

Onderwerp: Bestemmingsplan "Andelst, Wageningsestraat 24a"

Ons kenmerk: 20RV000046

Nummer:

Elst, 12 mei 2020

AAN DE RAAD

## 1. Voorstel

1. Het Rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Andelst, Wageningsestraat 24a" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Andelst, Wageningsestraat 24a" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 2. Inleiding

Op 12 september 2019 ontvingen wij van de eigenaar van het perceel Wageningsestraat 24a, Andelst een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Het verzoek is om de agrarische bedrijfsbestemming om te vormen naar een woonbestemming. De initiatiefnemer wil de agrarische bebouwing (kassen) slopen (circa 12963 m<sup>2</sup>) en in ruil daarvoor drie vrijstaande woningen realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is na overleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en de indiener later ingetrokken.

## 3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Wageningsestraat 24a in Andelst. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

## 4. Argumenten

### 1.1 De ingediende zienswijze leidt tot ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020. Gedurende deze termijn is één zienswijze op het plan ingediend. Deze zienswijze is na overleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en de indiener later ingetrokken. Naar aanleiding van genoemd overleg zijn de bestemmingsplanregels, bestemmingsplanverbeelding, bestemmingsplantoelichting en het inrichtingsplan ambtshalve aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar het bijgevoegde "Rapport ambtshalve wijzigingen" (bijlage 1).

### 2.1 Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het slopen van 12963 m<sup>2</sup> aan agrarische glasopstanden is een ruimtelijke verbetering en het beëindigen van een agrarisch bedrijf in de kern is positief voor de omgeving door het verdwijnen van de milieucirkel. Het plangebied is gelegen binnen de kern Andelst (grenzend aan het buitengebied) en valt daarom buiten het formele toepassingsbereik van de beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied'. Gezien de ligging van het plangebied direct grenzend aan het buitengebied en met het oog op de in de

Omgevingsvisie beschreven doelstellingen, is het initiatief vanuit het oogpunt van zorgvuldige belangenafweging aan de beleidsregel getoetst. Conform het beleid levert de sloop van de agrarische bebouwing in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en extra landschappelijke verevening bouwrechten op voor drie vrijstaande woningen. Dit resulteert in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf, maar ook is gekeken naar de mogelijkheden om het aangrenzende bedrijventerrein landschappelijk beter in te passen. Onder deze voorwaarden is sprake van een goede ruimtelijke ordening en is het initiatief in lijn met de doelstellingen van de beleidsregel. Zowel de sloop van de agrarische opstallen als de realisatie van het inrichtingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

*2.2 Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende functies worden door de ontwikkeling niet belemmerd.*

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. De nieuwe woningen liggen op voldoende afstand van bedrijfsmatige activiteiten, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer heeft de noodzakelijke milieuonderzoeken laten uitvoeren. Hieruit volgen geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

*2.3 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 de onderzoeken en de toelichting bij dit bestemmingsplan is onderbouwd dat van dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. In het (gewijzigde) Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen ontwikkeling (activiteit) aan de hand van een m.e.r. of een vormvrije m.e.r. moet worden getoetst of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Met dit bestemmingsplan wordt een agrarische bestemming beëindigd en drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. 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 m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten in dit bestemmingsplan.

*2.4 Nadelige effecten op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.*

Op 29 mei jl. heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden.

Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied of tot het Natuurwerk Nederland (NNN). Externe effecten op beschermde natuurgebieden zijn gezien de aard van het plan op voorhand uitgesloten. Weliswaar worden er drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt, maar er wordt een omvangrijke kwekerij (agrarische bedrijfslocatie) weg bestemd. Bovendien ligt het plangebied op grote afstand van Natura 2000-gebieden (>1,75 kilometer). Per saldo zal er sprake zijn van een afname van stikstofdepositie.

*3.1 Door het aangaan van de exploitatieovereenkomst zijn de kosten voor de planologische procedure gedekt en is vaststellen van een exploitatieplan (door de raad) niet nodig.*

Door het aangaan van een exploitatieovereenkomst (in de vorm van een brief) kan de gemeente de kosten voor de planologische procedure verhalen op de initiatiefnemer. Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan door de raad hoeft te worden vastgesteld.

## **5. Kanttekeningen en risico's**

Als eventueel beroep tegen het plan wordt ingediend, dan bestaat het risico dat alsnog een berekening voor de stikstofdepositie moet worden gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit onderwerp in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op het voornoemde en hetgeen is onderbouwd onder punt 2.4 achten wij het risico op een eventueel beroep klein. Daarnaast verwachten wij niet dat een onderzoek op dit aspect tot andere inzichten zal leiden, omdat het hier gaat om het weg bestemmen van een agrarische bedrijfslocatie en er per saldo sprake zal zijn van afname van stikstofdepositie.

## **6. Financiën**

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

## **7. Vervolg**

### *Planning*

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in Hét GemeenteNieuws en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan 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 aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws en in de Staatscourant en het plan wordt geplaatst op de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

### *Participatie*

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 13 februari 2020 een locatiebezoek plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze en een aantal buurtbewoners. Gedurende dit gesprek zijn de bezwaren en wensen van de buurtbewoners ten aanzien van de voorgenomen wegontsluiting en het speelterrein aan de Verlengde Emmastraat in Andelst aan bod gekomen. De indiener van de zienswijze alsmede de buurtbewoners gaven aan de wegontsluiting te willen verplaatsen in de oostelijke richting en het speelterrein in de westelijke richting. Daaropvolgend heeft op 27 februari 2020 een gesprek plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Tijdens dit gesprek zijn de wensen van de buurt aan bod gekomen en in goed overleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn afspraken gemaakt over de verplaatsing van de wegontsluiting en het speelterrein. Op basis van die gesprekken is de zienswijze ingetrokken en zijn de gewenste wijzigingen ambtshalve verwerkt in de bestemmingsplanregels, bestemmingsplanverbeelding, bestemmingsplantoelichting en het inrichtingsplan. Voor meer informatie verwijzen wij naar het Rapport ambtshalve wijzigingen "Andelst, Wageningsestraat 24a". Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, welke de mogelijkheid geeft beroep op het bestemmingsplan kenbaar te maken.

### *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 ambtshalve wijzigingen (20int01806);*
2. *Lijst NAW-gegevens **NIET OPENBAAR** (20int01883);*
3. *Bestemmingsplan (20bij05671);*
4. *Verbeelding (20bij05672);*
5. *Bijlagenboek (20bij05673);*
6. *Raadsbesluit (20rb000050).*

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelende ambtenaar is mw. P. Izgi. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via [griffie@overbetuwe.nl](mailto:griffie@overbetuwe.nl).