

Onderwerp: bestemmingsplan Buitengebied, Noordhoeksestraat 2, Driel

Ons kenmerk: 19RV000096

Nummer:

Elst, 1 oktober 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Noordhoeksestraat 2, Driel" voor:
 - het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming;
 - het omvormen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning;
 - het realiseren van een extra woning in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen op genoemd perceel;analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 3 april 2019 ontvingen wij, na een positieve beoordeling van een conceptaanvraag, een formeel verzoek om bestemmingsplanherziening voor het perceel Noordhoeksestraat 2 in Driel. Initiatiefnemer is gestopt met zijn agrarisch bedrijf en wil zijn perceel omvormen naar een Woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot burgerwoning. In ruil voor de sloop van 950 m² aan agrarische bedrijfsopstallen wil de initiatiefnemer daarnaast een extra woning realiseren.

Om het verzoek mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan (Buitengebied Overbetuwe) noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf donderdag 25 juli 2019 tot en met woensdag 5 september 2019 voor een ieder ter inzage voor zienswijzen. Gedurende deze termijn lag tevens het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet Geluidhinder voor zienswijzen ter inzage. Wij ontvingen op beide ontwerpbesluiten geen zienswijzen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de Noordhoeksestraat 2 in Driel. Met een besluit volgens voorstel wordt een volgende stap gezet in de bestemmingsplanprocedure. Effect is dat een actueel planologisch kader gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 *Het initiatief past binnen het beleid voor functieverandering.*

De Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging 2008 geeft mogelijkheden voor het realiseren van extra woningen in ruil voor de sloop van agrarische opstallen na bedrijfsbeëindiging. Ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing ontstaan volgens het beleid mogelijkheden voor de bouw van 1 vrijstaande woning of 2 woningen in 1 nieuw of bestaand gebouw. De initiatiefnemer sloopt 950 m² aan opstallen en wil 1 vrijstaande woning bouwen. Daarmee past het plan binnen de mogelijkheden van de beleidsregel.

1.2 *Door het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.*

Het slopen van de agrarische opstallen aan de Noordhoeksestraat 2 in Driel is een ruimtelijke verbetering. Het agrarisch bouwvlak, dat groter is dan de huidige bebouwing,

verdwijnt. Daarnaast wordt de nieuw te bouwen woning conform de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) landschappelijk ingepast en afgestemd op de omgeving: de nieuwe bebouwing maakt onderdeel uit van een erf en sluit aan op de maat en schaal van omliggende bebouwing. Het realiseren van erf- en kavelbeplanting zorgt voor versterking van de karakteristieken van het landschap. Zowel de sloop van de opstallen als de realisatie van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

1.3 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf donderdag 15 juli 2019 tot en met woensdag 4 september 2019 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Er zijn tegen het ontwerpbesluit Hogere Waarden geen zienswijzen ingediend.

Inmiddels is het definitieve besluit Hogere Waarden genomen.

Het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet Geluidhinder voor het perceel lag vanaf donderdag 15 juli 2019 tot en met woensdag 4 september 2019 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Op 9 september 2019 is het definitieve besluit Hogere Grenswaarden genomen.

1.5 De resultaten van verschillende milieuonderzoeken vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten. Uit de resultaten van diverse onderzoeken blijkt dat aanvullend onderzoek nodig is naar archeologie (sleuvenonderzoek) en niet gesprongen explosieven. Deze aspecten worden onderzocht bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ook moet bij de uitvoering van het plan een deel van de bodem gesaneerd worden. Achter de schuur is een verontreiniging aangetroffen. Dit is overigens niet de plek van de bestaande of de nieuw te bouwen woning. Om het goede woon- en leefklimaat te garanderen, moet toch sanering van de verontreiniging plaatsvinden. Een en ander vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan echter geen belemmering.

1.6 Door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid uit art. 14 Wet geurhinder en veehouderij kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor geur worden onderbouwd.

Aan het perceel Karstraat 1 bevindt zich een varkenshouderij. De ODRA heeft een geurberekening gemaakt van dit bedrijf op de om te vormen en de nieuw te bouwen woning. Hieruit blijkt dat de geurbelasting hoger is dan de norm van 8 odeur (tussen de 10,2 en 14,9 odeur). De Wet geurhinder en veehouderij bevat in artikel 14 de mogelijkheid om af te wijken van de geurberekening en in plaats daarvan een afstand van 50 meter aan te houden tussen het agrarisch bedrijf en de woningen. Aan de voorwaarden van deze afwijkingsbevoegdheid én aan de vaste afstand van 50 meter wordt voldaan. Als wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter mag er volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vanuit worden gegaan dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is het positief dat het bedrijf aan de Karstraat 1 meedoet aan de Stoppersregeling voor intensieve veehouderijen per 2021. Dit zal de geursituatie op korte termijn verbeteren.

1.7 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstofgevoelige habitats worden uitgesloten en kan de bestemmingsplanprocedure worden voortgezet.

Na ons besluit om medewerking te verlenen aan dit initiatief, te weten op 29 mei 2019, heeft de Raad van State een uitspraak gedaan inzake het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS). Gevolg is dat alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats zijn uitgesloten.

Voorliggend plan betreft een functieverandering van Agrarisch naar Wonen na beëindiging van de veehouderij aan de Noordhoeksestraat 2 in Driel. De beëindiging van het houden van dieren leidt tot een afname van ammoniakemissie. De bouwmogelijkheden nemen aanzienlijk af, net als het aantal verkeersbewegingen. De toename van stikstofdepositie door de bouw van de nieuwe woning en de daarbij behorende verkeersbewegingen weegt niet op tegen de afname van ammoniakemissie vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Al met al leidt de ontwikkeling tot een afname van ammoniakemissie, waardoor negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000 gebieden worden uitgesloten.

1.8 De uitspraak van de Raad van State over het PAS geeft aanleiding om het plan ambtshalve aan te passen.

Naar aanleiding van de voornoemde uitspraak over het PAS wordt een nieuw artikel opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Artikel 10.2 regelt het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken en gebouwen voor activiteiten, die leiden tot een toename van stikstofdepositie, op voor verzuring gevoelige gebieden die onderdeel uitmaken van Natura 2000.

1.9 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.-(beoordeling) nodig, omdat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in lijst D bij het Besluit m.e.r.

In de onderzoeken en de toelichting bij dit bestemmingsplan is onderbouwd dat van dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt en een groot deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze ontwikkeling behoort niet tot de in lijst D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. De ontwikkeling is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., omdat sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit in dit plan.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar 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

1.1 Er is geen specifiek spuitzone-onderzoek uitgevoerd.

Op het perceel tegenover de nieuw te bouwen woning worden hobbymatig gewassen geteeld. Het is een kleinschalige, hobbymatige en biologische teelt (door de zoon van de initiatiefnemer). Er worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Ook zijn er geen plannen voor een bedrijfsmatige exploitatie. Dat is ook niet mogelijk, gelet op de beperkte omvang van het perceel. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen al beperkt door de burgerwoning op dit perceel (Noordhoeksestraat 3). Op basis van de locatie-specifieke omstandigheden achten wij in dit geval een specifiek spuitzone-onderzoek daarom niet noodzakelijk en evenredig.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

