



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325

Ons kenmerk: 13RB000070

Nr. 7

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2013;

gelezen het advies van de voorbereidende vergadering van 21 mei 2013;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8, lid 1 sub d en e en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 ter inzage heeft gelegen;

dat in deze periode 6 zienswijzen zijn ontvangen;

dat de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het "Rapport zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325";

dat de wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht en die zijn omschreven in het zienswijzenrapport, onderdeel uitmaken van dit besluit;

b e s l u i t :

1. Het "Rapport zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325" vast te stellen.
2. conform de in het Rapport zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 aangegeven wijzigingen het ontwerpbestemmingsplan analoog gewijzigd vast te stellen
3. conform de in het Rapport zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 aangegeven wijzigingen het ontwerpbestemmingsplan digitaal gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0149ELSTschilwstrm-ONTD met de bijbehorende bestanden;



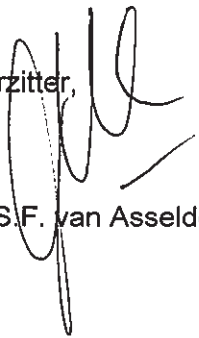
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor de onder 2 en 3 genoemde besluiten vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 21 mei 2013.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk



Registratienummer: 13RB000108



Agendapunt : Bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325

Datum : 11 juni 2013

Ondergetekende,

overwegende dat:

- Er zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Elst, Schil Westeraam;
- De zienswijzen er o.a. op zijn gericht dat de herbestemming van de locatie Landaspad 8 de bedrijfsvoering van een naastgelegen bedrijf zal schaden;
- Het college deze stelling, ook na aanvullende technische vragen, niet heeft weerlegd;
- Dat na verificatie gebleken is dat de veehouderij op de locatie Landaspad 8 niet geheel is beëindigd;
- De wijziging van de locatie Landaspad 8 naar de bestemming Wonen gezien bovenstaande planologisch niet verantwoord is.

I. stelt voor om de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 als volgt aan te passen:

- Op de verbeelding, voor het perceel Landaspad 8 te Elst, de eerder voorgestelde wijziging naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' te schrappen en voor het perceel Landaspad 8 de vigerende agrarische bestemming over te nemen. Daarbij zal een agrarisch bouwvlak om de huidige bebouwing heen worden opgenomen.

II. stelt voor om de beantwoording van de zienswijzen 3.2, 3.3, 3.4, 6.3, 6.4 en 6.5 in het "Rapport zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325" te wijzigen conform bovenstaande aanpassing en daarbij een verwijzing naar dit amendement op te nemen.

Ondertekening en naam:

VVD, Peter de Waard

CDA

GrL

GBO

¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.



13RB000109

Rapport zienswijzen en wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan

Elst, Schil Westeraam A325

Vastgesteld door de raad op 11 juni 2013
Registratienummer: 13INT01073

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
4. Aanpassingen
5. Vaststelling rapport zienswijzen en wijzigingen

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325. Het bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het plangebied.

Bij amendement is het bestemmingsplan voor de locatie Landaspad 8 aangepast. Overeenkomstig de aanpassing is ook de beantwoording van de zienswijzen 3.2, 3.3, 3.4, 6.3, 6.4 en 6.5 gewijzigd. De aangepaste tekst is cursief weergegeven.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in "De Betuwe" en de Staatscourant op woensdag 20 februari 2013. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om van donderdag 21 februari tot en met woensdag 3 april 2013 zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan diensten van het Rijk, Provincie en Waterschap.

De Wet bescherming persoonsgegevens 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 inzage zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageliggig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

3. Samenvatting en beantwoording

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 Reclamant stelt dat het uitgangpunt van dit bestemmingsplan is om de grens van de bestemming "Wonen" op bouwpercelen over de voorgevel van de huidige (bestaande) woningen te laten lopen en de rest van het bouwperceel tussen de openbare weg en de voorgevel te bestemmen als tuin. De reclamant stelt dat dit in het algemeen een goed uitgangspunt is.
Voor het perceel van reclamant heeft dit echter een verkeerde uitwerking omdat bij eventuele herbouw van de huidige woning geen goede verdeling kan worden gemaakt tussen de voortuin en de achtertuin. Dit kan worden voorkomen door de bestemmingsgrens van "Wonen" minimaal 15 meter naar het Aamsepad te verplaatsen.
- 1.2 Reclamant stelt dat de bestemmingsgrens van "Wonen" al moet worden aangepast conform de werkelijke situatie. De bestemmingsgrens loopt volgens reclamant nu over het huis.
- 1.3 Ook de afstand tussen het varkensbedrijf en de woning wordt groter na aanpassing van het bestemmingsplan conform bovenstaande.

Reactie:

- 1.1 Het bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande, vergunde situatie planologisch / juridisch wordt vastgelegd. De vraag van reclamant is een gewenste aanpassing van de huidige situatie. Aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt past niet in de systematiek van het conserverend bestemmen. Voordat eventueel aan een dergelijk verzoek kan worden meegewerkt, moet de haalbaarheid qua milieu (hinder, geluid),

verkeer etc. en wenselijkheid (stedenbouw, landschap e.d.) worden onderzocht. Deze informatiegegevens zijn niet bij het college bekend. Aan het verzoek van reclamant kan niet worden meegewerkt. Reclamant kan een zelfstandige aanvraag bij het college indienen.

- 1.2 De bestemmingsgrens loopt - zoals reclamant aangeeft - niet over de bestaande woning Aamsepad 4 maar ligt op de voorgevellijn.
- 1.3 Zie de beantwoording van 1.1.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Samenvatting

- 2.1 Reclamant is van mening dat de plannen en het beleid voor de zuidelijke oever van de Linge, zoals door de gemeente zijn vastgesteld in het Masterplan Lingezen, de MER Lingezen en de Structuurvisie Lingezen in het bestemmingsplan verwerkt moeten worden. In het uitvoeringsprogramma van de bestuursovereenkomst Park Lingezen uit 2008 zijn namelijk afspraken gemaakt over een ecologische functie op de zuidelijke oever van de Linge door het onder verantwoordelijkheid en op kosten van de gemeente aanleggen van een natuurvriendelijke oever. Deze invulling zorgt voor een doorgaande ecologische verbindingszone en geeft extra ruimte voor waterberging.

Reactie:

- 2.1 Het bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 betreft een conserverend bestemmingsplan en hierin is de bestaande en vergunde situatie in het plangebied vastgelegd. Reclamant verwijst echter naar gewenste aanpassing van de huidige situatie. In bijlage 1 van het Uitvoeringsprogramma van de Bestuursovereenkomst van 2008 staat inderdaad dat de gemeente verantwoordelijk is voor de inrichting van de zone tussen de Linge en Westeraam. In dit document staat ook dat er met name overleg plaatsvindt met de gezamenlijke parkorganisatie over de groene component van de inrichting. Wij zijn ons bewust van deze afspraak, maar kunnen dergelijke ontwikkelingen niet in dit conserverende bestemmingsplan planologisch mogelijk maken.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Samenvatting

- 3.1 Reclamant stelt vraagtekens bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de toets aan behoorlijk bestuur van dit bestemmingsplan nu het plan direct – en zonder informatiebijeenkomst en correspondentie – is gepubliceerd. Het voorliggende bestemmingsplan had aansluiting kunnen krijgen bij het nieuwe bestemmingplan buitengebied Overbetuwe. Reclamant meldt dat de grondslag van dit bestemmingsplan feitelijk alleen gefundeerd lijkt te zijn op wettelijke kaders om een geactualiseerd bestemmingsplan vast te stellen.
- 3.2 Reclamant stelt dat binnen de vergunde en vastgestelde bedrijfshindercirkel van het perceel Aamsepad 2, met daarin tevens vallende Landaspad 10 ten gevolge van de realisatie en het bestemmingsplan Westeraam een aantal ongewenste en illegale situaties zijn ontstaan. Reclamant verwijst naar de adressen Aamsepad 1 en Landaspad 8 en is het niet eens met de volgens hem legalisering van de onrechtmatige gebruiksvormen (o.a. wonen) op het adres Aamsepad 1. Reclamant verwijst daarbij specifiek naar artikel 23 (algemene gebruiksregels) en geeft aan dat omdat het gebruik al in strijd was het overgangsrecht niet van toepassing is.

- 3.3 Reclamant stelt dat er woonbestemmingen binnen de hindercirkel van zijn bedrijf liggen en acht dit onacceptabel gezien de mogelijkheden die er sinds 1 januari 2013 geboden worden in de wet plattelandswoningen. De woningen zullen dan geen extra beperkingen en belemmeringen opleggen aan het bedrijf van reclamant.
- 3.4 Reclamant stelt dat de percelen Aamsepad 1 en Landaspad 8 kunnen worden omgevormd naar een woonfunctie in een overwegend agrarische functie en verwijst naar het bestemmingsplan wat is opgesteld voor het perceel Lingestraat 5. Reclamant stelt dat er door de legalisatie een bedrijfseconomisch onaanvaardbare situatie ontstaat ten aanzien van zijn juridische en vastgestelde juridische status.
- 3.5 Reclamant stelt dat het Aamsepad zich buiten de bebouwde kom bevindt en dat hier veel onduidelijkheid over bestaat. Dit uit zich in een toename van onaangeliijnde honden op het Aamsepad en het Landaspad. Reclamant vraagt de raad om helderheid bij de burgers te scheppen dat er alleen aangeliijnde honden mogen worden uitgelaten en dit met borden en handhaving duidelijk te maken.
- 3.6 Reclamant geeft aan dat er binnen de schil activiteiten plaatsvinden die niet binnen het vigerende en het toekomstige bestemmingsplan passen. Verwezen wordt naar de activiteiten aan de Ceintuurbaan waarbij in een perceel grasland verharding is geplaatst.
- 3.7 De tweede bedrijfswoning van reclamant aan het Landaspad 10 is enkel benoemd als woonfunctie. Omdat het een onlosmakelijke eenheid betreft met de aangrenzende bedrijfslocatie Aamsepad 2 wenst reclamant dat Landaspad 10 specifiek en uitdrukkelijk wordt benoemd als agrarische bedrijfswoning.

Reactie:

- 3.1 Het bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 is een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande, vergunde situatie wordt vastgelegd. Insteek is om hiermee te voldoen aan de wens van de wetgever om op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Dit plan is gebaseerd op de nu vigerende bestemmingsplannen in het plangebied. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Omdat er geen feitelijke relatie is met het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied (het plan grenst niet aan het buitengebied plan) is ervoor gekozen om dit plangebied met een zelfstandige procedure voor te bereiden. Gezien het conserverende karakter en de overzichtelijke maat van het plangebied is besloten om het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen. Dit is tevens in lijn met de Inspraakverordening van de gemeente. De terinzaggelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven manier kenbaar gemaakt.
Een ieder heeft tijdens de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen tegen (delen van) het plan waarmee men het niet eens is.
- 3.2 Het perceel Aamsepad 1 heeft in het vigerende bestemmingsplan Westeraam al een bestemming als burgerwoning. In het kader van het conserverend bestemmen is wederom deze bestemming op dit perceel gelegd. Het is correct dat bij strijdig gebruik het overgangsrecht niet van toepassing is. Wij zien niet in in hoeverre eventueel strijdig gebruik middels het nieuwe bestemmingsplan wordt gelegaliseerd. Het perceel Landaspad 8 heeft in het vigerende bestemmingsplan Westeraam een agrarische bestemming. ~~Gebleken is dat de (agrarische) bedrijfsgebouwen sinds lange tijd gesloopt zijn en dat er geen bedrijfsactiviteiten op dit perceel worden uitgeoefend. Om deze reden is een woonbestemming op het perceel Landaspad 8 gelegd. Na planvorming van Westeraam is de varkenshouderij op dit adres beëindigd. Op deze locatie is nog wel een schapenhouderij met circa 35 schapen gevestigd. Qua milieu is dit niet als hobbymatig aan te merken. Omdat hiermee de veehouderij niet volledig is beëindigd, kan de locatie niet naar Wonen omgevormd worden. In tegenstelling van het ontwerpbestemmingsplan zal de locatie Landaspad~~

8 dan ook de agrarische bestemming behouden. Niet duidelijk is hoe reclamant hinder van deze bestemmingen kan ondervinden nu op het perceel Aamsepad 1 in ieder geval al sinds 1999 een woonbestemming ligt.

- 3.3 Er worden geen nieuwe woonbestemmingen in de hindercirkel van het bedrijf van de reclamant toegevoegd. De betreffende woningen in de hindercirkel waren al in het bestemmingsplan Westeraam uit 1999 als burgerwoning bestemd. Er is dus geen sprake van extra beperking van het bedrijf van de reclamant. *De locatie Landaspad 8 behoudt - in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan – de agrarische bestemming.*

~~Wel is er aanleiding om de woning Landaspad 8 te bestemmen als burgerwoning, aangezien de eerder aanwezige stallen op het perceel al lange tijd gesloopt zijn en er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer worden uitgeoefend. Dit heeft geen negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van reclamant omdat er op vrijwel dezelfde afstand al een andere burgerwoning aanwezig is. Ook geldt dat Landaspad 8 een voormalige veehouderij betreft. Daarvoor geldt in de Wet geurhinder en veehouderij dat in artikel 3, tweede lid regelt dat bij vergunningverlening voor een veehouderij – in dit geval Aamsepad 2 – de in lid 1 gestelde norm voor de geurbelasting niet geldt op geurgevoelige objecten bij (voormalige) veehouderijen. Het artikel geeft hierbij nadrukkelijk aan dat deze bepaling alleen van toepassing is bij geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van andere veehouderijen. Voor de beoordeling van geurgevoelige objecten die zijn afgesplitst van een veehouderij ten opzichte van de voormalige eigen stallen geldt geen uitzondering. Dit laatste is hier niet van toepassing, het betreft dan een geurgevoelig object van een voormalig veehouderij.~~

- 3.4 Er is geen aanleiding om de bestemming van de door reclamant genoemde percelen te wijzigen, ~~met uitzondering van het perceel Landaspad 8.~~ Zie de reacties 3.2 en 3.3.
- 3.5 Duidelijkheid over waar honden aangelijnd moeten worden middels het plaatsen van borden en handhaving kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan. Uw opmerking is doorgegeven aan degene die verantwoordelijk is voor de door u genoemde informatiebrochure.
- 3.6 Het is niet duidelijk op welke verharding reclamant doelt. Het ligt voor de hand dat deze activiteit past binnen het geldende bestemmingsplan. Als reclamant het niet eens is met deze activiteit dan kan hij een verzoek tot handhaving indienen.
- 3.7 Zoals reclamant wenst, zal de woning Landaspad 10 als 2^e bedrijfswoning in het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4:

Samenvatting:

- 4.1 Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan moet worden aangepast conform de plannen en het beleid voor de zuidoever van de Linge in het gebied tussen de Linge en Westeraam, zoals deze zijn vastgesteld in het bij het Masterplan behorende Uitvoeringsprogramma Park Lingezegen.

Reactie:

- 4.1 Het bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 betreft een conserverend bestemmingsplan en hierin is de bestaande en vergunde situatie in het plangebied vastgelegd. Reclamant verwijst echter naar gewenste aanpassing van de huidige situatie. In bijlage 1 van het Uitvoeringsprogramma van de Bestuursovereenkomst van 2008 staat inderdaad dat de gemeente verantwoordelijk is voor de inrichting van de zone tussen de Linge en Westeraam. In dit document staat ook dat er met name overleg plaatsvindt met de gezamenlijke parkorganisatie over de groene component van de inrichting. Wij zijn ons bewust van deze afspraak, maar kunnen dergelijke

ontwikkelingen niet in dit conserverende bestemmingsplan planologisch mogelijk maken.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 5:

Samenvatting:

- 5.1 Reclamant is het niet eens met het strak om de gebouwen getrokken bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze staat een normale bedrijfsontwikkeling in de weg. Een aantal bedrijfsgebouwen is in matige staat en zijn binnen de planperiode aan vervanging toe. Reclamant verzoekt om het bouwvlak zowel in noordelijke, als in zuidelijke richting met 15 meter te vergroten. Verder verzoekt reclamant te bepalen dat een vergroting van 10% van de bestaande oppervlakte bij recht is toegestaan.
- 5.2 Reclamant verzoekt om artikel 3.3.1, lid a aan te vullen met *"danwel de bedrijfsvoering die in artikel 3.1 specifiek is aangeduid"*.
- 5.3 Reclamant verzoekt – met verwijzing naar het functieveranderingsbeleid van de Stadsregio en van de gemeente – in artikel 3 (Agrarisch) wijzigingsbevoegdheden naar andere functies op te nemen. Bij een eventuele toekomstige functieverandering kan hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aanzienlijk verbeterd kunnen worden.
- 5.4 Reclamant maakt bezwaar tegen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie met de hoogst mogelijke beschermingsgraad die op het huisperceel is gelegd. Ook wordt het vlak ten opzichte van de vigerende bestemming aanmerkelijk vergroot. Reclamant verzoekt om:
- 5.5 De vlek die een kennelijke archeologische verwachtingswaarde heeft te verkleinen tot de omvang die deze in het vigerende bestemmingsplan heeft.
- 5.6 De planologische beschermingsgraad zodanig te verlagen dat deze meer in overeenstemming is met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en/of de feitelijke archeologische situatie.
- 5.7 Gronden die in het verleden al zijn geroerd niet met een archeologische dubbelbestemming te belasten.
- 5.8 Reclamant merkt op dat deze agrarische gronden als akkerland / bouwland in gebruik is en rondom de gebouwen regelmatig al zijn geroerd als gevolg van agrarische grondbewerkingen.
- 5.9 Ook op het bestaande erf zijn de gronden onder en rondom de gebouwen al geroerd als gevolg van bouwwerkzaamheden die hier in het verleden plaatsvonden.

