

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Elster Grindweg 22 en Hoenveldsestraat ongenummerd Driel"

Ons kenmerk: 19RV000095

Nummer:

Elst, 22 oktober 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. het Rapport ambtshalve wijzigingen "Buitengebied, Elster Grindweg 22 en Hoenveldsestraat ongenummerd, Driel" vaststellen;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied, Elster Grindweg 22 en Hoenveldsestraat ongenummerd, Driel" voor de realisatie van drie woningen, waarvan twee op het perceel Elster Grindweg 22, Driel en één op het perceel Hoenveldsestraat ongenummerd, Driel gewijzigd vaststellen;
3. het beeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Elster Grindweg 22 en Hoenveldsestraat ongenummerd, Driel" vaststellen;
4. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 17 augustus 2018 ontvingen wij van de eigenaren van de percelen Elster Grindweg 22, Driel en Hoenveldsestraat ongenummerd, Driel (ten oosten van nummer 3) een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan. De initiatiefnemers willen de agrarische bebouwing op het perceel Elster Grindweg 22, Driel slopen (ruim 3.000 m²) en vervolgens drie woningen realiseren, waarvan twee op het perceel Elster Grindweg 22, Driel en één op het perceel op de hoek van de Hoenveldsestraat en Elster Grindweg, Driel. Het poeliersbedrijf blijft in kleinschalige vorm gehandhaafd op het perceel Elster Grindweg 22, Driel via bedrijf aan huis.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de percelen Elster Grindweg 22, Driel en Hoenveldsestraat ongenummerd 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 aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juli tot en met 28 augustus 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd.

Aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan

Voor dit plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek staan opgenomen in paragraaf 5.6 van het bestemmingsplan. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging.

Daarnaast is de toelichting van het bestemmingsplan ambtshalve aangevuld met een onderbouwing over het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid' voor het gedeelte van het perceel waar de boomgaard gerealiseerd zal worden.

Aanpassingen op de verbeelding voor de Elster Grindweg 22, Driel

De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid' is verwijderd voor het gedeelte waar de boomgaard gerealiseerd zal worden.

Aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan

Ten aanzien van het poeliersbedrijf is artikel 5.3.3 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Dit artikel regelt dat het poeliersbedrijf aan huis is toegestaan, mits degene die de activiteit in de woning uitoefent tevens de bewoner van de woning is.

Verder zijn naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) de planregels ambtshalve aangevuld met een nieuw artikel. 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 2.5.

Voor deze wijzigingen verwijzen wij naar het bijgevoegde "Rapport ambtshalve wijzigingen" (bijlage 1).

2.1 De sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de bedrijfsbestemming op de locatie Elster Grindweg 22, Driel is een ruimtelijke verbetering. De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing levert conform het beleid Functieverandering 'bouwrechten' op voor drie vrijstaande woningen. Het slopen van de bedrijfsbebouwing borgen wij in het bestemmingsplan via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. De bedrijfsbestemming wordt verwijderd waardoor nieuwe bebouwingsopties ook planologisch aanzienlijk worden teruggebracht. Twee woningen worden gerealiseerd op en nabij het perceel Elster Grindweg 22, Driel. De derde woning wordt gerealiseerd op de hoek van de Elster Grindweg en de Hoenveldsestraat te Driel.

2.2 De nieuw te bouwen woningen worden op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap.

Het inrichtingsplan is afgestemd op het 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 wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

2.3 De omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. De afstand tussen de geplande woningen en de bedrijven is voldoende en de geplande woningen zullen daarom geen belemmering zijn voor de bedrijven.

2.4 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) 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 caravanstalling en eierhandel beëindigd en de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. 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.

2.5 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 plangebied behoort niet tot een beschermd natuurgebied. Natura 2000-gebieden bevinden zich op ruime afstand van het plangebied, namelijk circa 1,5 kilometer (Rijntakken). Op circa 200 meter van het plangebied bevindt zich het dichtstbij gelegen gebied behorende tot het Gelders Natuurnetwerk. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en het GNN kunnen, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot deze gebieden, redelijkerwijs worden uitgesloten. Immers, in de huidige situatie is er sprake van bedrijfsmatige activiteiten (eierhandel) in omvangrijke bedrijfsgebouwen en vindt daarnaast caravanstalling op het perceel plaats. Deze activiteiten worden beëindigd en de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In plaats daarvan worden er drie nieuwe woonpercelen gerealiseerd. Daarnaast blijft het poeliersbedrijf gehandhaafd. Per saldo zorgen de ontwikkelingen voor een vermindering van stikstofuitstoot. Overige negatieve effecten (geluidsoverlast, stofhinder, verstoring en dergelijke) zijn vanwege de afstand tot beschermde natuurgebieden uitgesloten.

Naar aanleiding van de voornoemde uitspraak over het PAS wordt een nieuw artikel opgenomen in het bestemmingsplan. Dit artikel 16 betreft 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.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota en borgt de gewenste kwaliteit voor het perceel Elster Grindweg 22, Driel.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om na sloop van alle bedrijfsbebouwing drie vrijstaande woningen te realiseren. Voor de twee woningen die in de lintstructuur worden gerealiseerd volstaat de Welstandsnota voor de beoordeling van de uiteindelijke omgevingsvergunningen. Voor de woning op het perceel Elster Grindweg 22, Driel is het stedenbouwkundig wenselijk om een schuurwoning te realiseren, gelet op de ligging achterop het erf. In het beeldkwaliteitsplan zijn de richtlijnen voor de architectuur beschreven. Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron voor de architect en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe.

3.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan kenbaar gemaakt
Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 18 juli 2019 t/m 28 augustus 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.1 Door het aangaan van de exploitatieovereenkomst zijn de kosten voor de planologische procedure gedekt en is vaststellen van een exploitatieplan (door de raad) 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 initiatiefnemer.

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 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 zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op het voornoemde en hetgeen is onderbouwd onder punt 1.6 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. *Rapport ambtshalve wijzigingen(19int03919);*
2. *Bestemmingsplan (19bij11429);*
3. *Verbeeldingen (19bij11722) en (19bij11723);*
4. *Bijlagenboek (19bij11721);*
5. *Beeldkwaliteitsplan (19bij08239);*
6. *Raadsbesluit (19rb000128).*

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.