

***Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen***

***ontwerpbestemmingsplan***

***"Buitengebied, 1e Weteringsewal ongenummerd (ten oosten van nr. 6), Elst"***

Vastgesteld door de raad op 7 juli 2020  
Registratienummer: 20int01512

## **Inhoud**

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
  - 3.1 Samenvatting zienswijze
  - 3.2 Reactie zienswijze
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
  - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
  - 4.2 Ambtshalve aanpassingen
5. Conclusies

## 1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, 1e Weteringsewal ongenummerd (ten oosten van nr. 6), Elst". Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een agrarische bedrijfswoning juridisch-planologisch mogelijk.

## 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 19 februari 2020. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 20 februari 2020 tot en met woensdag 1 april 2020 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland, Vitens en Parkorganisatie Park Lingezege.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

## 3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

### 3.1 Samenvatting zienswijze

1. Artikel 3.2.1 lid b van de bestemmingsplanregels voorziet in een maximale goothoogte van 4 meter. Indiener begrijpt dat deze regel is bedoeld om ervoor te zorgen dat de nieuwe agrarische bedrijfswoning wordt gerealiseerd in één bouwlaag met kap. Tegen de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter voor de nieuwe agrarische bedrijfswoning heeft indiener geen bezwaar.

Onbedoeld heeft artikel 3.2.1 lid b echter betrekking op het gehele (gekoppelde) agrarische bouwvlak. Hierdoor geldt deze maximale goothoogte ook voor bedrijfsgebouwen binnen het (gekoppelde) agrarische bouwvlak. Dit staat een normale agrarische exploitatie door indiener in de weg. Indiener verzoekt om de maximale goot- en bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen vast te stellen op 6 respectievelijk 10 meter, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

2. Indiener verwijst naar de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied' op de bestemmingsplanverbeelding met bijbehorend artikel 6.1 'milieuzone – intrekgebied' in de bestemmingsplanregels. Deze gebiedsaanduiding met bijbehorend artikel, die niet was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezege', is van toepassing op het gehele plangebied. Indiener voorziet hierin een forse planologische beperking.

Deze bepaling heeft onder andere tot gevolg dat binnen het bouwvlak geen gebouwen mogen worden gebouwd. Afwijken van dit verbod is evenwel mogelijk na verkregen advies van het waterleidingbedrijf. Indiener is van mening dat daarmee de beoordeling of hij gebouwen mag bouwen binnen het bouwvlak toekomt aan een private partij c.q. het waterleidingbedrijf.

Verder heeft het artikel tot gevolg dat een omgevingsvergunningplicht ontstaat voor het uitvoeren van werkzaamheden, zoals het opslaan of toepassen van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. Indiener vindt deze vergunningplicht bezwaarlijk voor agrarische cultuurgrond en agrarisch erf. Hij vreest dat dit een efficiënte agrarische bedrijfsvoering in de

weg staat en vindt dit een forse planologische beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezege'. Indiener verzoekt het bestemmingsplan zonder genoemde gebiedsaanduiding en zonder bijbehorend artikel 6.1 vast te stellen. Verder vraagt indiener zich af de genoemde gebiedsaanduiding met bijbehorend artikel 6.1 tot directe planschade leidt.

### 3.2 Reactie zienswijze

1. Dit punt uit de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals door indiener correct beschreven, stelt artikel 3.2.1 onder b een maximale goothoogte van 4 meter voor zowel de bedrijfswoning als bedrijfsgebouwen binnen het gehele (gekoppelde) agrarische bouwvlak. Wij passen het bestemmingsplan als volgt aan. Voor de nieuwe agrarische bedrijfswoning regelen wij een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter. Voor bedrijfsgebouwen nemen wij de maximale goothoogte op van 6 meter, conform voorstel van indiener en het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezege'. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen stellen wij niet op 10 meter. Wij handhaven de reeds opgenomen bouwhoogte van 12 meter, tevens conform het vigerende bestemmingsplan 'Park Lingezege' (art. 4.2.1 sub d onder 3).

2. Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In dit geval gaat het algemeen belang van grond- en drinkwaterbescherming voor het belang van indiener om zonder omgevingsvergunning zijn bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Genoemde gebiedsaanduiding met bijbehorend artikel 6.1 leiden niet tot een onaanvaardbare belemmering van een efficiënte bedrijfsvoering door indiener. Dit wordt hieronder toegelicht.

