

Onderwerp: Bestemmingsplan Heteren, Achterstraat 6

Ons kenmerk: 20RV000074

Nummer:

Elst, 18 augustus 2020

AAN DE RAAD

## 1. Voorstel

1. Het rapport zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Achterstraat 6, Heteren" vast te stellen waarin de ontvangen zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan (aanvullend akoestisch onderzoek);
2. Het bestemmingsplan "Heteren, Achterstraat 6" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen, ten einde binnen de bestaande bebouwing een bedrijfswoning mogelijk te maken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 2. Inleiding

Op 9 mei 2019 ontvingen wij van de initiatiefnemer het verzoek voor een wijziging van het geldende bestemmingsplan voor de Achterstraat 6, te Heteren. Het verzoek betreft een wijziging van het bestemmingsplan om een bedrijfswoning in de bestaande bebouwing te realiseren. Ter plaatse is momenteel een dansschool/dansstudio gevestigd.

Op 2 juli 2019 besloten wij om medewerking te verlenen aan het verzoek en om een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan. Op 17 maart 2020 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, geen inspraakprocedure te volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen.

## 3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Achterstraat 6, Heteren. 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 ontwikkeling mogelijk is.

## 4. Argumenten

### 1.1 De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Heteren, Achterstraat 6" heeft vanaf 25 maart t/m 6 mei ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze wat betreft de beoordeling op milieuaspecten als volgt aangepast:

Aan het bestemmingsplan is het aanvullende akoestische onderzoek toegevoegd dat vaststelt dat het gasontvangststation Heteren geen belemmeringen ondervindt van het realiseren van een in pandige bedrijfswoning aan perceel Achterstraat 6, Heteren. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het bijgevoegde rapport "Rapport zienswijzen" (Bijlage 1).

### 2.1 De realisatie van de bedrijfswoning zorgt voor het behoud van de dansschool Next Movement.

Dansschool Next Movement is gevestigd in de dansstudio in het betreffende pand. Doordat het pand in 2017 te koop werd gezet door Woningstichting Heteren, moest deze dansschool uit het pand. Uit een lange zoektocht bleek dat een passende andere locatie

niet voorhanden was. Stoppen met de dansschool (met 250 leden) zou tot een groot gemis leiden en was daarom geen optie. De oplossing werd gevonden in het kopen van het pand door de huidige eigenaar. Om dit financieel haalbaar te laten zijn wil de eigenaar een bedrijfswoning realiseren in het pand.

#### *2.2 De omliggende bedrijven van derden worden niet belemmerd en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Omdat wij een goed woon- en leefklimaat willen garanderen en omliggende bedrijven niet willen beperken in hun uitbreidingsmogelijkheden is advies gevraagd aan de ODRA. De ODRA is van mening dat de afstand tussen de geplande bedrijfswoning en bedrijven van derden, behalve het naastgelegen aannemersbedrijf (waar de initiatiefnemer eigenaar van is), voldoende is op basis van de VNG-richtafstanden. Voor het naastgelegen aannemersbedrijf is het aspect 'geluid' maatgevend. Daarom is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, mits op de perceelsgrens met het aannemersbedrijf een gesloten geluidscherm met een hoogte van ten minste 2 meter wordt geplaatst en in stand wordt gehouden. Deze verplichting is in de planregels opgenomen. Omliggende functies worden niet belemmerd, er ontstaat geen onevenredige overlast voor de omgeving en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning.

#### *2.3 De realisatie van een bedrijfswoning is geen belemmering voor externe veiligheid. Wel is op basis van een advies van de VGGM een verantwoording van het groepsrisico in het bestemmingsplan opgenomen.*

De beoogde bedrijfswoning wordt gesitueerd nabij het gasdrukmeet- en regelstation, binnen het invloedsgebied van de Bevi-inrichting van A.S. Watson B.V. (Kruidvat), binnen de richtafstand van de (gas)buisleiding N-568-32 en binnen het invloedsgebied van de A-50. Er is om deze reden advies gevraagd aan de ODRA. De ODRA is van mening dat de wijziging van het bestemmingsplan en het mogelijk maken van een bedrijfswoning op het perceel Achterstraat 6 geen belemmering is voor externe veiligheid. Voor de bestemmingsplanwijziging is het wel noodzakelijk dat invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Op basis van de verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### *2.4 De bestemmingsplanprocedure kan worden voortgezet ondanks de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS).*

Op 29 mei 2019 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 NNN. Externe effecten op Natura 2000-gebieden zijn gezien de aard van het plan op voorhand uitgesloten. Er wordt slechts een inpandige bedrijfswoning mogelijk gemaakt op een bestaand bedrijfsperceel op een bedrijventerrein. Bovendien ligt het plangebied op ruime afstand van Natura 2000-gebieden (circa 1 kilometer). Gezien deze afstand, de zeer kleinschalige omvang van het project, de beperkte benodigde werkzaamheden en de aard van de omgeving, is op basis van ervaringscijfers een toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr uitgesloten.

### *3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.*

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 planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

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

### *1.1 De bedrijfswoning is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, maar wel noodzakelijk voor de duurzame voortzetting van deze maatschappelijke functie.*

Initiatiefnemer wil in de dansschool aan de Achterstraat een bedrijfswoning realiseren. Op bedrijventerreinen staan we als gemeente in principe geen bedrijfswoningen meer toe, tenzij de bedrijfsvoering hiertoe noodzaakt. Bij een dansschool is dat niet het geval. Ondanks dat er geen bedrijfswoning noodzakelijk is, is in dit specifieke geval een bedrijfswoning gewenst. Zoals in paragraaf 2.1 toegelicht zorgt realisatie van een bedrijfswoning voor het behoud van de dansschool Next Movement.

### *1.2 Afwijken van visie en beleid zorgt niet voor ongewenste precedentwerking.*

Op bedrijventerreinen staan we als gemeente in principe geen bedrijfswoningen meer toe, omdat het voor de bedrijfsvoering zelden noodzakelijk is. Daarnaast kan een bedrijfswoning zorgen voor beperkingen van andere bedrijven. Door in te stemmen met het bestemmingsplan wordt afgeweken van het beleid. Het afwijken van visie en beleid kan zorgen voor ongewenste precedentwerking. In dit specifieke geval zorgt de bedrijfswoning niet voor beperkingen voor omliggende bedrijven van derden en is de locatie gelegen aan de rand van het bedrijventerrein midden in een cluster van burgerwoningen. Daarnaast blijft door de realisatie van de bedrijfswoning een maatschappelijke functie behouden. Gelet op het voornoemde is het scheppen van precedentwerking niet aannemelijk.

### *1.3 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 over dit punt 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, aangezien slechts een in pandige bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt op een bestaand bedrijfsperceel.

## **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 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.

### *Communicatie*

De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen brengen we 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 volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kan 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 zienswijze (20int02981);
2. Bestemmingsplan (20bij09597);
3. Verbeelding (20bij09598);
4. Raadsbesluit (20rb000086).

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is I. Reinders. 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).