Reactie

- 5.1 In de Kadernota Visie op Ruimte (2004) en de Toekomstvisie + (2009) is het gebied waarin het bedrijf van reclamant is gevestigd, aangeduid als bebouwingscontour voor dorpsuitbreiding. Een aanzet hiertoe is gegeven met het realiseren van de woonwijk Westeraam. Om mogelijke nadelige milieu-effecten naar de bestaande en toekomstige woningbouw tot een minimum te beperken is besloten om (agrarische) bedrijven in het bestemmingsplan geen extra bebouwingsmogelijkheden te geven. Dit overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Westeraam. De bouwmogelijkheden blijven beperkt tot het deel van het perceel waar zich de bestaande bebouwing bevindt. Artikel 3.3.1 biedt mogelijkheden voor uitbreiding en/of nieuwbouw binnen het bouwvlak. Mocht reclamant uitbreidingsplannen buiten het huidige bouwvlak hebben, dan kan in overleg met de gemeente worden bepaald in hoeverre deze - gezien het vorenstaande - haalbaar zijn. Er kan dan een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Met het verzoek van reclamant wordt niet ingestemd.
- 5.2 Het door de reclamant voorgestelde zinsdeel wordt toegevoegd aan artikel 3.3.1 onder a.
- 5.3 Er is aan de bestemming Agrarisch een aantal wijzigingsbevoegdheden toegevoegd.

- 5.4 De aanduiding met de verwachtingswaarde archeologie die op de verbeelding van dit bestemmingsplan is opgenomen is afgelezen van de archeologische beleidskaart van het Archeologisch beleid van de gemeente Overbetuwe, geactualiseerd in 2009. Er is geen aanleiding om in dit specifieke geval van deze kaart en het beleid af te wijken. Met het verzoek van reclamant wordt niet ingestemd. Er is een folder samengesteld over de regels omtrent archeologie. Deze zal aan reclamant worden toegestuurd.
- 5.5-5.9 Er is geen aanleiding om in dit specifieke geval af te wijken van het vastgestelde archeologische beleid.

Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 6

Samenvatting

- 6.1. Reclamant stelt vraagtekens bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de toets aan behoorlijk bestuur van dit bestemmingsplan nu het plan direct – en zonder informatiebijeenkomst en correspondentie – is gepubliceerd. Het voorliggende bestemmingsplan had aansluiting kunnen krijgen bij het nieuwe bestemmingplan buitengebied Overbetuwe. Reclamant meldt dat de grondslag van dit bestemmingsplan feitelijk alleen gefundeerd lijkt te zijn op wettelijke kaders om een geactualiseerd bestemmingsplan vast te stellen.
- 6.2. Volgens reclamant heeft het voorgenomen plan een conserverende en consoliderende functie en stelt dat dit een vooropgesteldheid is die niet onderbouwd en uiteengezet is. Ook worden eventuele gevolgen niet gekoppeld aan een planschadetractaat voor zittende bedrijven. Deze bedrijven moeten volgens reclamant ten allen tijde ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden vanwege (inter)nationale wetgeving over o.a. dierenwelzijn en oppervlakte-eisen. Hiermee begeeft de gemeente zich op het vlak van rechtsongelijkheid en selectieve discriminatie t.a.v. collega's in het buitengebied. Reclamant wenst gegarandeerde kaders voor bedrijfsontwikkeling, zoals met name een garantie omtrent bouwblokoppervlakte.
- 6.3. Reclamant stelt dat in de nabijheid van de bedrijfslocatie van reclamant, het perceel Aamsepad 2, met daarin tevens vallende Landaspad 10 een aantal ongewenste en illegale situaties zijn ontstaan. Reclamant verwijst naar de percelen Aamsepad 1 en Landaspad 8 en is het niet eens met de volgens hem legalisering van de onrechtmatige gebruiksvormen (o.a. wonen) op het adres Aamsepad 1. Reclamant verwijst daarbij specifiek naar de artikelen 23 (algemene gebruiksregels) en 28 en geeft aan dat omdat het gebruik al in strijd was het overgangsrecht niet van toepassing is.
- 6.4. Reclamant stelt dat er woonbestemmingen binnen de hindercirkel van zijn bedrijf liggen en acht dit onacceptabel gezien de mogelijkheden die er sinds 1 januari 2013 geboden worden in de wet plattelandswoningen. De woningen zullen dan geen extra beperkingen en belemmeringen opleggen aan het bedrijf van reclamant.
- 6.5. Reclamant stelt dat de percelen Aamsepad 1 en Landaspad 8 kunnen worden omgevormd naar een woonfunctie in een overwegend agrarische functie en verwijst naar het bestemmingsplan wat is opgesteld voor het perceel Lingestraat 5. Reclamant stelt dat er door de legalisatie een bedrijfseconomisch onaanvaardbare situatie ontstaat ten aanzien van zijn juridische en vastgestelde juridische status.
- 6.6. De bedrijfslocatie van reclamant bevindt zich in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze situatie zou het volgens reclamant wenselijk zijn om direct een vastgesteld bouwblok toe te kennen. Hierop kan een archeologische verkenning plaatsvinden die een directe duidelijkheid omtrent verwachtingen kan bewerkstelligen. Hiermee is helderheid gegeven over eventuele waarden en kan dit bij verdere ontwikkelingsplannen in afstemmingen en rapportage verantwoord worden.
- 6.7. Reclamant stelt dat het Aamsepad zich buiten de bebouwde kom bevindt en dat hier