Het oprichten van bebouwing en/of regulier agrarisch grondgebruik, waaronder het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen, leveren geen (dusdanige) vervuiling van grondwater op dat dit zou leiden tot vervuiling van drinkwater. De manier waarop gebruik van deze middelen wettelijk is voorgeschreven, voorkomt (dusdanige) vervuiling van het grondwater. Zolang deze werkzaamheden conform de wettelijke eisen worden uitgevoerd, zorgt het artikel niet voor een aantasting van een efficiënte agrarische bedrijfsvoering.

De gebiedsaanduiding met bijbehorend artikel 6.1 stelt een vergunningplicht voor het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van werkzaamheden. Voor het uitvoeren van genoemde activiteiten is na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning benodigd. Hierop gelden conform artikel 6.1.4 sub c twee uitzonderingen voor:

1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

De opslag en gebruik van dierlijke mest en overige meststoffen en de opslag en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zijn werkzaamheden, die vallen onder het normaal onderhoud en beheer, zoals bedoeld in art. 6.1.4 sub c onder 1. Hiervoor is daarom geen aanvraag omgevingsvergunning benodigd.

Samenvattend leidt artikel 6.1 niet tot een belemmering van een efficiënte agrarische bedrijfsvoering voor indiener. De door indiener genoemde werkzaamheden leiden niet tot een aantasting van grond- en drinkwater én vallen onder de uitzondering voor de vergunningplicht, waardoor hij niet steeds een nieuwe omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden hoeft aan te vragen.

De gemeente is en blijft het bevoegd gezag voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. De gebiedsaanduiding met bijbehorend artikel heeft tot gevolg dat de

gemeente advies vraagt aan het waterleidingbedrijf. Bij de beoordeling of de gemeente voor genoemde activiteiten een omgevingsvergunning kan verlenen, maakt de gemeente een zelfstandige afweging. Daarin worden adviezen meegenomen, maar dat betekent niet dat de beslissingsbevoegdheid bij een private partij of het waterleidingbedrijf komt te liggen.

Mocht indiener van mening zijn planschade te lijden, dan staat hem vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen tot uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Bij dergelijke aanvragen vindt een afzonderlijke behandeling met beoordeling door een onafhankelijk adviseur plaats.

#### **4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan**

##### 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

###### *Bestemmingsplanregels*

Artikel 3.2.1 luidt thans als volgt:

##### *3.2.1 Bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen*

*De bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:*

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;*
- b. goothoogte van:*
  - 1. bedrijfswoning maximaal 4 m;*
  - 2. overige bedrijfsgebouwen maximaal 6 m.*
- c. bouwhoogte van:*
  - 1. bedrijfswoning maximaal 9 m;*
  - 2. overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m.*
- d. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m<sup>3</sup>.*

##### 4.2 Ambtshalve aanpassingen

Uit vooroverleg met de provincie bleek dat op grond van de Omgevingsverordening Gelderland in het plan meer compensatie nodig was in verband met de ligging van de locatie in de Groene Ontwikkelingszone. Na overleg tussen initiatiefnemer, provincie Gelderland, waterschap Rivierenland en de gemeente is ervoor gekozen om van de aan te leggen sloot langs het spoor een natuurvriendelijke oever te maken. Tevens is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Deze aanpassingen zijn als volgt verwerkt in het bestemmingsplan.

###### *Bestemmingsplantoelichting*

Paragraaf '3.2.2' is als volgt aangevuld:

###### *Groene Ontwikkelzone (GO)*

*In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies mogelijk worden gemaakt, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*

*In dit bestemmingsplan is in het kader van compensatie en versterking van de Groene Ontwikkelzone een sloot langs het spoor opgenomen welke aangelegd wordt met een natuurvriendelijke oever. De sloot heeft een lengte van ongeveer 170m en takt aan op de Linge. ProRail heeft dit afgestemd met de provincie Gelderland, waterschap Rivierenland en de gemeente. De sloot is positief bestemd als bestemming 'Water'. Via een voorwaardelijke verplichting is in de regels geborgd dat deze sloot ook daadwerkelijk wordt aangelegd door de spoorbeheerder. Ook het beheer zal gedaan worden door ProRail. Het maaien van het natte profiel dient zo vaak te gebeuren als voor de waterafvoer noodzakelijk is. Maaien van het grasland tot aan waterlijn: 1 keer per jaar (september - oktober) maaien van het (bovengrondse) deel van de vegetatie en het schonen van de oevers van de B - sloot (september - oktober). Het maaisel wordt afgevoerd.*

Paragraaf '4.10.2' is met de volgende tekst aangevuld:

Ten behoeve van het project is een natuurtoets opgesteld (Witteveen+Bos, april 2020). Deze is opgenomen in Bijlage 5. *Het stikstofdepositieonderzoek (Witteveen+Bos, april 2020) is opgenomen in Bijlage 7.* Hieronder zijn per thema de conclusies opgenomen.

