Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg

Ons kenmerk: 20RV000032

Nummer:

Elst, 7 april 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg" analoog en digitaal gewijzigd vaststellen voor:
- Het verwijderen van de Woonbestemming aan de Reethsestraat 33, in combinatie met;
- Het verzoek voor de bouw van een woning met bijgebouw aan de Tielsestraat ongenummerd (tussen 22 en 28) in Valburg;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Initiatiefnemer woont aan de Reethsestraat 33 in Valburg en voert op zijn perceel een bedrijf aan huis uit. De woning valt recht onder het hart van een hoogspanningsleiding. De initiatiefnemer wil gebruikmaken van de vrijwillige uitkoopregeling van het Rijk voor mensen met een woning onder een hoogspanningsleiding. Initiatiefnemer koopt een perceel aan de Tielsestraat ongenummerd (tussen 22 en 28) in Valburg van een derde en wil aldaar een woning met bijgebouw realiseren.

Op 20 mei 2019 ontvingen wij een verzoek om bestemmingsplanherziening. Op 15 juli 2019 besloten wij om medewerking te verlenen aan het verzoek en besloten wij om in te stemmen met het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Op 28 januari 2020 besloten wij om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om 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 met de tervisielegging van dit ontwerpbesluit voor zienswijzen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de Reethsestraat 33 en de Tielsestraat ongenummerd (tussen 22 en 28) in Valburg. 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 zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 6 februari 2020 tot en met 18 maart 2020 ter inzage voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen op het plan ingediend. Naar aanleiding daarvan zijn paragraaf 1.1 ‘Aanleiding’, paragraaf 3.2 ‘Locatie Tielsestraat ongenummerd (tussen 22 en 28)’ en paragraaf 5.13 ‘Verkeer en parkeren’ in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. Ook is de breedte van de belemmerende strook van de hoogspanningsleiding op de verbeelding verkleind. Verder

zijn in artikel 6.4.1 van de bestemmingsplanregels enkele wijzigingen en aanvullingen gedaan. Een en ander is puntsgewijs toegelicht in het zienswijzenrapport (bijlage 1).

2.1 Beëindiging van de woonfunctie onder de hoogspanningsleiding aan de Reethsestraat 33 in Valburg is in het algemeen belang.
Het kabinet heeft een uitkoopregeling ingevoerd voor mensen die onder hoogspanningsleidingen wonen en zich niet veilig voelen. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer direct onder hoogspanningsleidingen te wonen. Samen met gemeenten heeft het Rijk bepaald welke woningen voor uitkoop in aanmerking komen. De woning aan de Reethsestraat 33 komt in aanmerking voor aankoop door de gemeente. De gemeente kan hiervoor subsidie aanvragen bij het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

2.2 Het definitief verwijderen van de Woonbestemming aan de Reethsestraat 33 is een voorwaarde om subsidie te kunnen verkrijgen van het Rijk.
Uiterlijk binnen vijf jaar na toekenning van een uitkering op grond van de Rijksregeling mag het perceel geen Woonbestemming meer hebben. De bestaande bebouwing krijgt geen andere functie. Gelet op de omgeving, ligt een Agrarische bestemming (zonder bouwvlak) hier het meest voor de hand. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij de woning aan de Reethsestraat tegen marktconform tarief zelf mag slopen. Om die reden wordt nu reeds het bestemmingsplan voor de Reethsestraat aangepast.

2.3 De bouw van de nieuwe woning aan de Tielsestraat past binnen de omgeving en wordt op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.
Omdat de locatie in het buitengebied ligt, heeft de initiatiefnemer conform het Landschapsontwikkelingsplan een inrichtingsplan opgesteld. Bij de situering van bebouwing is rekening gehouden met de overgang van dorps naar landelijk bebouwingslint aan de Tielsestraat. Door de woning wat verder naar achteren te plaatsen dan de woningen aan de westkant van het perceel, wordt een vloeiende overgang van dorps naar landelijk lint gecreëerd. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast, waarbij wordt aangesloten bij de landschappelijke structuur en karakteristieken ter plaatse. De realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan worden met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

2.4 De noodzakelijke milieuonderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor de onderbouwing van bouw van de woning aan de Tielsestraat verschillende onderzoeken noodzakelijk. Het betreft geluid (zie ook argument 2.3), bodem en natuur. Deze onderzoeken zijn door de initiatiefnemer uitgevoerd, door de gemeente akkoord bevonden en in het bestemmingsplan verwerkt.

