

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Veldstraat 7a & de Meijburg 2, Andelst”

Ons kenmerk: 2021-012370

Nummer.

Elst, 24 mei 2022

AAN DE RAAD

## 1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen “Buitengebied, Veldstraat 7a & de Meijburg 2, Andelst” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Veldstraat 7a & de Meijburg 2, Andelst” analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen ten behoeve van uitbreiding van het fruitteeltbedrijf met extra bedrijfsloodsen en het verplaatsen van de tweede bedrijfswoning aan de Meijburg 2 te Andelst naar de Veldstraat 7a te Andelst;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 2. Inleiding

Op 8 september 2020 ontvingen wij een verzoek voor herziening van het bestemmingsplan voor het perceel aan de Veldstraat 7a & de Meijburg 2 te Andelst. De initiatiefnemer had in eerste instantie het voornemen om op de locatie de Meijburg 2 te Andelst zijn fruitteeltbedrijf uit te breiden met extra bedrijfsloodsen en het verplaatsen van de reeds aanwezige tweede bedrijfswoning op het perceel. Echter, dit past niet goed bij het waardevolle landschap in verband met het behoud van de zichtlijn op de kerk en de borging van cultuurhistorisch waardevol landschap. Daardoor leidde dit voornemen niet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen is daardoor gewijzigd en betreft de bouw van extra bedrijfsloodsen op en de verplaatsing van de tweede bedrijfswoning naar het bijbehorend bouwperceel gelegen aan de Veldstraat 7a te Andelst. Hierdoor blijft het zicht op de monumentale boerderij en de omgeving behouden aan de Meijburg 2 te Andelst.

De gewenste ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied, Overbetuwe’. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 2 februari 2021 besloot het college van Burgemeester en Wethouders om medewerking te verlenen aan het verzoek om een bestemmingsplanherziening en de brief- en planschadeovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer. Op 5 oktober 2021 besloot het college van Burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakfase daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 14 oktober 2021 tot en met woensdag 24 november 2021 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. Deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de percelen Veldstraat 7a en de Meijburg 2 te 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 gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

### 4. Argumenten

#### *1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 oktober 2021 tot en met 24 november 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. Deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De samenvattingen van de zienswijzen en toelichting op de aanpassing zijn uiteengezet in het rapport zienswijzen Veldstraat 7a & De Meijburg 2, Andelst dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

#### *1.2 Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er een apart verkeerskundig traject gestart en zijn aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd. Hierdoor belemmert het verkeerskundig afstemmingspunt de vaststelling van het bestemmingsplan niet.*

Zoals in het rapport zienswijzen wordt beschreven zijn er nu twee inrichtingsplannen in dit bestemmingsplan opgenomen. Het is afhankelijk van wat er uit het verkeerskundige traject volgt welk inrichtingsplan van toepassing is. Hiermee wordt er middels dit bestemmingsplan nog niet voorgesorteerd op een specifieke reactie in het verkeerskundige traject. Het bestemmingsplan laat daarmee de ruimte voor elke reactie, maar biedt daarmee ook oplossingen wanneer een bepaald besluit zou worden genomen.

#### *2.1 Door verplaatsing van voorgenomen ontwikkelingen van de Meijburg 2 naar de Veldstraat 7a te Andelst blijft de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving geborgd.*

Het aanvankelijke voornemen was om de ontwikkelingen te realiseren op het perceel aan de Meijburg 2 te Andelst. Hier zou het bestaande fruitteeltbedrijf met extra bedrijfsloodsen worden uitgebreid en de tweede bedrijfswoning verplaatst worden op het perceel. Aangezien het een waardevol landschap betreft op deze locatie, leiden de ontwikkelingen niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met verplaatsing van deze ontwikkelingen naar het bij het bedrijf horende perceel aan de Veldstraat 7a te Andelst blijft de ruimtelijke kwaliteit aan de Meijburg 2 te Andelst geborgd. De verplaatsing van de bedrijfswoning naar het bijbehorend bouwperceel aan de Veldstraat 7a te Andelst is positief voor zowel de gewenste uitbreidingsmogelijkheden op het bedrijfsperceel aan de Meijburg 2 te Andelst, als het behoud van het zicht op de monumentale bebouwing.