*Uit de gedane AERIUS-berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar voor zowel de bouw- als de gebruiksfase. Mogelijke significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstof zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Zodoende zijn vervolgstappen (Voortoets) ten aanzien van indirecte effecten ook niet nodig. Er geldt geen vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.*

*In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om in het kader van versterking van de Groene Ontwikkelzone een sloot langs het spoor opgenomen welke aangelegd wordt met een natuurvriendelijke oever. De sloot heeft een lengte van ongeveer 170m en takt aan op de Linge. ProRail heeft dit afgestemd met de provincie Gelderland, waterschap Rivierenland en de gemeente. De sloot is positief bestemd als bestemming 'Water'. Via een voorwaardelijke verplichting is in de regels geborgd dat deze sloot ook daadwerkelijk wordt aangelegd door de spoorbeheerder.*

Paragraaf '4.11.3' is als volgt aangevuld:

*Als gevolg van het project neemt het verhard oppervlak toe en dient er gecompenseerd te worden door het graven van water. Dit wordt gecompenseerd met een natuurvriendelijke oever (drasberm) die tussen de erfontsluitingsweg en het spoor wordt aangelegd. De sloot heeft een lengte van ongeveer 170m en takt aan op de Linge. Via een voorwaardelijke verplichting is in de regels geborgd dat deze sloot ook daadwerkelijk wordt aangelegd door de spoorbeheerder.*

*Bij het graven van watergangen en het aanleggen van kunstwerken, zoals duikers, gelden de regels van het waterschap. Daarnaast dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem, dit op grond van de Keur. Het aspect Water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.*

Paragraaf 5.2.2 is als volgt aangevuld:

#### **Water**

##### *Natuurvriendelijke oever*

*In dit bestemmingsplan is in het kader van compensatie en versterking van de Groene Ontwikkelzone en tevens vanwege compensatie toename verhard oppervlak een sloot met een natuurvriendelijke oever (drasberm) opgenomen.*

##### *Bestemmingsplanverbeelding*

*Het plangebied is uitgebreid met de locatie van de te realiseren natuurvriendelijke oever. Deze is positief bestemd door middel van de bestemming 'Water'.*

##### *Bestemmingsplanregels*

*De realisatie en instandhouding van de natuurvriendelijke oever wordt, als onderdeel van het inrichtingsplan, geborgd in art. 3.3.1. Dit artikel luidt thans als volgt:*

*"a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van het wonen conform het bepaalde in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing, inclusief natuurvriendelijke oever, overeenkomstig de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen Landschappelijk inrichtingsplan binnen één jaar na onherroepelijk worden van het plan is aangelegd;*

*b. De landschappelijke inpassing, inclusief natuurvriendelijke oever, als bedoeld onder a, dient na realisatie duurzaam te worden beheerd en in stand te worden gehouden".*

Tevens is artikel 5 Water toegevoegd. Navolgende artikelen vernummen hierdoor. Artikel 5 luidt als volgt:

#### *5.1 bestemmingsomschrijving*

*De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;*
- b. waterberging en waterlopen;*
- c. groenvoorzieningen;*
- d. paden;*
- e. extensieve dagrecreatie;*
- f. de aanleg, het behoud en versterking van de natuurwaarden; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.*

#### *5.2 bouwregels*

##### *5.2.1 Gebouwen*

*Gebouwen mogen niet worden gebouwd.*

##### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

*Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:*

- a. bruggen en viaducten 8 m;*
- b. erf- en terreinafscheidingen 1 m;*
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.*

#### *Bijlagen bij de toelichting*

In bijlage 7 van de bestemmingsplantoelichting zijn de Aeries-berekeningen voor de bouw- en gebruiksfase toegevoegd.

#### *Bijlage bij de regels*

In het inrichtingsplan is op pagina 22 een profieltekening van de natuurvriendelijke oever opgenomen. Tevens is op pagina 22 een beheerparagraaf opgenomen.

### **5. Conclusie**

Er is één schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder paragraaf 4.1). Er bestaat tevens aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder paragraaf 4.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 juli 2020.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos