

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk'

Ons kenmerk: 19RV000082

Nummer:

Elst, 22 oktober 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk" vaststellen;
2. In afwijking van de Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging 2008 het bestemmingsplan "Buitengebied, De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e), Randwijk" digitaal en analoog gewijzigd vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 15 maart 2019 ontvingen wij een formeel verzoek tot bestemmingsplanherziening voor De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e) in Randwijk van de eigenaar van het perceel. Op genoemde locatie bevindt zich een agrarisch perceel zonder bouwvlak dat sinds 2014 door de initiatiefnemer wordt gebruikt ten behoeve zijn boomkwekerij. Initiatiefnemer verzoekt om een agrarisch bouwvlak aan het perceel toe te kennen, zodat hij een agrarische bedrijfsloods en een agrarische bedrijfswoning kan realiseren. Verder wil hij een containerveld voor teelt in potten realiseren, zodat zijn product het gehele jaar door kan worden geleverd, waar in de sector ook om wordt gevraagd.

Het bestemmingsplan beoogt de bouw van een agrarische bedrijfsloods en agrarische bedrijfswoning en de realisatie van een containerveld op genoemde locatie juridisch-planologisch mogelijk te maken. Om het verzoek mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan (Buitengebied Overbetuwe) noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 18 juli 2019 tot en met woensdag 28 augustus 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor De Hel ongenummerd (ten oosten van 4e) te Randwijk. 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 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de termijn van tervisielegging ontvingen wij zienswijzen van Vitens en TenneT.

Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De toelichting in paragraaf 5.9 'Kabels en leidingen' is aangevuld;
- De 'Toelichting op de verbeelding en regels' in paragraaf 6.2 is aangevuld;
- Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – boringsvrije zone', 'milieuzone – intrekgebied' en 'milieuzone – KWO-vrije zone' toegevoegd;
- Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' en de figuur 'hartlijn leiding – hoogspanning' toegevoegd;

- Aan de bestemmingsplanregels is artikel 5 'Leiding – Hoogspanning' toegevoegd. Navolgende artikelen vernummen hierdoor;
- Aan de bestemmingsplanregels zijn in artikel 13 algemene aanduidingsregels toegevoegd. Navolgende artikelen vernummen hierdoor.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het Rapport zienswijzen (bijlage 1).

1.2 De uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) geeft aanleiding om het plan ambtshalve aan te passen.

Naar aanleiding van de uitspraak over het PAS wordt een nieuw artikel opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Artikel 12.2 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. Tevens is op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod houden dieren' toegevoegd wat het houden van dieren op deze locatie uitsluit. Aan artikel 3.1 aanhef onder a van de planregels is toegevoegd 'dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verbod houden dieren' het houden van dieren niet is toegestaan.

2.1 Uit onafhankelijk advies blijkt dat sprake is van een zelfstandig, onafhankelijk functionerend en volwaardig agrarisch bedrijf.

Uit de Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging 2008 (hierna: de beleidsregel) volgt dat een onafhankelijk advies over de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf moet worden gevraagd. In opdracht van de gemeente heeft de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (hierna: SAAB) het verzoek beoordeeld. SAAB heeft een positief advies afgegeven. Concreet betekent dit dat sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering met voldoende toekomstperspectief. Het advies is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2.2 Er is binnen 5 kilometer van de aangevraagde locatie geen geschikte alternatieve locatie beschikbaar.

Initiatiefnemer heeft op grond van de beleidsregel onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie binnen 5 km van het aangevraagde perceel. Voor een gezonde en doelmatige exploitatie van het bedrijf is een locatie nodig waar een containerveld van 1,5 ha grenst aan een ruimte voor een loods en bedrijfswoning. Aangeboden percelen binnen 5 km van het aangevraagde perceel zijn niet geschikt voor de specifieke bedrijfsvoering van initiatiefnemer of zijn niet betaalbaar voor een startend ondernemer. Bovendien heeft initiatiefnemer sinds 2014 juist in het aangevraagde perceel geïnvesteerd met als doel om de volwaardigheid van zijn bedrijf aan te tonen (zie onder 1.1). Het perceel aan De Hel vormt het centrum van de werkzaamheden. Het is dan ook logisch om het bouwperceel op deze plek te realiseren.