#### *2.2 De ontwikkelingen worden op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.*

De voorgenomen ontwikkelingen zullen gefaseerd plaatsvinden, zoals is beschreven in het landschappelijke inpassingsplan. Voor elke fase is er een bijbehorende landschappelijke inpassing opgenomen. Deze te realiseren landschappelijke inpassing is geborgd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Op het perceel aan de Veldstraat 7a te Andelst wordt de woning aan de daadwerkelijke bedrijfsfunctie gekoppeld. Er is rekening gehouden met de positie van de woning in combinatie met een goede landschappelijke inpassing. De loodsen en bedrijfswoning worden meer geclusterd om een logisch samenhangend erf te krijgen.

### *2.3 Beide percelen, Veldstraat 7a en de Meijburg 2 te Andelst, zijn meegenomen in de bestemmingsplanherziening.*

De percelen aan de Veldstraat 7a en Meijburg 2 te Andelst zijn met elkaar verbonden en er is een onderlinge samenhang. Per saldo, samenhangend op twee locaties, zal de oppervlakte aan bouwvlakken niet toenemen. De toename aan de Veldstraat 7a aan oppervlakte, betekent een afname aan oppervlakte aan de Meijburg. Tevens blijven de percelen gekoppeld in het bestemmingsplan als zijnde één bedrijf.

### *2.4 Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en omliggende functies worden door de ontwikkeling niet belemmerd.*

Voor de locatie op de Meijburg 2 worden geen nieuwe functies of bebouwing mogelijk gemaakt. De bouw mogelijkheden worden hier juist verkleind. Vanuit milieuzoneringsoptiek zijn negatieve effecten op deze locatie daarom niet aan de orde. Op de locatie aan de Veldstraat 7a wordt het bestaand agrarisch bouwvlak vergroot. Ter plaatse zijn en blijven uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. De activiteiten worden geschaard onder de milieucategorie 3.1. Aan de richtafstand van 50 meter die hierbij geldt wordt ruimschoots voldaan. Omliggende woningen zijn op meer dan 200 meter afstand van het agrarisch bouwvlak gesitueerd. Voor de omliggende gronden geldt dat het toegestane agrarische gebruik niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. De feitelijk nieuw in gebruik te nemen teeltgronden liggen ruimschoots op meer dan 50 meter afstand van woningen van derden. Spuitzones vanwege eventuele gewasbeschermingsmiddelen vormen daardoor evenmin een belemmering. Op deze locatie wordt ook een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Omliggende bedrijvigheid dient daarmee rekening te houden bij de bedrijfsvoering. Echter, binnen een straal van minimaal 300 meter rondom de bedrijfswoning zijn geen bedrijfsmatige functies gevestigd. Binnen 50 meter zijn geen teeltgronden van derden aanwezig. Belemmeringen over en weer ten aanzien van de bedrijfswoning zijn daarom ook uitgesloten.

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 initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst (in de vorm van een brief) en een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd

## **7. Duurzaamheid**

n.v.t.

## **8. Vervolg Planning**

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Hét GemeenteNieuws en het Gemeenteblad. 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 die na waarop de beroepstermijn afloopt.

#### *Communicatie*

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

#### *Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente*

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpwijzigingsplan.

#### *Evaluatie*

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

### **9. Relevante stukken**

1. *Verbeelding bestemmingsplan*
2. *Toelichting en regels bestemmingsplan*
3. *Bijlagenboek bestemmingsplan*
4. *Rapport zienswijzen "Buitengebied, Veldstraat 7a & de Meijburg 2, Andelst"*
5. *NAW-Lijst*
6. *Raadsvoorstel*
7. *Raadsbesluit*

Portefeuillehouder: D.E.W. Horsthuis-Tangelder

De behandelend ambtenaar is I. Reinders. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via [griffie@overbetuwe.nl](mailto:griffie@overbetuwe.nl)