



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Woutersdijk 2, Valburg"

Ons kenmerk: 17rb000093

Nr. 10

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 3 oktober 2017;

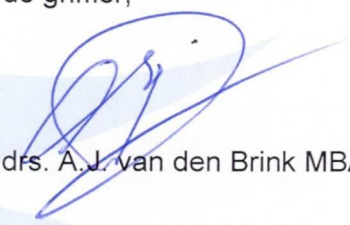
gelet op artikelen 3.1 en 3.8, lid 1, sub d en 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- 1 Het "Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Woutersdijk 2, Valburg" vaststellen;
- 2 Het bestemmingsplan " Buitengebied, Woutersdijk 2, Valburg" voor de functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Woutersdijk 2 in Valburg analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0217BUITwoutdijk2-ONT1 met bijbehorende bestanden;
- 3 Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 24 oktober 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.





Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied, Woutersdijk 2, Valburg

14 juli 2017

Vastgesteld door de raad op 24 oktober 2017
Registratienummer: 17int03084

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijze en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Woutersdijk 2, Valburg. Het bestemmingsplan maakt de functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Woutersdijk 2 in Valburg juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken 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 Staatscourant op woensdag 15 maart 2017. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 16 maart 2017 tot en met woensdag 26 april 2017 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

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 terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

3. Samenvatting zienswijze en beantwoording

Samenvatting

- 1.1 De indiener van de zienswijze stelt zich op het standpunt dat er onvoldoende afstand wordt aangehouden tussen zijn melkveebedrijf en de ontwikkeling.
- 1.2 Indiener vraagt zich af waarom de gemeente wil meewerken aan de bouw van een extra woning zo dichtbij de bestaande woning
- 1.3 De huidige woning is, naar mening van de indiener van de zienswijze, in dermate slechte staat dat nieuwbouw voor de hand ligt. Deze nieuwe woning kan dan tegelijkertijd op voldoende afstand van zijn bedrijf worden gerealiseerd.

Reactie:

- 1.1 In paragraaf 3.5 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect geur. Daarbij gaat het om een aantal omliggende agrarische bedrijven waaronder die van de indiener van de zienswijze. De nieuw te bouwen woning ligt ten noorden van de bestaande (bedrijfs-)woning op een afstand van meer dan 50 meter van het bedrijf van de indiener van de zienswijze. De nieuw te bouwen woning levert dan ook geen beperkingen op voor het betreffende bedrijf.

Aangegeven is ook dat het omvormen van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning geen beperkingen oplevert voor het betreffende bedrijf. Er is immers sprake van een bestaande woning.

De conclusie blijft, gelet op het voorgaande, dat er vanuit het aspect geurhinder geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

- 1.2 De plek voor de nieuw te bouwen woning is een stedenbouwkundige afweging. Daarbij speelt niet alleen de afstand tot het agrarisch bedrijf een rol maar ook de beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied'. Deze beleidsregel schrijft voor dat de nieuw te bouwen woning op de plek van de te slopen

bebouwing moet komen te staan. De geplande plek voldoet aan deze bepaling en ligt op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf.

- 1.3 De staat van de huidige woning is bij het voorliggende bestemmingsplan niet relevant. Het betreft een bestaande en positief bestemde woning. Het verzoek van initiatiefnemer betrof om in ruil voor de sloop van 1.431 m² een nieuwe woning te mogen bouwen en daarbij de huidige woning te handhaven. Daar komt bij dat de opmerking over verplaatsen naar een plek op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf haaks staat op het punt onder 1.2. De afstand tussen beide woningen wordt dan kleiner in plaats van groter.

Conclusie

Voor wat betreft geur zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling aanwezig. Ook zijn er stedenbouwkundig geen belemmeringen voor wat betreft de plek van zowel de nieuw te bouwen woning als de te handhaven woning.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Er is geen aanleiding voor ambtelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Conclusie

Er is één schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

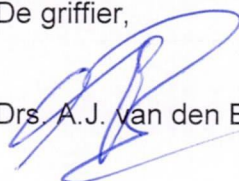
- De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4.1).

Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4.2).

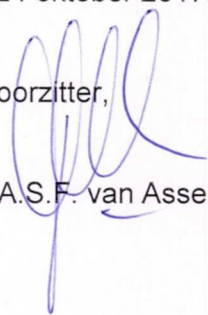
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2017.

De raad voornoemd,
De griffier,


Drs. A.J. van den Brink MBA

De voorzitter,


Drs. A.S.F. van Asseldonk