

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 15, Heteren"

Ons kenmerk: 19RV000092

Nummer:

Elst, 15 oktober 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 15, Heteren" voor de verplaatsing van de bedrijfswoning ten behoeve van een agrarisch loonbedrijf, op het perceel Boterhoeksestraat 15, Heteren analoog en digitaal gewijzigd vaststellen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 17 mei 2019 ontvingen wij van de eigenaren van een boomverzorgingsbedrijf het verzoek om planologische medewerking voor het verplaatsen van de bedrijfswoning op het perceel Boterhoeksestraat 15 te Heteren. Het bedrijf is op dit moment gevestigd op het perceel Boterhoeksestraat 9, Heteren. Op dit perceel zijn er planologisch geen mogelijkheden voor een boomverzorgingsbedrijf (agrarisch loonbedrijf). Om die reden hebben de eigenaren vorig jaar het perceel Boterhoeksestraat 15, Heteren gekocht. Op basis van het geldende bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een loods. De bouw van de loods is al gestart. Voor een optimale inrichting van het erf is het wenselijk om de bedrijfswoning op het perceel Boterhoeksestraat 15, Heteren te verplaatsen. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Overbetuwe) noodzakelijk.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Boterhoeksestraat 15, Heteren. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap worden gezet in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen tegen het voorgenomen bestemmingsplan kenbaar gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juli tot en met 21 augustus 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 De locatie is geschikt voor de vestiging van een agrarisch loonwerkbedrijf.

Het perceel Boterhoeksestraat 15, Heteren heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" een bedrijfsbestemming ten behoeve van een houtzagerij en opslag. Een agrarisch loonbedrijf is qua milieuhinder een vergelijkbaar bedrijf. Daarnaast zijn de geldende bebouwingsmogelijkheden voldoende voor een goede bedrijfsvoering gericht op de toekomst. Planologisch blijven de wijzigingen daardoor beperkt tot het verplaatsen van de bedrijfswoning. Door een compact erf kan de bedrijfsbestemming zelfs aanzienlijk worden verkleind ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

1.3 De realisatie van het plan zorgt voor een ruimtelijke verbetering.

De aanwezige bebouwing was in slechte staat, zowel de woning als de overige bebouwing. Ook het erf en de tuin is rommelig en al jaren niet meer onderhouden. De bebouwing is inmiddels allemaal gesloopt en er is gestart met de bouw van de loods. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is ook van mening dat het plan zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke verbetering.

1.4 Het plan wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap.

Het inrichtingsplan is afgestemd op het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf, maar ook is gekeken naar de mogelijkheden om het landschap in de directe omgeving te versterken. De uitvoering van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

1.5 Het verplaatsen van de bedrijfswoning vormt geen belemmering voor andere bedrijven in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse (voornamelijk agrarische) bedrijven aanwezig. De afstand tussen de geplande woning en de bedrijven is ruim voldoende op basis van richtafstanden van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De verplaatsing van de woning zorgt voor een grotere afstand tussen de woning en het naastgelegen agrarische bedrijf. De geplande woning zal daarom geen belemmering vormen voor andere bedrijven.

1.6 Voor dit plan is geen vormvrije milieueffectrapportage-beoordeling (m.e.r.) nodig omdat er 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 zijn te verwachten. In het (gewijzigde) Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen ontwikkeling (activiteit) aan de hand van een m.e.r. of een vormvrije m.e.r. moet worden getoetst of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning verplaatst en het bedrijfsperceel wordt (planologisch) verkleind. Deze ontwikkeling is, gezien de aard en kleinschalige omvang van het initiatief, geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Er is daarom geen sprake van m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten in dit bestemmingsplan.

1.7 De bestemmingsplanprocedure kan worden voortgezet ondanks de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Na uw 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 (PAS). 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. Er kunnen op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure worden gebracht als wordt onderbouwd is dat er geen toename is van stikstofdepositie.

Het plan betreft uitsluitend het verplaatsen van een bedrijfswoning bij het agrarisch loonbedrijf in het plangebied. De nieuwe bedrijfswoning wordt opgericht ter plaatse van gronden die al voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt en deels verhard zijn. Vanwege de feitelijke situatie ter plaatse is er geen sprake van geschikt leefgebied of geschikte verblijfplaatsen voor beschermde soorten. Negatieve effecten op beschermde soorten kunnen daarom worden uitgesloten. Bovendien behoort het plangebied niet tot een Natura 2000-gebied of tot het NNN. Externe effecten op beschermde natuurgebieden zijn

gezien de aard van het plan op voorhand uitgesloten. Immers, er worden geen extra bouw mogelijkheden of nieuwe gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt met het plan. Daarmee is uitgesloten dat er sprake is van een toename van stikstofuitstoot. Hierbij is ook van belang dat de bedrijfsbestemming wordt verkleind en de bestaande, verouderde bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe bedrijfswoning, die aan de huidige eisen op het gebied van onder meer isolatie en duurzaamheid voldoet. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk en de verkeersrouting verandert ook niet. Het initiatief zal dus niet leiden tot significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

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

Naar aanleiding van de voornoemde uitspraak over het PAS is 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.

2.1 Door het aangaan van de exploitatieovereenkomst zijn de kosten voor de planologische procedure gedekt en is vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Door het aangaan van een exploitatieovereenkomst (in de vorm van een brief) kan de gemeente de kosten voor de planologische procedure verhalen op de initiatiefnemers.

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemers een exploitatie- en een planschadeovereenkomst wordt gesloten, wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan door de raad hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

Als eventueel beroep tegen het plan wordt ingediend, dan bestaat het risico dat alsnog een berekening voor de stikstofdepositie moet worden gemaakt. Er is één zienswijze ingediend door Vitens tegen het ontwerpbestemmingsplan. Aan deze zienswijze wordt tegemoetgekomen en deze heeft geen betrekking op de stikstofdepositie. Gelet op het voornoemde en hetgeen is onderbouwd onder punt 2.3 achten wij het risico op een eventueel beroep klein. Daarnaast verwachten wij niet dat een onderzoek op dit aspect tot andere inzichten zal leiden.

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.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in Het Gemeente Nieuws en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan 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 brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Participatie

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kon geven.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. *Bestemmingsplan (19bij10744)*;
2. *Verbeelding (19bij10750)*;
3. *Bijlagenboek (19bij10749)*;
4. *Raadsbesluit (19rb000117)*.

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelende ambtenaar is mw. P. Izgi. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.