 2. In het ontwerpbestemmingsplan is deze milieucategorie zonder specifiek akoestisch onderzoek toelaatbaar geacht. Uit de namens het bedrijf verstrekte informatie vormt het toekennen van deze functie-aanduiding geen bezwaar. Hierbij moet planologisch worden geborgd dat enkel opslagactiviteiten ten behoeve van het naastgelegen constructiebedrijf zijn toegestaan.”

5. Paragraaf 6.2 Toelichting op de verbeelding en regels wordt als volgt gewijzigd:

   Het toekomstige bedrijfsperceel is geheel bestemd als 'Bedrijf' met nadere specificatie ‘opslag’ met één bedrijfswoning. Ter plaatse mogen de gebouwen uitsluitend worden gebruikt voor opslag en stalling ten dienste van het constructiebedrijf.

4.1.2 Planregels

1. Artikel 1.32, begripsbepaling installatiebedrijf, komt te vervallen.

2. Artikel 4, eerste lid onder a sub 1 komt te vervallen.

3. Artikel 4, eerste lid onder a sub 2 wordt als volgt gewijzigd:

   De bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’ uitsluitend ten behoeve van opslag en stalling ten dienste van een constructiebedrijf toe te staan.

4. Hoofdstuk 11 Algemene aanduidingsregels van de planregels wordt met één artikel uitgebreid. Artikel 11.2 wordt toegevoegd en luidt als volgt.
   11.2 Milieuzone – beschermingsgebied grondwater”.

   11.2.1 Aanduidingomschrijving
   De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied grondwater' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

   11.2.2 bouwregels
   In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 46.2.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:
   a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
   b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

   11.2.3 afwijken van de bouwregels
   Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

   11.2.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
   a. a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
      1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
      2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
      3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
      4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
      5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
      6. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
   b. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.4 onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
   c. geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.4 onder a is nodig voor:
      1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
      2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

4.1.3 Verbeelding

1. Op de verbeelding komt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf installatiebedrijf’ in zijn geheel te vervallen;

2. De functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf” wordt vervangen door de functieaanduiding ‘opslag’.

3. Aan het gehele plangebied van het bestemmingsplan wordt de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – beschermingsgebied grondwater’ toegekend.

4.2 Ambtelijke aanpassingen
Er is geen aanleiding voor ambtshalve aanpassingen.

**5. Conclusie**
Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4.1).

Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 januari 2021.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp R.P. Hoytink-Roubos