2.3 Er zijn gerechtvaardigde redenen om op grond van artikel 4:84 Awb af te wijken van de Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging 2008.

Deze Beleidsregel signaleert het probleem dat gronden bij boomkwekerijen vaak een jaar of vijf intensief worden gebruikt, waarna de grond is uitgeput en niet meer voldoet om bomen op te kweken. Om die reden is het toestaan van een bedrijfswoning bij boomkwekerijen volgens de Beleidsregel niet gewenst. Op grond van art. 4:84 Awb kan de gemeenteraad gemotiveerd afwijken van de Beleidsregel.

De initiatiefnemer heeft uitvoerig onderbouwd waarom een bedrijfswoning is gewenst in verband met zijn bedrijfsvoering, meer specifiek de realisatie van een containerveld. Ten eerste put containerteelt de grond niet uit. Verder is bewoning vanuit het oogpunt van toezicht op het materiaal en de bomen tegen diefstal gewenst. In verband met een zorgvuldige bevoeiing van het pottenveld en de controle van leidingen op verstoppingen

is een bedrijfswoning niet alleen gewenst, maar ook noodzakelijk. De noodzaak van een bedrijfswoning wordt bovendien onderschreven door de SAAB. Nu het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft, is tot slot niet aannemelijk dat het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning op termijn hun functie verliezen.

Verder moet er volgens de Beleidsregel sprake zijn van minimaal 5 ha landbouwgrond in eigendom én aansluitend aan het bouwperceel. De initiatiefnemer heeft in totaal 6,9 hectare grond in gebruik ten behoeve van zijn bedrijf, waarvan 2,77 ha in eigendom aan De Hel in Randwijk. De overige gronden van 4,13 hectare worden langdurig gepacht. Daarmee is voldoende verzekerd dat de initiatiefnemer gedurende lange termijn van deze gronden gebruik kan maken. Gelet hierop bestaat er een voldoende ruimtelijk functionele- en bedrijfsmatige relatie tussen de gronden en het verzoek.

Daar komt nog bij dat aan de eis van 5 hectare landbouwgrond in eigendom alleen kan worden voldaan als deze gronden ook daadwerkelijk worden aangeboden op de markt. Landbouwgrond is in dit gebied schaars door de grote vraag van boomkwekers. Daarnaast moet het ook stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord zijn om een woning op een bepaald perceel te realiseren. In dit geval is de specifieke locatie aan De Hel op alle ruimtelijke aspecten positief beoordeeld. Wij zijn van mening dat de volwaardigheid voldoende is aangetoond en wegen in dit geval de locatiekeuze en de zorgvuldige inpassing zwaarder dan de eis voor 5 ha grond in eigendom, aansluitend aan het bouwperceel. Bovendien voldoet het verzoek met 6,9 ha grond in gebruik wel aan de gedachte achter de Beleidsregel en wordt aan uw raad voorgesteld om in dit specifieke geval op grond van art. 4:84 Awb af te wijken van de Beleidsregel.

2.4 Het toevoegen van een agrarisch bouwperceel past binnen de omgeving.

In de omgeving van het aangevraagde perceel bevinden zich voornamelijk agrarische bedrijven en ook meerdere boomkwekerijen. Het toevoegen van een agrarisch bouwperceel ten behoeve van de boomkwekerij is ruimtelijk gezien een passende functie in het buitengebied. Daarbij is het verzoek passend binnen de Intergemeentelijke Strategische Visie Laanboomcentrum Betuwe. Het perceel valt binnen het werkgebied laanboomcentrum (ten westen van de A50), dat is aangewezen als gebied waar boomteelt tot ontwikkeling kan komen.

