

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, 1e Weteringsewal ongenummerd (ten oosten van nr. 6), Elst

Ons kenmerk: 20rv000034

Nummer:

Elst, 6 mei 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzingen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, 1e Weteringsewal ongenummerd (ten oosten van nr. 6), Elst" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, 1e Weteringsewal ongenummerd (ten oosten van nr. 6), Elst" voor de realisatie van een agrarische bedrijfswoning analoog en digitaal gewijzigd vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

In aanvulling op het project 'Spoorkruisingen Elst Noord' wil ProRail van de gelegenheid gebruikmaken om ook direct twee 'niet actief beveiligde overwegen' (hierna: NABO) te saneren. Eén daarvan ligt op het erf van het agrarisch bedrijf aan de Rijksweg-Noord 105 in Elst (zie afbeelding 1). Het saneren van deze NABO leidt tot de onwenselijke situatie dat de agrarische gronden en stallen aan de westzijde van het spoor onbereikbaar worden. Daarom wil ProRail een nieuwe ontsluiting van de agrarische gronden en stallen aanleggen en wil men een agrarische bedrijfswoning aan de westzijde van het spoor realiseren, zo'n 80 meter ten oosten van de woning aan de 1^e Weteringsewal 6. De ontsluiting wordt met een brug over de Linge aangesloten op de 1^e Weteringsewal. De bedrijfswoning is nabij deze brug over de Linge voorzien (zie afbeelding 2).



Afbeelding 1: luchtfoto Rijksweg-Noord 105 te Elst



Afbeelding 2: locatie nieuwe bedrijfswoning aan de 1^e Weteringsewal

Op 4 december 2019 diende ProRail een verzoek om bestemmingsplanherziening in. Op 21 januari 2020 besloten wij om medewerking te verlenen aan het verzoek en om in te stemmen met het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Op 11 februari 2020 besloten wij om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om geen inspraakfase 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 besluit voor zienswijzen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel aan de 1^e Weteringsewal ongenummerd (ten oosten van nr. 6) in Elst. 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 bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 20 februari 2020 tot en met 1 april 2020 ter inzage voor zienswijzen. Gedurende deze termijn is één zienswijze op het plan ingediend. Naar aanleiding hiervan is artikel 3.2.1 van de bestemmingsplanregels gewijzigd. Een en ander is puntsgewijs toegelicht in het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bijlage 1).

1.2 Er bestaat aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

Uit vooroverleg met de provincie bleek dat 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 dat van de aan te leggen sloot langs het spoor een natuurvriendelijke oever wordt gemaakt. Verder is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Deze toevoegingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Een en ander is puntsgewijs toegelicht in het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (bijlage 1).

2.1 De NABO ter hoogte van de Rijksweg-Noord 105 te Elst wordt door alle betrokkenen (ProRail, gemeente en gebruikers) als zeer onveilig beschouwd.

De staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat heeft aangekondigd dat er over uiterlijk vijf jaar geen onbewaakte spoorovergangen meer mogen zijn en dat deze moeten worden beveiligd of opgeheven. Hierbij wordt de prioriteit gegeven aan NABO's die zo gevaarlijk zijn als deze.

2.2 Door de afsluiting van de NABO ontstaat hier een noodzaak voor de bouw van een bedrijfswoning ten westen van het spoor.

Doorgaans is het gebruikelijk en ook planologisch toegestaan dat zich bij een agrarisch bedrijf een agrarische bedrijfswoning bevindt. Bij het agrarisch bouwvlak aan de westzijde van het spoor is voorheen geen bedrijfswoning gerealiseerd, omdat dat tot nu toe niet noodzakelijk was. Op dit moment zijn de agrarische gronden en stallen aan de westzijde van het spoor immers toegankelijk via de NABO en kan vanuit de aan de oostzijde aanwezige bedrijfswoning¹ bij een calamiteit gehandeld worden. Deze directe verbinding in combinatie met de relatief korte afstand van de overgang tot de stallen maakte een bedrijfswoning in de huidige situatie niet noodzakelijk. Die noodzaak is in de nieuwe situatie el aanwezig.

¹ Het bedrijf aan de oost- en westzijde zitten in één maatschap.

Hoewel de toegankelijkheid van de gronden en stallen wordt geborgd met een nieuwe ontsluiting op de 1^e Weteringsewal, is in de nieuwe situatie sprake van een verminderde bereikbaarheid in het geval van een calamiteit (omrijden). Dit maakt het perceel in verschillende opzichten kwetsbaar. Een bedrijfswoning aan de westzijde van het spoor is daarom nodig vanuit het oogpunt van een efficiënte en veilige bedrijfsvoering. Er wordt geen tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Het gaat namelijk om afzonderlijke agrarische bedrijven die planologisch ook als zodanig bestemd zijn, ze hebben hun eigen zelfstandige bouwvlak.

2.3 Vanuit milieu hygiënische aspecten is realisatie van de bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvlak bij het spoor niet mogelijk.

Vanwege de ligging van het bestaande bouwvlak direct aan het spoor is realisatie van een bedrijfswoning aldaar vanuit het oogpunt van gevaar en geluid niet mogelijk. Om die reden is ervoor gekozen om de bedrijfswoning langs de 1^e Weteringsewal te realiseren. Op die plek is tevens de nieuwe ontsluiting van de stallen inclusief brug over de Linge voorzien, welke aansluit op de nieuwe infrastructuur in verband met het project 'Spoorkruisingen Elst Noord'.