2.5 Omliggende functies en bedrijven worden door het plan niet belemmerd. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.
In de directe omgeving van de locatie Tielsestraat vindt bedrijvigheid plaats. De nieuwe woning ligt op 40 meter afstand van het metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf aan de overkant van de Tielsestraat. Daarmee ligt de woning binnen de richtafstand uit de VNG-richtlijn Bedrijven en Milieuzonering. Meerdere bestaande woningen aan de Tielsestraat bevinden zich op kortere afstand tot dit bedrijf. Het bedrijf moet bij de bedrijfsvoering reeds rekening houden met de aanwezigheid van woningen aan de overkant van de straat. Van extra beperkingen vanwege de realisatie van de woning is dan ook geen sprake.

De bedrijfsactiviteiten vinden bovendien hoofdzakelijk plaats op het zuidelijke deel van het perceel, waardoor eventuele overlast voor de woningen aan de Tielsestraat beperkt is. De aanwezige bedrijfsbebouwing zorgt eveneens voor een beperking van eventuele

overlast. Daarom is voldoende aannemelijk dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het gebruik van de grond ten noorden van het plangebied voor boom/fruitteelt wijzigt niet. Er wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen de Agrarische bestemming van deze gronden en de Woonbestemming. Daarmee wordt de teler niet belemmerd door de ontwikkeling en is tevens een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning geborgd.

2.6 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 Tielsestraat ongenummerd (tussen 22 en 28) lag vanaf 6 februari 2020 tot en met 18 maart 2020 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Inmiddels is het definitieve besluit Hogere Waarden genomen (bijlage 6).

2.7 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstofgevoelige habitats worden uitgesloten.
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 het verplaatsen van een woning. De woning op de locatie Reethsestraat verdwijnt en komt terug op de locatie Tielsestraat. De locatie Tielsestraat ligt niet in een Natura 2000-gebied of op korte afstand daarvan (> 3km). Gezien de zeer kleinschalige omvang en de aard van de wijziging in relatie tot deze afstand, kunnen een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitats en negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten.

2.8 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) nodig, omdat 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 te verwachten zijn. In het Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande woning verplaatst. 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.-(beoordelings)plichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

3.1 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 Als eventueel beroep tegen het plan wordt ingediend, dan bestaat het risico dat alsnog een berekening voor de stikstofdepositie moet worden gemaakt.
Ingediende zienswijzen richten zich niet tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan. Gelet hierop en op hetgeen is onderbouwd onder punt 2.4 achten wij het risico op

eventueel beroep op dit punt klein. Daarnaast verwachten wij niet dat een onderzoek naar dit aspect tot andere inzichten zal leiden.

6. Financiën

Vanwege de samenhang tussen en de noodzaak om beide locaties in één bestemmingsplan te herzien, worden de kosten voor de bestemmingsplanprocedure gedeeld door de initiatiefnemer (als eigenaar locatie Tielsestraat) en de gemeente (als eigenaar locatie Reethsestraat). Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten om de kosten voor de locatie Tielsestraat te verhalen. Verder 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 Gemeente-Nieuws 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.

Communicatie

De initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Participatie

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het plan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Verder volgden we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerpbesluit Hogere Waarden 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 (20int01180);
2. NAW-lijst (20int01342) – NIET OPENBAAR;
3. Toelichting en regels bestemmingsplan (20bij04458);
4. Verbeelding bestemmingsplan (20bij04459);
5. Bijlagenboek bestemmingsplan (20bij04460);
6. Definitief besluit Hogere Waarden (20bwb00016);
7. Concept raadsbesluit (20rb000036).

Portefeuillehouder: W.H. Hol

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