- veel onduidelijkheid over bestaat. Dit uit zich in een toename van onaangeliijnde honden op het Aamsepad en het Landaspad. Reclamant vraag de raad om helderheid bij de burgers te scheppen dat er alleen aangeliijnde honden mogen worden uitgelaten en dit met borden en handhaving duidelijk te maken.
- 6.8. Reclament geeft aan dat er binnen de schil activiteiten plaatsvinden die niet binnen het vigerende en het toekomstige bestemmingsplan passen. Verwezen wordt naar de activiteiten aan de Ceintuurbaan waarbij in een perceel grasland verharding is geplaatst.
- 6.9. De tweede bedrijfswoning van reclamant aan het Landaspad 10 is enkel benoemd als woonfunctie. Omdat het een onlosmakelijke eenheid betreft net de aangrenzende bedrijfslocatie Aamsepad 2 wenst reclamant dat Landaspad 10 specifiek en uitdrukkelijk wordt benoemd als agrarische bedrijfswoning.

Reactie:

- 6.1. Het bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 is een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande, vergunde situatie wordt vastgelegd. Insteek is om hiermee te voldoen aan de wens van de wetgever om op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Dit plan is gebaseerd op de nu vigerende bestemmingsplannen in het plangebied. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Omdat er geen feitelijke relatie is met het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied (het plan grenst niet aan het buitengebied plan) is ervoor gekozen om dit plangebied met een zelfstandige procedure voor te bereiden. Gezien het conserverende karakter en de overzichtelijke maat van het plangebied is besloten om het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen. Dit is tevens in lijn met de Inspraakverordening van de gemeente. De terinzaggelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven manier kenbaar gemaakt.
- Een ieder heeft tijdens de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen tegen (delen van) het plan waarmee men het niet eens is.
- 6.2. Zie ook reactie nr. 6.1. In principe leveren conserverende bestemmingsplan geen planschade op omdat er geen planologische wijzigingen optreden in het plangebied. Mocht reclamant van mening zijn toch planschade te ondervinden dan kan hij een verzoek om planschade indienen. Op dat moment zal er een onderzoek worden gestart waaruit blijkt of er al dan niet sprake is van planschade. Mocht reclamant door wetgeving een wijziging in zijn bedrijfsvoering moeten aanbrengen die planologische consequenties heeft, dan kan hij een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan indienen. De haalbaarheid van dit verzoek zal dan worden onderzocht. Met betrekking tot de wens van reclamant over een garantie omtrent bouwblokkoper-vlakte wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan, waar een bouwblok rond het perceel van reclamant is gelegd dat aan duidelijkheid niets te wensen overlaat.
- Het bouwblok op het perceel is rond de bestaande bebouwing gelegd en geeft de bestaande mogelijkheden van het bedrijf aan. Een vergelijking met mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in het buitengebied kan in dit geval niet worden gemaakt omdat het bedrijf van reclamant – in tegenstelling tot veel agrarische bedrijven in het buitengebied - in een gebied ligt met gevoelige functies in de nabijheid.
- 6.3. Het perceel Aamsepad 1 heeft in het vigerende bestemmingsplan Westeraam al een bestemming als burgerwoning. In het kader van het conserverend bestemmen is wederom deze bestemming op dit perceel gelegd. Het is correct dat bij strijdig gebruik het overgangsrecht niet van toepassing is. Wij zien niet in in hoeverre eventueel strijdig gebruik middels het nieuwe bestemmingsplan wordt gelegaliseerd. *De locatie Landaspad 8 behoudt - in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan – de agrarische bestemming.*