2.4 De oppervlakte van het bouwvlak waarbinnen de bedrijfswoning is voorzien, wordt afgehaald van het huidige bouwvlak aan de westzijde, waardoor per saldo geen bebouwingsmogelijkheden worden toegevoegd.

Zoals hiervoor toegelicht, ligt aan de westzijde van het spoor een agrarisch bouwvlak waarbinnen enkele stallen zijn opgericht. Niet het gehele bouwvlak is echter bebouwd; er is nog ruimte voor uitbreiding. Van het onbebouwde stuk wordt een gedeelte verplaatst richting de 1^e Weteringsewal voor de bouw van de nieuwe bedrijfswoning. Dit verplaatste gedeelte bouwvlak blijft bovendien met het oorspronkelijke bouwvlak verbonden door middel van een relatiestreep op de verbeelding. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe bedrijfswoning planologisch is/blijft gekoppeld aan het oorspronkelijke bouwvlak ten westen van het spoor en niet als burgerwoning gebruikt mag worden.

2.5 De nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw aan de 1^e Weteringsewal ongenummerd wordt als boerenerf op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Zoals bij argument 2.4 is gemeld, kan de bedrijfswoning niet binnen het huidige bouwvlak gerealiseerd worden. Initiatiefnemer is samen met de gemeente op zoek gegaan naar een alternatieve locatie. Deze is gevonden aan de 1^e Weteringsewal, direct aan de Linge. Gelet op het open landschap is situering direct grenzend aan de 1^e Weteringsewal 6 niet gewenst. Aan de andere kant is het, vanuit externe veiligheid, vereist om de woning minimaal 200 meter uit het spoor te realiseren. Gelet hierop is de uiteindelijke locatie, naast de nieuwe brug over de Linge, als bouwlocatie gekozen. Deze locatie ligt in het buitengebied, in Park Lingezegen. Daarom moet de initiatiefnemer conform het Landschapsontwikkelingsplan een inrichtingsplan opstellen. Op die manier wordt de ontwikkeling van het nieuwe erf zodanig vormgegeven dat het past in het landschap en aansluit op de specifieke kwaliteiten van de locatie. De realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan worden met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd. Bijkomend sluiten we het houden van dieren bij de nieuwe bedrijfswoning uit, zodat deze activiteit en bijbehorende bebouwing blijft geclusterd op de plek van de bestaande stallen ten westen van het spoor.

2.6 Het op korte termijn kunnen uitvoeren van de werkzaamheden levert de minste overlast op voor omwonenden met de laagste maatschappelijke lasten.

Zowel de aanleg van de nieuwe agrarische ontsluiting als de benodigde aanpassing van de treinbeveiliging worden integraal meegenomen bij het project 'Spoorkruisingen Elst Noord'. In één project worden alle vier de laatste gelijkvloerse kruisingen tussen Arnhem en Nijmegen gesaneerd. Door voorliggende aanpassing in één keer mee te nemen, levert het project de hoogste maatschappelijke waarde.

2.7 De noodzakelijke milieuonderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn voor de onderbouwing van de bouw van de agrarische bedrijfswoning verschillende onderzoeken noodzakelijk. Het betreft geluid (zie ook argument 2.9), bodem en natuur. Deze onderzoeken zijn door de initiatiefnemer uitgevoerd, door de gemeente akkoord bevonden en in het bestemmingsplan verwerkt.

2.8 Omliggende functies en bedrijven worden door het plan niet belemmerd. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bedrijfswoning.

De nieuwe bedrijfswoning ligt op voldoende afstand van omliggende functies (> 200 meter). De realisatie leidt daardoor niet tot belemmeringen. Andersom is voor de nieuwe bedrijfswoning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

2.9 Tegen het ontwerpbesluit Hogere Waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Inmiddels is het definitieve besluit Hogere Waarden genomen.

Het ontwerpbesluit Hogere Waarden op grond van de Wet geluidhinder voor het perceel 1^e Weteringsewal ongenummerd (ten oosten van nr. 6) in Elst lag vanaf 20 februari 2020 tot en met 1 april 2020 ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Inmiddels is het definitieve besluit Hogere Waarden genomen (bijlage 4).

2.10 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 de realisatie van een agrarische bedrijfswoning. Uit de uitgevoerde Aeries-berekening volgt dat de depositiewaarden onder de 0,00 mol/ha/jr blijven. Er zijn daarom geen significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats te verwachten.

2.11 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 agrarische bedrijfswoning gerealiseerd. 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 waarin 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

n.v.t.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het verhaal van de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. Voor het toevoegen van de bedrijfswoning brengen wij op grond van de Nota Bovenwijks 2018 kosten bovenwijkse voorzieningen in rekening. Verder sloten we met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst 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.

Communicatie

De initiatiefnemer en indiener van de zienswijze brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Participatie

Het plan is in samenwerking tussen ProRail, het agrarisch bedrijf en de gemeente tot stand gekomen. Verder volgden we de wettelijke procedure. Hierin kon men een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit Hogere Waarden 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 & ambtshalve wijzigingen (20int01512);
2. NAW-lijst (20int01513) – NIET OPENBAAR;
3. Toelichting en regels bestemmingsplan (20bij05750);
4. Verbeelding bestemmingsplan (20bij05751);
5. Bijlagenboek bestemmingsplan (20bij05752);
6. Definitief besluit Hogere Waarden (20bwb00021);
7. Concept raadsbesluit (20rb000040).

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.