Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Baltussenweg 52/52a Driel

Ons kenmerk: 20rv000098

Nummer:

Elst, 3 november 2020

AAN DE RAAD

## 1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Baltussenweg 52, 52a, Driel" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Baltussenweg 52, 52a, Driel" voor het verplaatsen en uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Baltussenweg 52 en 52a, Driel analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 2. Inleiding

Op 27 juni 2019 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor het verplaatsen en uitbreiden van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Baltussenweg 52 en 52a, Driel. De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen Baltussenweg 52, 52a, 54, 56 en 56a, Driel. Deze percelen zijn in gebruik ten behoeve van een constructiebedrijf. Planologisch is er op de percelen Baltussenweg 54, 56 en 56a een constructiebedrijf toegestaan en op de percelen Baltussenweg 52 en 52a een installatiebedrijf. De initiatiefnemer verzoekt naast optimalisatie van de bebouwingsmogelijkheden ook om een gebruikswijziging van installatiebedrijf naar opslag ten behoeve van het naastgelegen constructiebedrijf.

Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Overbetuwe) noodzakelijk. Op 15 juli 2019 besloot het college medewerking te verlenen aan het verzoek en in te stemmen met het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer (19bw000352). Op 18 maart 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerp heeft vervolgens vanaf 9 april 2020 gedurende zes weken tot en met 20 mei 2020 ter inzage gelegen.

Hierop zijn twee zienswijzen ingekomen. Voor de zienswijze en inhoudelijke beoordeling verwijs ik u naar de bijlage ”rapport zienswijzen”.

## 3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan Buitengebied, Baltussenweg 52, 52a, Driel. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

## 4. Argumenten

*1.1 de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingplan*
Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 9 april 2020 tot en met 20 mei 2020 ter inzage voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend.

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

1.1.1 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.

1.1.2 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 11.2.1 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. 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.

1.1.3 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.

*2.1 Het initiatief zorgt voor een ruimtelijke verbetering.*
Het constructiebedrijf is de afgelopen jaren gegroeid en heeft meer behoefte aan opslagruimte. In overleg met de initiatiefnemer is gekeken hoe het bedrijf het beste zou kunnen uitbreiden. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in onderstaand voorstel: bestaande bebouwingsmogelijkheden worden verplaatst naar de achterzijde en daar wordt ook de mogelijkheid voor enige uitbreiding geboden door vergroting van het bouwvlak. Door het verplaatsen van de bebouwingsmogelijkheden ontstaat een compacter erf. Dit zorgt, met inbegrip van het landschappelijke inrichtingsplan, voor een ruimtelijke verbetering.

*2.2 Er wordt voldoende afstand aangehouden tussen de geplande uitbreiding en functiewijziging en de aanwezige woningen.*
In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse woningen aanwezig. De gewenste uitbreiding is nodig voor bebouwing voor opslag ten behoeve van het constructiebedrijf. Voor opslag geldt op basis van de VNG richtafstanden een afstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woningen liggen op ruim 60 meter van de gewenste uitbreiding. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Met de uitbreiding wordt tevens de bestemming van de bestaande bebouwing aangepast naar de bestemming “bedrijf – opslag”. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woning ligt op ruim 45 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

*2.3 De bestemmingsplanprocedure kan worden voortgezet ondanks de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS).*
Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het PAS 2015-2021. De Raad van State heeft geoordeeld dat de beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt, niet voldoet aan de Europese Habitatrichtlijn.
Vergunningen Wet natuurbescherming voor activiteiten met een toename van stikstofdepositie kunnen niet meer worden verleend door de provincie. Prioritaire projecten bestaan niet meer. Er is geen drempelwaarde meer van 0,05 mol, waar beneden iets niet significant is.
Er kunnen op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure worden gebracht als wordt onderbouwd is dat er geen toename is van stikstofdepositie.
De Rijksoverheid gaat samen met andere overheden oplossingsrichtingen onderzoeken voor de vraagstukken die deze uitspraak met zich meebrengt.

Het plangebied ligt in de buurt van een Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Aangezien de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden alleen ziet op opslag voor het bestaande constructiebedrijf en er geen uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zal plaatsvinden, zal de uitbreiding niet leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

*3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.*
Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de

bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

## 5. Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

## 6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het verhaal van de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

## 7. Vervolg

*Planning*

Het raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 12 januari 2021, waarna u op 26 januari 2021 kan besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan publiceren wij in Hét Gemeentenieuws en in de Staatscourant. Het plan wordt geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

*Communicatie*

De initiatiefnemer en indieners zienswijzen brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

*Participatie*

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn door initiatiefnemer twee informatieavonden georganiseerd over de planologische wijziging. Deze hebben plaatsgevonden op 16 oktober 2019 en 26 november 2019. Gedurende deze informatieavonden zijn de voorgenomen plannen toegelicht en hebben de buurtbewoners hun bezwaren en wensen geuit. Beide informatieavonden zijn als zeer positief ervaren. De bezwaren van de buurtbewoners zijn weggenomen en de resultaten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Verder is de wettelijke procedure doorlopen, welke de mogelijkheid geeft een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

*Evaluatie*

N.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

| | |
|---|---|
| de gemeentesecretaris, | de burgemeester, |
| P.J.E. Breukers | R.P. Hoytink-Roubos |

## 8. Relevante stukken

1. Rapport Zienswijzen (20int04417)
2. NAW-lijst (20bij12409) NIET OPENBAAR
3. Toelichting en regels bestemmingsplan (20bij13472)

4. Verbeelding bestemmingsplan (20bij13477)
5. Raadsvoorstel (20rv000098)
6. Concept raadsbesluit (20rb000124)

Portefeuillehouder: W.H. Hol
De behandelend ambtenaar is J.J. Grob. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.