



Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Boterhoeksestraat 54, Heteren

Ons kenmerk: 17RB000103

Nr. 16

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 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 e van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 54, Heteren" vanaf 6 juli 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;
- dat binnen deze periode één zienswijze is ontvangen en het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze is gewijzigd, zoals is beschreven in het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen.

b e s l u i t

1. Het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Boterhoeksestraat 54, Heteren" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 54, Heteren" analoog en digitaal gewijzigd vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0265BUIBoterstr54-ONTD 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 & ambtshalve wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied, Boterhoeksestraat 54, Heteren

Vastgesteld door de raad op 24 oktober 2017
Registratienummer: 17int03683

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen 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, Boterhoeksestraat 54, Heteren. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van een paardenhouderij en de legalisatie van de bestaande bedrijfswoning op het perceel Boterhoeksestraat 54, Heteren 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 5 juli 2017. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 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.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 1 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Samenvatting

De eigenaar van het perceel verzoekt het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

1. De oppervlakte voor de werktuigenberging te verruimen van 256 m² naar 300 m²;
2. Een overdekte mestopslag van 35 m² mogelijk te maken;
3. De goot- en bouwhoogte voor de overdekte stapmolen te verruimen van 5 meter naar 6 meter (goot) en 6,5 meter (nok);
4. De termijn van 1 jaar die genoemd is in de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de landschappelijke inpassing, te koppelen aan het in gebruik nemen van het gebouw i.p.v. aanvang bouwwerkzaamheden.

Reactie:

Punt 1, 2 en 3 van de zienswijze geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn conform het inrichtingsplan wat de basis is geweest voor het bestemmingsplan. Daarnaast passen de wijzigingen nog steeds binnen de kaders van het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe".

Punt 4 van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Het is gebruikelijk om een voorwaardelijke verplichting te koppelen aan een "hard" toetsbaar moment. Aanvang bouwwerkzaamheden is een goed toetsbaar moment en het in gebruik nemen van het gebouw is dat niet. Mocht bijvoorbeeld de bouw nog niet volledig zijn afgerond maar wel gedeeltelijk in gebruik worden genomen kan er discussie ontstaan over het moment waarop de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn. De voorwaardelijke verplichting zoals die nu in het bestemmingsplan is opgenomen is in lijn met eerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast zijn wij van mening dat de termijn van 1 jaar een redelijk termijn is.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- Artikel 3.2.2. sub b lid 2 is de oppervlakte van de werktuigenberging gewijzigd in '300m²';
- Artikel 3.2.2. onder sub b lid 4 is toegevoegd: 'overdekte mestopslag 35 m²', in sub c lid 4 'overdekte mestopslag 5 meter' en in sub d lid 4 'overdekte mestopslag 7 meter'.

- Artikel 3.2.2. sub c lid 3 is gewijzigd in 'overdekte stapmolen/longeercirkel 6 meter;' en sub d lid 3 in 'overdekte stapmolen/longeercirkel 6,5 meter;';
- Artikel 3.3.1 is verwijderd.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Om verwarring te voorkomen is artikel 3.3.1 (specifieke gebruiksregels) verwijderd, omdat dit artikel dubbelop was met artikel 3.2.6 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing).

5. Conclusie

Er is 1 schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijze leidt wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

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.



Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Boterhoeksestraat 54, Heteren

Ons kenmerk: 17RV000065

Nummer: 16

Elst, 29 augustus 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 54, Heteren", voor het mogelijk maken van een paardenhouderij en de legalisatie van de bestaande bedrijfswoning, gewijzigd vaststellen;
2. het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Boterhoeksestraat 54, Heteren" vaststellen;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 10 augustus 2015 ontvingen wij van VanWestreenen Adviseurs, namens de eigenaar van het perceel Boterhoeksestraat 54 in Heteren, een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor het legaliseren van de huidige woning en de vestiging van een paardenhouderij aan de Boterhoeksestraat 54 in Heteren. De woning op dit perceel is niet vergund en niet positief bestemd. Om de woning te kunnen legaliseren, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Daarnaast moet het bestemmingsplan worden gewijzigd om de paardenhouderij mogelijk te maken, aangezien deze paardenhouderij de eerste jaren nog geen volwaardig agrarisch bedrijf zal zijn.

