

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Drielse Rijndijk 93, Driel

Ons kenmerk: 20rv000004

Nummer:

Elst, 18 februari 2020

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Drielse Rijndijk 93, Driel" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Drielse Rijndijk 93, Driel" voor de functieverandering van Agrarisch naar Wonen met de bouw van drie extra woningen in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsopstallen op genoemd perceel analoog en digitaal gewijzigd vaststellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan (de beeldkwaliteitsparagraaf in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan) vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 14 april 2019 ontvingen wij een formeel verzoek tot bestemmingsplanherziening voor de Drielse Rijndijk 93 in Driel. De initiatiefnemer koopt het perceel, omdat het agrarisch bedrijf ter plaatse wordt beëindigd. Verzoek is om de agrarische bedrijfsbestemming om te vormen naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd naar burgerwoning. Ook wil de initiatiefnemer, in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsopstallen van 1.460 m², drie extra woningen realiseren. Het betreft één vrijstaande woning en twee woningen in de vorm van een 2-onder-1-kap. Verder heeft initiatiefnemer een stukje grond aan de buurman van nummer 97 verkocht. Dit nemen we mee in het bestemmingsplan en krijgt tevens een woonbestemming.

Op 21 mei 2019 besloten wij om medewerking te verlenen aan het verzoek en om een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan. Op 1 oktober 2019 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, geen inspraakprocedure te volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Ook stemden wij in met het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet Geluidhinder en de tervisielegging van dit ontwerpbesluit voor zienswijzen. Ten slotte stemden wij in met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en met het vrijgeven daarvan voor inspraak.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan en nieuwe beeldkwaliteitseisen voor de ontwikkeling op het perceel aan de Drielse Rijndijk 93 in Driel. Met een besluit volgens voorstel wordt een volgende stap gezet in de bestemmingsplanprocedure. Effect is dat een actueel juridisch-planologisch kader gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkeling mogelijk is.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Drielse Rijndijk 93, Driel" lag vanaf 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan hebben zowel gemeente en indiener als initiatiefnemer en indiener contact met elkaar gehad.

Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast. De paardenbak is ongeveer 7 meter naar het zuiden verplaatst. Het bijgebouw ten noordoosten van de vrijstaande woning is verkleind en het houden van dieren aldaar is uitgesloten. Ten westen van de paardenbak is een aanduiding bijgebouwen opgenomen om tegemoet te komen aan de wens van de indiener van de zienswijze om het houden van dieren te verplaatsen op grotere afstand van zijn perceel. Het inrichtingsplan is op genoemde punten aangepast. De voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van het inrichtingsplan is aangescherpt. Voor de volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit voorstel.

2.1 Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het slopen van 1.460 m² aan agrarische opstallen aan de Drielse Rijndijk 93 in Driel is een ruimtelijke verbetering. Het agrarisch bouwvlak, dat groter is dan de huidige bebouwing en bovendien de aanduiding 'intensieve veehouderij' heeft, verdwijnt. De bebouwingsmogelijkheden nemen aanzienlijk af. Daarnaast worden de nieuw te bouwen woningen conform de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) landschappelijk ingepast en afgestemd op de omgeving door middel van een inrichtingsplan. De nieuwe bebouwing maakt deel 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 agrarische opstallen als de realisatie van het inrichtingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

2.2 Het plan draagt bij aan de doelstellingen van de Groene Ontwikkelingszone.

Het perceel valt binnen de Groene Ontwikkelingszone uit de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland. Om die reden heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. Toegelicht is dat het plan verschillende elementen bevat die ervoor zorgen dat de karakteristieken van het gebied worden behouden en versterkt. Binnen de beschikbare ruimte is een samenhangend plan opgesteld met robuuste landschappelijke inpassing. Dit versterkt de landschappelijke- en ecologische structuur. Ook wordt met het plan bijgedragen aan de biodiversiteit in de omgeving.

2.3 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 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Op 29 januari 2020 is het definitieve besluit Hogere Waarden genomen (bijlage 6).

2.4 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. Bij de uitvoering van het plan moet rekening worden gehouden met een aangetroffen bodemverontreiniging. In overleg met de provincie (bevoegd gezag) heeft initiatiefnemer ervoor gekozen een leeflaag te creëren ter plaatse van de verontreiniging. Verder zijn op en rond het perceel huismussen aangetroffen. Uit nader onderzoek blijkt dat de nodige maatregelen kunnen worden getroffen bij de uitvoering van de plannen. Een en ander vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan geen belemmeringen.

2.5 De omliggende functies en bedrijven worden door het plan niet belemmerd.

In de directe omgeving van het plangebied vindt agrarische bedrijvigheid plaats. De afstand tussen de geplande woningen en de agrarische bedrijven is voldoende. De nieuwe woningen zijn daarom geen belemmering voor de agrarische bedrijven.

Bovendien bevinden zich al andere percelen met een Woonbestemming op kortere afstand tot deze bedrijven.

Het gebruik van de gronden ten zuiden van het plangebied voor fruitteelt wijzigt niet. Wel wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen de Agrarische bestemming en de Woonbestemming. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voor de woningen geborgd. Andersom wordt de fruitteeler niet belemmerd door het toekennen van een Woonbestemming aan en het realiseren van drie extra woningen op het perceel.

2.6 Het Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaren tegen het plan.

Op een deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Om die reden heeft initiatiefnemer bij het opstellen van het inrichtingsplan overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. De nieuwe woningen worden gerealiseerd buiten genoemde dubbelbestemming. Om die reden is dit aspect geen belemmering voor het plan.

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

Naar aanleiding van de Raad van State-uitspraak van 29 mei 2019 kunnen alleen nog bestemmingsplannen in procedure worden gebracht als significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats zijn uitgesloten. Voorliggend plan betreft een functieverandering van Agrarisch naar Wonen na beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Drielse Rijndijk 93 in Driel. De beëindiging van het houden van dieren leidt tot een afname van ammoniakemissie. De bouw mogelijkheden nemen aanzienlijk af, net als het aantal verkeersbewegingen. De toename van stikstofdepositie door de bouw van de nieuwe woningen en de daarbij behorende verkeersbewegingen weegt niet op tegen de 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.

2.8 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 het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met dit bestemmingsplan worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt, na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten (intensieve veehouderij) en sloop van de opstallen. De 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 er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

2.9 Er is aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

In artikel 5.2.1 onder a van de bestemmingsplanregels werden de aan- en uitbouwen per abuis niet genoemd, waardoor hoofdgebouwen ook buiten het bouwvlak waren toegestaan. Dit is aangepast, zodat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Daarnaast is in artikel 5.4.5 onder c het woord 'muts' gewijzigd in 'mits'.

3.1 Er zijn op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties ingediend.

Speciaal voor de ontwikkeling van de drie nieuwe woningen op het erf aan de Drielse Rijndijk 93 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, in de vorm van een paragraaf beeldkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit vervangt, na vaststelling door uw raad, de welstandsnota voor de betreffende locatie. Hiermee is ook de uitstraling van de woningen als schuurwoning geborgd. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor het

perceel lag vanaf 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 ter inzage voor inspraak. Wij ontvingen geen inspraakreacties op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

4.1 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 Omdat er 40 m² te weinig kan worden gesloopt, is aanvullende verevening nodig.

De initiatiefnemer wil drie extra woningen realiseren. De Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging 2008 biedt deze mogelijkheid vanaf 1.500 m² aan sloop van agrarische opstallen. In dit geval wordt 1.460 m² aan agrarische opstallen gesloopt. Dit betekent dat er een slooptekort van 40 m² ontstaat. Aanvullende verevening is nodig op grond van de beleidsregel.

Ten eerste bevat het inrichtingsplan een robuuste landschappelijke inpassing. De elzensingels zijn hiervan een goed voorbeeld. Deze versterken de landschappelijke- en ecologische structuur en zorgen voor een duidelijke kavelgrens. Ander extra element is het bloemrijk grasland dat de biodiversiteit van soorten ten goede komt. Om ook doorzichten te behouden, heeft de oostkant van het plangebied, hoewel ook hier elzensingels en enkele bomen zijn voorzien, een wat opener karakter gekregen.

Ten tweede realiseert de initiatiefnemer 10 insectenhôtels om de bestuiving van de fruitbomen te bevorderen en ter bevordering van de bijenpopulatie in de omgeving. Deze insectenpalen trekken overigens niet alleen bijen, maar ook andere dieren aan. Hiermee wordt bijgedragen aan de biodiversiteit.

Ten derde wordt het rustpunt aan de Drielse Rijndijk in stand gehouden. De realisatie van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd, waarmee deze aanvullende verevening voldoende is geborgd.

Ten slotte verdwijnt het agrarisch bouwvlak, dat niet alleen nog ruime mogelijkheden biedt voor het oprichten van meer bebouwing en hogere bebouwing, maar bovendien de aanduiding 'intensieve veehouderij' heeft.

Wij achten het slooptekort van 40 m² acceptabel vanwege de kwaliteit van de genoemde aanvullende verevening die plaatsvindt.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het verhaal van de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan publiceren wij in Hét GemeenteNieuws en in 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. Het vaststellingsbesluit Hogere Waarden publiceren wij in Hét GemeenteNieuws tegelijkertijd met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Na bekendmaking ligt het besluit 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. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking na publicatie van het vaststellingsbesluit. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Communicatie

