

Onderwerp: Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties)

Ons kenmerk: 19RV000071

Nummer:

Elst, 15 oktober 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijziging Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties) vaststellen;
2. Het Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties) analoog en digitaal gewijzigd vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Wij hebben drie verzoeken ontvangen voor kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied die niet overeenkomen met het geldende bestemmingsplan. Om de verzoeken mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De verzoeken betreffen de volgende locaties:

1. Kastanjelaan 22-24-26 in Heteren voor het juridisch-planologisch regelen van twee bestaande wooneenheden boven de slijterij;
2. Rijksweg-Noord 87, Elst voor de realisatie van een aan-/uitbouw;
3. Verbindingsweg 10-12, Herveld voor de realisatie van de benodigde waterberging en het rondom de bebouwing rijden van vrachtverkeer.

Ten eerste wordt aan de Kastanjelaan 22-24-26 in Heteren de huidige detailhandelsfunctie met daarboven twee wooneenheden juridisch-planologisch geborgd. Al in 1998 werd een vergunning verleend voor de twee wooneenheden. Deze vallen op dit moment onder het overgangsrecht. Voor deze locatie wordt de bestemming Gemengd opgenomen, waarbij op de begane grond detailhandel en op de verdieping maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan.

Ten tweede maakt het plan de realisatie van een aan-/uitbouw aan de Rijksweg-Noord 87 in Elst mogelijk op de plaats van de huidige overkapping (carport) aan de noordkant van de woning. De realisatie is niet mogelijk binnen de Tuinbestemming. Om die reden wordt de Woonbestemming gelijkgetrokken met de voorgevel van de woning. Deze planologische wijziging vloeit voort uit schriftelijke afspraken, die zijn gemaakt met omwonenden bij het project Spoor kruising Rijksweg-Noord.

Ten derde wordt de Verbindingsweg 10-12 in Herveld meegenomen. Voor deze locatie is eerder een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. De gemeente verkocht daarbij grond aan de initiatiefnemer, zodat hij zijn bedrijf beperkt kon uitbreiden met als doel zijn bedrijfsvoering efficiënter en veiliger in te richten. Bij de verplichte realisatie van het inrichtingsplan blijkt dat meer ruimte nodig is in verband met de zone die moet worden vrijgehouden rondom de hoogspanningsmast. Om die reden verkoopt de gemeente een extra strook grond ten zuiden (2 meter) en ten oosten (3 meter) van het perceel aan de initiatiefnemer. Hierdoor kan het inrichtingsplan, de benodigde waterberging en het rondom de bebouwing rijden van vrachtverkeer op deugdelijke wijze gerealiseerd worden. Daarvoor

is verschuiving van de huidige bestemming Groen 2 meter naar het zuiden en 3 meter naar het oosten noodzakelijk.

Omdat deze ontwikkelingen kleinschalig zijn, hebben wij ervoor gekozen om deze met één bestemmingsplan mogelijk te maken. Het gaat om ontwikkelingen, waarvoor uit ruimtelijke onderzoeken geen beperkingen naar voren komen en die dus voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de percelen Rijksweg-Noord 87, Elst, Kastanjelaan 22-24-26, Heteren en Verbindingsweg 10-12, 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 De ingediende zienswijze geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties)" heeft vanaf 27 juni 2019 t/m 7 augustus 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend door Vitens. De zienswijze van Vitens leidt tot aanpassing van de verbeelding, artikel 17.1, 17.2 en 17.2.1 van de regels en de paragrafen 5.9, 6.2, en 8.4 van de toelichting van de toelichting het plan. Deze aanpassingen worden puntsgewijs toegelicht in het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijziging, dat als bijlage 1 aan dit voorstel is toegevoegd.

1.2 De uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve te wijzigen.

Naar aanleiding van deze uitspraak worden de planregels ambtshalve aangevuld met een nieuw artikel. Dit artikel 16 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.

Door het opnemen van dit artikel is geborgd dat gronden en bouwwerken en gebouwen niet conform de bestemming gebruikt mogen worden als er sprake is van toename van stikstofdepositie. Zie verder onder argument 2.3.

2.1 Het realiseren van een aan-/uitbouw aan de Rijksweg-Noord 87 leidt niet tot belemmeringen voor milieu- en omgevingsaspecten.

Op de plek van de beoogde aan-/uitbouw is op dit moment een carport aanwezig. Het realiseren van een aan-/uitbouw op deze plek is een ruimtelijk ondergeschikte wijziging. Omliggende functies en het woon- en leefklimaat van de woning zelf worden niet belemmerd door het doorvoeren van de genoemde wijziging. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Door de twee wooneenheden boven de slijterij aan de Kastanjelaan 22-24-26 juridisch-planologisch te borgen, vallen deze niet langer onder het overgangsrecht.