Het perceel Landaspad 8 heeft in het vigerende bestemmingsplan Westeraam een agrarische bestemming. Gebleken is dat de (agrarische) bedrijfsgebouwen sinds lange tijd gesloopt zijn en dat er geen bedrijfsactiviteiten op dit perceel worden uitgeoefend. Om deze reden is een woonbestemming op het perceel Landaspad 8 gelegd. Dit heeft geen negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van reclamant omdat er op vrijwel dezelfde afstand al een andere burgerwoning aanwezig is. Ook geldt dat Landaspad 8 een voormalige veehouderij betreft. Daarvoor geldt in de Wet geurhinder en veehouderij dat in artikel 3, tweede lid regelt dat bij vergunningverlening voor een veehouderij in dit geval Aamsepad 2 de in lid 1 gestelde norm voor de geurbelasting niet geldt op geurgevoelige objecten bij (voormalige) veehouderijen. Het artikel geeft hierbij nadrukkelijk aan dat deze bepaling alleen van toepassing is bij geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van andere veehouderijen. Voor de beoordeling van geurgevoelige objecten die zijn afgesplitst van een veehouderij ten opzichte van de voormalige eigen stallen geldt geen uitzondering. Dit laatste is hier niet van toepassing, het betreft dan een geurgevoelig object van een voormalig veehouderij.

- 6.4 Er is geen aanleiding om de bestemming van de door reclamant genoemde percelen te wijzigen, met uitzondering van het perceel Landaspad 8. Zie ook de reactie nr. 6.3.
- 6.5 Er is geen aanleiding om de bestemming van de door reclamant genoemde percelen te wijzigen, met uitzondering van het perceel Landaspad 8. Zie ook de reactie nr. 6.3.
- 6.6 De gemeente heeft een archeologische beleidsadvieskaart met waarden en verwachtingswaarden opgesteld. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente. Het is niet kostenefficiënt om het gebied volledig gedetailleerd te onderzoeken, voordat er sprake is van concrete initiatieven. De reguliere agrarische bedrijfsvoering wordt door de archeologische bestemming niet belemmerd omdat er geen omgevingsvergunning nodig is voor werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.
- 6.7 Duidelijkheid over waar honden aangelijnd moeten worden middels het plaatsen van borden en handhaving kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan. Uw opmerking is doorgegeven aan degene die verantwoordelijk is voor de door u genoemde informatiebrochure.
- 6.8 Het is niet duidelijk op welke verharding reclamant doelt. Het ligt voor de hand dat deze activiteit past binnen het geldende bestemmingsplan. Als reclamant het niet eens is met deze activiteit dan kan hij een verzoek tot handhaving indienen.
- 6.9 Zoals reclamant wenst, zal de woning Landaspad 10 als 2^e bedrijfswoning in het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Aanpassingen

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan is ambtshalve een aantal ondergeschikte tekstuele aanpassingen aangebracht.

Regels

Naast de wijzigingen die zijn aangebracht naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (deze zijn "vet" aangegeven) zijn overige ambtshalve wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de interne toets van het ontwerpbestemmingsplan door de afdelingen Vergunningen en Team Beleidsrealisatie. Het betreft wijzigingen die de werkbaarheid van de regels bij het toetsen van aanvragen vergroot en wijzigingen die zijn aangebracht om meer aan te sluiten bij de systematiek van bestemmen die gangbaar is binnen de gemeente. Ook zijn er in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk onjuiste verwijzingen vermeld en onjuiste bestemmingen of nadere aanduidingen toegekend aan percelen in het plangebied.