Op 18 juli 2016 besloten wij medewerking te verlenen aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en het aangaan van een exploitatie- en planschadeovereenkomst. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Op 4 juli 2017 besloten wij een ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. De plannen hebben met ingang van 6 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Wij ontvingen 1 zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een zorgvuldige inpassing, de legalisatie van de bestaande woning en het mogelijk maken van een paardenhouderij op het perceel Boterhoeksestraat 54, Heteren. Het beoogd effect is dat een bestemmingsplan gaat gelden dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1 De vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf past goed in het buitengebied
De initiatiefnemers zijn van plan om de paardenhouderij die zij op dit moment hobbymatig runnen in de toekomst verder uit te breiden naar een volwaardig agrarisch bedrijf. De vestiging van een (grondgebonden) agrarisch bedrijf (op een bestaande locatie) past goed in het buitengebied.

1.2 De realisatie van het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit elders door een financiële bijdrage en draagt daardoor bij aan de doelstellingen van de gemeente

De initiatiefnemers wensen de bestaande woning te legaliseren. Omdat er op dit moment geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf kan er geen (bedrijfs)woning

worden toegestaan. Om de bestaande woning te legaliseren is gezocht naar de mogelijkheden binnen het beleid functieverandering¹. Aangezien de bebouwing in de toekomstige situatie ongeveer gelijk blijft en andere vormen van verevening niet voor de hand liggen op dit perceel is met de initiatiefnemers een financiële verevening afgesproken, zodat de gemeente op een andere locatie landschappelijke verevening kan realiseren. Deze vorm van verevening is alleen mogelijk als andere vormen van verevening geen uitkomst bieden. Op 18 juli 2016 besloten wij hiervoor een overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemers.

2.1 De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 juli t/m 16 augustus 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend door VanWestreenen Adviseurs, namens de eigenaar van het perceel:

Reactie:

De eigenaar van het perceel verzoekt het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

1. De oppervlakte voor de werktuigenberging te verruimen van 256 m² naar 300 m²;
2. Een overdekte mestopslag van 35 m² mogelijk te maken;
3. De goot- en bouwhoogte voor de overdekte stapmolen te verruimen van 5 meter naar 6 meter (goot) en 6,5 meter (nok);
4. De termijn van 1 jaar die genoemd is in de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de landschappelijke inpassing, te koppelen aan het in gebruik nemen van het gebouw i.p.v. aanvang bouwwerkzaamheden.

Beantwoording:

Punt 1, 2 en 3 van de zienswijze geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn conform het inrichtingsplan wat de basis is geweest voor het bestemmingsplan. Daarnaast passen de wijzigingen nog steeds binnen de kaders van het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe".

Punt 4 van de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Het is gebruikelijk om een voorwaardelijke verplichting te koppelen aan een "hard" toetsbaar moment. Aanvang bouwwerkzaamheden is een goed toetsbaar moment en het in gebruik nemen van het gebouw is dat niet. Mocht bijvoorbeeld de bouw nog niet volledig zijn afgerond maar wel gedeeltelijk in gebruik worden genomen kan er discussie ontstaan over het moment waarop de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn. De voorwaardelijke verplichting zoals die nu in het bestemmingsplan is opgenomen is in lijn met uitspraken van de Raad van State. Daarnaast zijn wij van mening dat de termijn van 1 jaar een redelijk termijn is.

Om verwarring te voorkomen is artikel 3.3.1 (specifieke gebruiksregels) verwijderd, omdat dit artikel dubbelop was met artikel 3.2.6 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing).

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 de kosten anderszins zijn verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

¹ Op basis van de beleidsregel functieverandering en provinciaal beleid moet in ruil voor functieverandering een tegenprestatie worden geleverd (verevening), die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied.

5. Kanttekeningen

N.v.t.

6. Financiën

Gelet op de planologische wijziging is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

De kosten voor de planologische procedure en de afgesproken financiële verevening zijn betaald door de initiatiefnemer.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe 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 initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

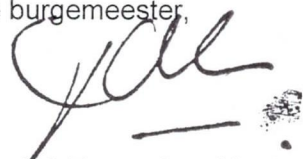
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



drs C.W.W. van den Berg



drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Definitief ontwerpbestemmingsplan, regels en toelichting (17bijl5382);
2. Verbeelding (17bijl5381)
3. Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen (17int03683);
4. Raadsbesluit (17rb000103).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362 300, email: info@overbetuwe.nl.