Zoals hiervoor is toegelicht, vallen de wooneenheden op dit moment onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe. Dat de woningen met een vergunning op basis van het in 1998 geldende bestemmingsplan zijn gerealiseerd, is voor de bank onvoldoende grond om financiering te verstrekken. Initiatiefnemers verzoeken nu om de vergunde situatie juridisch-planologisch te borgen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

2.3 Het juridisch-planologisch borgen van twee wooneenheden boven de slijterij aan de Kastanjelaan 22-24-26 leidt niet tot belemmeringen voor milieu- en omgevingsaspecten.

Er is en blijft sprake van een detailhandelsfunctie op de begane grond met daarboven

twee wooneenheden. Deze feitelijke situatie wordt met voorliggend plan juridisch planologisch vastgelegd. Er wordt geen milieubelastende functie toegevoegd. Aangezien de twee wooneenheden al vergund en in het pand aanwezig zijn, is toetsing van de milieueffecten vanuit bedrijven in de omgeving op het woon- en leefklimaat in het pand niet aan de orde. Andersom heeft het initiatief geen negatieve invloed op functies in de omgeving. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.4 De beperkte perceelsuitbreiding en gewijzigde bestemming aan de zuid- en oostkant van de Verbindingsweg 10-12 leiden niet tot belemmeringen voor milieu- en omgevingsaspecten.

Zoals hiervoor is toegelicht, wordt het perceel beperkt uitgebreid, namelijk 2 meter naar het zuiden en 3 meter naar het oosten. Door de huidige bestemming Groen te verschuiven kunnen het inrichtingsplan, de benodigde waterberging en het rondom de bebouwing rijden van vrachtverkeer op deugdelijke wijze gerealiseerd worden. Voor het overige wijzigt het planologisch kader op deze locatie niet; aangesloten is bij de regels van het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld".

Gelet op de locatie en de kleinschalige aard van deze wijziging worden omliggende functies niet belemmerd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) nodig, omdat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals 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 het voornemen aan de Rijksweg-Noord 87 te Elst wordt een aan-/uitbouw gerealiseerd op een perceel binnen de bebouwde kom. De ontwikkeling aan de Verbindingsweg 10-12 te Herveld voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van het bedrijfsp perceel en aan de Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch geborgd. Deze ontwikkeling is in zijn totaliteit, gezien de aard en kleinschalige omvang van deze initiatieven, 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.

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

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 uitspraak gedaan 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 dat er geen toename is van stikstofdepositie.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied in realisatie van het plangebied Rijksweg-Noord 87 betreft de 'Rijntakken' op ongeveer 5.300 meter afstand. Het plan voorziet enkel in een geringe uitbreiding van een bestaande woning. De effecten waarmee gerekend moet worden voor de stikstofdepositie zijn identiek, waardoor er geen toename kan ontstaan op de stikstofgevoelige habitats van Natura 2000.

Het plangebied Verbindingsweg 10-12 betreft slechts een geringe verplaatsing van de bestaande stroken langs de Verbindingsweg om de waterberging op te vangen en de transportbewegingen goed te laten doorlopen. Door de geringe verplaatsing kunnen geen negatieve effecten ontstaan op de stikstofgevoelige habitats van Natura 2000.

Ten aanzien van de Kastanjelaan 22-24-26 in Heteren wordt opgemerkt dat de al bestaande situatie juridisch planologisch wordt geborgd. De functiewijziging ziet enkel op het rechtstreeks bestemmen van de huidige reguliere bovenwoningen, die in 1998 zijn vergund en gerealiseerd. Het legaliseren van deze woningen leidt niet tot negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000. Er vinden geen werkzaamheden en/of wijzigingen plaats.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

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 initiatiefnemer van de locatie Kastanjelaan 22-24-26 een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Zie verder onder paragraaf 6. Financiën.

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 Rijksweg-Noord 87 in Elst komen conform afspraak voor rekening van de gemeente. Voor het initiatief aan de Kastanjelaan 22-24-26 in Heteren worden de kosten voor de bestemmingsplanprocedure verhaald op basis van de Legesverordening. Voor de locatie Verbindingsweg 10-12 in Herveld komen de kosten ten laste van de opbrengsten van de grondverkoop.

Verder is met de initiatiefnemer van de Kastanjelaan 22-24-26 een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de Verbindingsweg 10-12 komen eventuele planschadekosten ten laste van de opbrengsten van de grondverkoop. Gelet op de beperkte wijzigingen zijn deze naar verwachting klein tot nihil. Voor de Rijksweg-Noord 87 komen eventuele planschadekosten voor rekening van de gemeente. Gelet op de beperkte wijziging zijn deze naar verwachting klein tot nihil.

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 initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze 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. *Rapport zienswijzen & ambtshalve wijziging (19int03411);*
2. *Verzamelbestemmingsplan (19bij10090);*
3. *Verbeeldingen (19bij10125), (19bij10126), (19bij10127);*
4. *Raadsbesluit (19rb000080).*

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.