- Begrip van 1.6 (aan-huis-gebonden beroep) aangepast conform bp Buitengebied naar aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Voor zover de term in de regels voorkomt, is dit eveneens aangepast. De begripsbepaling voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten is eveneens toegevoegd. In het verlengde daarvan is binnen de bestemming Wonen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten.
- Bepalingen ten aanzien van de wijze van meten voor windturbines, vloeroppervlakte, antenne-installatie (artikel 2) geschrapt.
- De bepaling van de wijze van meten (artikel 2) van goothoogte aangevuld met: "Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel"
- In artikel 3.1 is 'bedrijfswoningen' toegevoegd als apart lid.
- Voor zover werd verwezen naar SBI-codes (in artikel 3.1 en 4.1) zijn deze geschrapt.
- In lid 3.1 is toegevoegd 'de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen'. In het verlengde daarvan is bij het afwijken van de gebruiksregels (artikel 3.4) een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor recreatieve nevenactiviteiten (conform bp Buitengebied).
- **In artikel 3 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf en de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen, al dan niet met woningsplitsing.** Deze bepalingen komen overeen met bp Buitengebied.
- artikel 3.3.1, lid a wordt aangevuld met "danwel de bedrijfsvoering die in artikel 3.1 specifiek is aangeduid".
- In diverse bestemmingen (Agrarisch, Bedrijf, Detailhandel – Tuincentrum, Groen en Maatschappelijk) is in het lid 'bestemmingsomschrijving' toegevoegd: "evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen". Binnen deze bestemmingen is eveneens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor evenementen van de duur van 14 dagen, met bijbehorende bepalingen. Deze regeling is overgenomen uit bp Buitengebied.
- De toegestane bouwhoogte van bijgebouwen is gesteld op 5 m (binnen lid 3.2 onder d, 4.2 onder d, 5.2 onder d, 12.2.1 onder d).
- In 3.2 onder d, 4.2 onder d en 5.2 onder e is opgenomen dat de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel ten hoogste 1 m bedraagt en achter de voorgevel ten hoogste 2 m.
- In artikel 7.1 onder a zijn toegevoegd: openbaar bestuur, recreatie, sport, en cultuur.
- In artikel 8 (Tuin) regels opgenomen over uitbouwen aan de voorzijde van het hoofdgebouw (conform het bestemmingsplan Elst).
- In de artikelen 9 (Verkeer) en 10 (Verkeer – Railverkeer) zijn bepalingen opgenomen over beeldende kunstwerken.
- In artikelen 9 en 10 opgenomen dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding en wegverlichting niet meer dan 8 m mag bedragen en dat de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 4 m mag bedragen.
- In artikelen 9 en 10 zijn afwijkingsmogelijkheden voor hogere bouwwerken toegestaan (conform bp Buitengebied).
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming Water verhoogd van 3 naar 4 m.
- In artikel 12 (Wonen) is de maximale oppervlakte van bijgebouwen vergroot naar 90 m², waarbij nadere bepalingen over het bebouwingspercentage (50%) en positionering (maximaal 20 m vanaf woning en minimaal 3 m achter voorgevel) zijn opgenomen.
- In artikel 12 zijn bepalingen over zwembaden opgenomen.

- In artikel 13 (Verkeer – Uit te werken) is de mogelijkheid voor kleinschalige dagrecreatie geschrapt.
- In artikel 15.3 en 15.4.3 is opgenomen dat vooraf advies bij de leidingbeheerder wordt aangevraagd.

Verbeelding

- Maximale bouwhoogte scholengemeenschap Westeraam naar 12 m. Tevens een bebouwingspercentage van 60% opgenomen.
- De naamgeving van de bestemming Bedrijf-1 is gewijzigd in Bedrijf.
- De naamgeving van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veehouderij' is aangepast naar 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'.
- De begrenzing van het perceel 1^e Weteringsewal 12 is enigszins aangepast.
- **De bestemming Landaspad 10 wordt aangepast naar Agrarisch als 2^e bedrijfswoning.**
- ~~De bestemming Landaspad 8 wordt aangepast naar Wonen (met Tuin).~~
- De bijgebouwen voor Landaspad 1 worden opgenomen binnen de bestemming Wonen met de aanduiding 'bijgebouw' (zonder bouwvlak).

Bij amendement

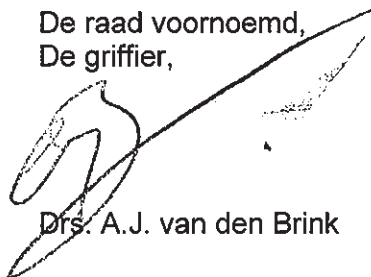
- *De locatie Landaspad 8 behoudt - in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan - de agrarische bestemming.*

5. Vaststelling Rapport zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

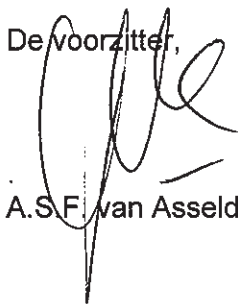
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 juni 2013.

De raad voornoemd,
De griffier,



Drs. A.J. van den Brink

De voorzitter,



A.S.F. van Asseldonk