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

Initiatiefnemer heeft een inrichtingsplan opgesteld. Daarin wordt aandacht besteed aan de kavel- en bebouwingsstructuur van omliggende percelen en aan de landschappelijke inpassing van het perceel op basis van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het bouwvlak en de nieuwe bebouwing sluiten qua maat en schaal aan op naastgelegen percelen (De Hel 4e en 4f). Ten oosten van het perceel wordt een bomenrij van elzen langs de perceelsgrens gerealiseerd om de uitstraling van en het uitzicht op de bebouwing en de containerteelt vanaf de weg landschappelijk in te passen. De realisatie van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd.

2.6 Het plan draagt bij aan landschappelijke versterking door de realisatie van een natuurvriendelijke oever.

Om het gebied landschappelijk te versterken, de natuurwaarde te vergroten en de waterberging te verbreden, wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd. Deze komt op de plek van de huidige watergang ten oosten van het perceel en heeft een lengte van 120 meter.

2.7 Het plan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten, zoals verkeer en parkeren, stedenbouw, groen en landschap, geluid (wegverkeerslawaaï), bodem, archeologie, flora en fauna, explosieven, geur en spuitzones. Voor de aspecten flora en fauna, bodem en geluid heeft de initiatiefnemer de noodzakelijke onderzoeken laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

2.8 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 PAS. Gevolg is dat alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats zijn uitgesloten.

Voorliggend plan maakt de bouw van een agrarische bedrijfsloods en agrarische bedrijfswoning mogelijk. Gezien het geringe aantal te verwachten extra verkeersbewegingen en de afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn er geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats te verwachten. Verder is ter plaatse van de beoogde loods en het woonerf op dit moment nog sprake van landbouwgrond. Deze zal verdwijnen, waarmee ook de stikstofdepositie vanwege agrarische activiteiten verdwijnt. Zie voor de overige waarborgen argument 1.2. Hiermee zijn significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats uitgesloten en vormt dit aspect geen belemmering voor de realisatie van het plan.

2.9 Het toevoegen van de bedrijfswoning vormt geen belemmering voor andere agrarische bedrijven in de omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied vindt agrarische bedrijvigheid plaats. De afstand tussen de geplande woning en de agrarische bedrijven is voldoende. De nieuwe woning zal daarom geen belemmering zijn. Bovendien bevinden zich al andere woningen op kortere afstand tot deze bedrijven.

2.10 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.

Met dit bestemmingsplan wordt ter plaatse van een bestaande boomkwekerij een agrarisch bouwvlak toegevoegd, waarbinnen een bedrijfsgebouw en één bedrijfswoning worden toegestaan. 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 een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit in dit bestemmingsplan. Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1 Als eventueel beroep bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan wordt ingediend, dan bestaat het risico dat alsnog een berekening voor stikstofdepositie moet worden gemaakt.

Vitens en TenneT hebben een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Aan deze zienswijzen wordt tegemoetgekomen en deze zienswijzen hebben geen betrekking op stikstofdepositie. Gelet hierop achten wij het risico op een eventueel beroep klein. Daarnaast verwachten wij niet, gelet op de onderbouwing onder argument 2.8, dat een onderzoek op dit aspect tot andere inzichten zou leiden.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Tevens zijn kosten bovenwijkse voorzieningen in

rekening gebracht op basis van de Nota bovenwijks 2018. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in Het Gemeente Nieuws en de Staatscourant. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken 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 en indiener zienswijze brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Participatie

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. 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 en ambtshalve wijzigingen (19int03778);
2. Toelichting en regels bestemmingsplan (19bij11512);
3. Verbeelding bestemmingsplan (19bij11513);
4. Bijlagenboek bestemmingsplan (19bij11514);
5. Concept raadsbesluit (19rb000095).

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is mevrouw L.C. Rissewijck. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.