

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel”

Ons kenmerk: 2023-030681

Nummer.

Elst, 15 juli 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel” voor het uitbreiden van de bedrijfsbestemming en toevoegen bestemming “Natuur” op het perceel Groene Woudsestraat 4 te Driel ten behoeve van het vervangen en uitbreiden van het waterwinbedrijf Fikkersdries, analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 17 mei 2023 ontvingen wij een formeel verzoek van de eigenaar van het perceel aan de Groene Woudsestraat 4 voor het uitbreiden van de bedrijfsbestemming.

Aan de Groene Woudsestraat 4 in Driel bevindt zich het huidige drinkwaterproductiegebouw en de grondwaterwinning van drinkwaterbedrijf Vitens. De locatie heeft de naam “Fikkersdries”. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een deel van de waterzuivering te vernieuwen en te verduurzamen. Daartoe is de wens om een nieuwe reinwaterkelder en productiegebouw te realiseren. Vervolgens wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” van kracht. Op het perceel rusten de bestemmingen “Bedrijf” en “Agrarisch met waarden”. Om het verzoek mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 20 juni 2023 besloot het college medewerking te verlenen voor het opstarten van de planologische procedure en heeft u ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst. Inmiddels is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Op 26 september 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakprocedure daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 19 oktober 2023 tot en met woensdag 29 november 2023 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend, waarvan er gedurende het proces twee zienswijzen zijn ingetrokken. De twee overgebleven zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Groene Woudsestraat 4 te Driel. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Gedurende het proces zijn twee zienswijzen ingetrokken. De resterende twee zienswijzen leiden tot de aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming "Leiding-Gas" is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan en in de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ligging van het bedrijfsgebouw in het waardevolle landschap beter onderbouwd. De samenvatting van de zienswijzen en toelichting op de aanpassingen zijn uiteengezet in het rapport zienswijzen "Groene Woudsestraat 4, Driel" dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

2.1 Het uitbreiden van het drinkwaterbedrijf is van groot maatschappelijk en economisch belang.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het vernieuwen van het bestaande waterproductiebedrijf. De locatie Fikkersdries is de op één na grootste drinkwaterproductielocatie van Vitens, waarmee het een belangrijk aandeel heeft in de drinkwatercapaciteit van de provincie Gelderland en hiermee ook de gemeente Overbetuwe. Om in de toekomst schoon drinkwater te behouden zal men zich moeten blijven ontwikkelen en aanpassen aan de uitdagingen van de toekomst. Met voorliggend initiatief wordt hiermee een slag geslagen en gepoogd om de capaciteit veilig te stellen voor de toekomst.

2.2 Het plan wordt landschappelijk ingepast en duurzame instandhouding is geborgd in het bestemmingsplan.

Een van de randvoorwaarden voor medewerking aan dit initiatief is het landschappelijk inpassen van het perceel. Gelet op deze voorwaarde is een landschapsplan opgesteld en is voor een deel van het plangebied de bestemming "Agrarisch met waarden" omgezet naar een bestemming "Natuur", met daarbij horende regels om de kwaliteit van het waardevolle landschap te borgen.

De nieuwe zuiveringsinstallatie zorgt voor een onderbreking van het open landschap en tast de bijzondere kwaliteit van dit landschap aan. Vanwege de maatschappelijke en economische belangen van de waterwinning is de gemeente echter bereid, onder voorwaarden, deze ontwikkeling toe te staan. De initiatiefnemer en de gemeente hebben gezamenlijk gezocht naar mogelijkheden om de impact van de nieuwe zuiveringslocatie zo klein mogelijk te laten zijn en het verlies aan landschappelijke kwaliteit te compenseren. Hierdoor wordt de versterking van de bijzondere kwaliteiten gewaarborgd door het opnemen van de bestemming "Natuur" voor een groot deel van het plangebied. Daarnaast verkleint het verdiept bouwen en het aanbrengen van een gedeeltelijke grondwal de impact op het waardevol open landschap.

Het plan is reeds ambtelijk beoordeeld door de gemeente. Het plan wordt landschappelijk ingepast en sluit aan bij de landschapskarakteristiek zoals beschreven in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente. In de bestemming “Natuur” zijn regels opgenomen om dit te borgen in het bestemmingsplan. Zo is de realisatie en instandhouding van het landschapsplan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

2.3 Voor het plan zijn geen belemmeringen vanuit milieuaspecten.

Zoals in het eerdere collegevoorstel was gesteld zijn alle milieuaspecten onderzocht en is het initiatief ter beoordeling van de milieuaspecten voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Zij hebben geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd en de belangen van omliggende percelen worden niet geschaad.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid “Agrarisch met waarden” naar “Natuur”.

Om de impact van het gebouw en het verlies aan kwaliteit te compenseren verlangen wij als gemeente omzetting van agrarische gronden naar natuur. Omdat een deel van de gronden niet vrij van pacht is, is dit gebied dat omgezet wordt in natuur gesplitst in twee delen. Het groen omrande perceel wordt ‘direct’ omgezet. Het geel omrande perceel is niet vrij van pacht. Dit perceel dient daarom pas te worden omgezet als het via minnelijke wijze vrij is gekomen van pacht”.

Dit tweede deel van het plangebied heeft in het ontwerpbestemmingsplan nog de bestemming “Agrarisch met waarden” (zie het geel gearceerde gebied). Dit deel wordt extra bij het plan betrokken om de uitbreiding van het bedrijf landschappelijk te compenseren en aan te sluiten bij de landschappelijke kwaliteiten van het waardevol open landschap en deze verder te versterken. Vanwege het voorgaande is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen om de bestemming “Agrarisch met waarden” te wijzigen naar de bestemming “Natuur”.

Initiatiefnemer is op dit moment nog in gesprek over de ontpachting van dit plangebied. Indien dit succesvol wordt afgerond, legt de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan ter goedkeuring voor aan de gemeente. Dit plan sluit aan bij de hiervoor benoemde (en op dat moment mogelijk al gerealiseerde) landschappelijke inpassing. Na goedkeuring door de gemeente zal de initiatiefnemer deze inpassing binnen circa 1-2 jaar realiseren.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt 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

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Finanziën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

Er wordt gebouwd in het buitengebied. Om de impact op de natuur te verkleinen is er kwaliteit toegevoegd op het gebied van biodiversiteit en ecologie. Bij de totstandkoming van de toekomstige inrichting van het perceel heeft de landschappelijke inpassing een prominente rol gespeeld en is rekening gehouden met thema's als duurzaamheid en natuurinclusiviteit.

8. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende plan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid gaf om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Evaluatie

Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel";
2. Regels bestemmingsplan "Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel";
3. Toelichting bestemmingsplan "Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel";
4. Bijlagen bij regels bestemmingsplan "Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel";
5. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan "Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel";

6. Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Groene Woudsestraat 4, Driel”;
7. Lijst NAW-gegevens (niet-openbaar);
8. Concept-raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol.

De behandelend ambtenaar is Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl