



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk"

Ons kenmerk: 18rb000024

Nr. 14

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 8 mei 2018;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 12 juni 2018;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 lid 1 sub a en d van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

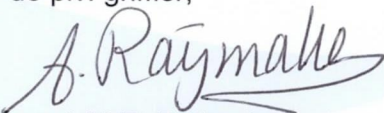
- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk" van 15 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk" binnen deze termijn een zienswijze is ontvangen. Buiten deze termijn is nog een zienswijze ontvangen. Deze laatste zienswijze is niet-ontvankelijk.

b e s l u i t :

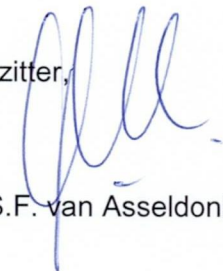
1. Het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Overbetuwe, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen, bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0279BUIBreedler1-ONTD met bijbehorende bestanden.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 juni 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,
de plv. griffier,


mr. A.M.P. Raijmakers.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.





Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan

"Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk"

Vastgesteld door de raad op 25 juni 2018
Registratienummer: 18int01202

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Indiener 1
 - 3.2 Indiener 2 - Vitens
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtshalve aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk". Het bestemmingsplan maakt de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de locaties Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en voor de Hemmensestraat 8A te Randwijk 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 de Staatscourant op woensdag 14 februari 2018. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 15 februari 2018 tot en met woensdag 28 maart 2018 een zienswijze in te dienen.

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. Eén zienswijze is ingediend na afloop van de termijn van terinzagelegging van het plan en wordt niet-ontvankelijk verklaard.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Indiener 1

Indiener is eigenaar dan wel pachter van verschillende als agrarisch bestemde gronden aan de Breedlersestraat in Elst, die zij gebruikt ten behoeve van haar agrarische bedrijfsvoering (telen van gewassen). Indiener wil bevestigd zien dat de bestemmingsplanherziening geen enkel gevolg heeft voor haar agrarische bedrijfsvoering. Zij vreest dat de bewoners (huidig en toekomstig) van de betreffende woningen te mooie opvattingen over woonkwaliteit hebben en dat dit negatieve gevolgen zal hebben voor haar agrarische activiteiten. Indiener merkt verder op dat haar zienswijze alleen de locatie Breedlersestraat in Elst betreft en niet gaat over de locatie Hemmensestraat in Randwijk.

Samenvatting

- 1.1 Het bedrijf van indiener is niet actief betrokken bij de voorbereiding van voorliggend plan.
- 1.2 Volgens indiener spreekt het ontwerpbestemmingsplan (op pagina 21) van een "gevoeliger" functie, die geen "extra" beperkingen oplevert voor de aanliggende agrarische bedrijven. Dat is volgens haar tegenstrijdig. Indiener wil een heldere verklaring waaruit blijkt dat de omzetting naar burgerwoningen geen enkel gevolg heeft en zal hebben voor haar bedrijfsvoering. Als deze verklaring in het bestemmingsplan wordt vastgelegd en ondertekend, kan indiener afzien van verder bezwaar. Volgens indiener wordt niet helder op grond waarvan een goed woonmilieu wordt gewaarborgd voor de woningen, terwijl aanliggende agrarische bedrijven geen belemmeringen ondervinden van de omvorming. Indiener wijst erop dat haar pachtgrond en verhard plateau voor de aan- en afvoer naar haar agrarisch terrein van 17 ha worden beperkt door de hindercirkels rond de Breedlersestraat 1, 1a en 6 in voorliggend plan (zie afbeelding 6 op pagina 22 van de toelichting).
- 1.3 Het vigerende bestemmingsplan Park Lingezen bevat het begrip "bietenstortplaats". Dat is volgens indiener een ongelukkige aanduiding voor de inrit van het verharde laad- en losplateau dat naast de Breedlersestraat 1 is gelegen. Volgens indiener gaat het om het laden van de bietenoogst (of een ander gewas), om ontsluiting, om alle andere gangbare en benodigde vormen van landbouwverkeer en bedrijfsvoering of ten dienste daarvan. In diverse perioden van het seizoen trekt de ontsluiting en het plateau zwaar verkeer aan en op gezette tijden wordt ook buiten kantoortijden gewerkt, wat voor hinder

kan zorgen. Voorwaarde voor voorliggende omvorming moet volgens indiener zijn dat haar bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden aanvaard. Zij mist een beschrijving van de in- en uitrit en verharding in de verbeelding en de tekst van voorliggend plan. Dit is volgens indiener om verschillende redenen bezwaarlijk. De aanwezigheid van het betonplateau en de verkeersintensiteit, die periodiek ontstaat door de aan- en afvoer van producten heeft volgens indiener gevolgen voor een goede woonkwaliteit. De belofte dat de Breedlersestraat zou worden afgesloten voor doorgaand verkeer is volgens indiener niet nagekomen, waardoor "verkeersluwheid" (zie pagina 19 van de toelichting) relatief is.

- 1.4 Indiener acht het bezwaarlijk dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan slechts een uitsnede is van het bestemmingsplan Park Lingezegen. Dit laatste plan bevat dynamische bepalingen om een bedrijfswoning onder voorwaarden naar burgerwoning om te vormen. Deze bepalingen zijn volgens indiener zeer toepasbaar en niet is in te zien waarom deze bepalingen niet zijn toegepast. Hierdoor ontbreekt het bredere kader van het bestemmingsplan Park Lingezegen.
- 1.5 De planologische bepalingen zijn verschillend bij Landbouwwand en De Buitens. Voor indiener is niet duidelijk waar de grens tussen deze bestemmingen ligt. Indiener neemt aan dat de grens op de hartlijn van de Breedlersestraat ligt. In het Landbouwwand mag grootschalige agrarische activiteit plaatsvinden. Indiener is van mening dat dit kan wringen met de functie wonen.
- 1.6 Indiener wil een ruime en royale aanvaarding van dan wel vrijwaring voor haar agrarische activiteiten. Indiener wenst dat hiertoe het volgende tekst in de begeleidende stukken naar de raad wordt opgenomen: *"Dit bestemmingsplan gaat er van uit dat voldoende woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, met de bestaande agrarische bedrijfsvoering in de directe nabijheid van de woningen. Extra beperkingen van die bedrijfsvoering zou in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan Lingezegen, is derhalve niet mogelijk en ook niet gewenst"*.
- 1.7 Indiener voor de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de volgende tekstvoorstellen gedaan:
 - 1.7.1 Paragraaf 1.3 onder 'Locatie Breedlersestraat 1/1A en 6/6A te Elst': "Op deze locatie geldt het bestemmingsplan Park Lingezegen" vervangen door *"Het deelplan aan de noordzijde van de Breedlersestraat heet Landbouwwand, waar grootschalige agrarische activiteit is toegestaan. Het deelplan aan de zuidzijde van de weg heeft de bestemming Agrarisch- de Buitens"*.
 - 1.7.2 Paragraaf 1.3 onder afbeelding 4: "Eén van de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheden te kunnen toepassen, is dat er geen onevenredige aantasting van de belangen (gebruiksmogelijkheden) van de omliggende functies mag optreden. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, moet er daarnaast sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat" vervangen door *"Een van de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheden te kunnen toepassen is dat er geen aantasting van de belangen (gebruiksmogelijkheden) van de omliggende functies mag optreden. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, moet er daarnaast sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De grootschalige agrarische activiteit aan de noordzijde van de plangebieden, zal op gezette tijden enige invloed hebben op dat woon- en leefklimaat. Aanvaardbaar blijft dat wel"*.
 - 1.7.3 Paragraaf 2.1: "Deze deelgebieden kenmerken zich door een vrij, open agrarisch landschap, met stroomruggen, waar het landschap een kleinschaliger karakter heeft" vervangen door *"Deze deelgebieden waarvan 1/1a in Landbouwwand en 6/6a in de Buitens is gelegen, kenmerken zich door een vrij open agrarisch landschap, maar hebben een verschillend planologisch regime. De grens loopt over de straat. (zie kaartje?) In Landbouwwand is grootschalige agrarische activiteit en zelfs groei daarvan toegestaan, in de Buitens wordt een kleinschaliger karakter nagestreefd"*.
 - 1.7.4 Hoofdstuk 3: "Ons is geen serieuze intentie van herontwikkeling bekend: de eigenaar is de Parkorganisatie Lingezegen" toevoegen.

- 1.7.5 Paragraaf 4.2 onder 'Doorwerking plangebied': de weergave van het vigerend bestemmingsplan is onjuist: de agrarische functie in landbouwland mag grootschalig zijn en groeien. Die zal ook niet verminderen. Dat een overgangsgebied op het grensvlak van twee deelplannen wordt geschapen, is acceptabel. "Dit past in het streven voor het Park Lingezegen in het algemeen, namelijk het ontwikkelen van de landschapswaarden waarbij ook de agrarische bedrijfsactiviteit in het gebied wordt verminderd, en het streven om aan de Breedlersestraat een kleinschalig landschap te creëren in een parkachtige omgeving" vervangen door *"Dit past bij het streven om de grens tussen de beoogde ruimte voor grootschalige landbouw en een kleinschaliger landschap in een parkachtige omgeving wat vloeiender te maken"*.
- 1.7.6 Paragraaf 4.2 onder 'conclusie': "De functiewijzigingen passen in dit streven en de afname van de planologische bouwmogelijkheden draagt bij aan het creëren van een kleinschalig, parkachtig landschap op de gronden rondom de Breedlersestraat" vervangen door *"de functiewijzigingen passen in dit streven en een vloeiender grens tussen grootschalige landbouw en een fijschaliger en parkachtig gebied verbetert de beleving. Op de grens van beide deelplannen moet onverminderd ruimte zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, die het vigerende bestemmingsplan toelaat en ook wenst. Daarbij passen een laad en losplateau ter plekke, voor stort en laden van het product (o.a. bieten) en inrit en uitrit voor op dit moment 17 ha productiegrond"*.
- 1.7.7 Paragraaf 4.3 'beoordeling' onder 'Toekomstvisie 2020+ Overbetuwe verbindt..': "De woonlocaties liggen buiten het bestaand stedelijk gebied, maar niet in gebieden die primair een (grootschalige) agrarische bedrijfsfunctie hebben. Het zijn dan ook geschikte locaties om te wonen, in een omgeving waar de woonfunctie passend is" vervangen door *"De woonlocaties liggen buiten het bestaand stedelijk gebied, maar ook in gebieden die primair een (grootschalige) agrarische bedrijfsfunctie hebben. Het zijn dan ook geschikte locaties om te wonen, in een omgeving waar de woonfunctie passend is"*.
- 1.7.8 Paragraaf 5.2 onder 'conclusie': *"Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mag worden verwacht, wanneer de agrarisch activiteit op de laad- en losplaats (voor 17 ha), de inrit en activiteiten als oogsten, bemesten, etc in de beschouwing worden betrokken. Komende bewoners/eigenaren dienen zich te realiseren dat die agrarische functie zich in de nabijheid bevindt"* toevoegen.
- 1.7.9 Paragraaf 5.4: de tekst over gevoeliger functie, die geen gevolg heeft, moet aangepast, want deze is strijdig. Na "Omdat omliggende milieubelastende functies (agrarische en niet-agrarische bedrijven) al rekening moeten houden met de bestaande bedrijfswoningen, treden er voor omliggende bedrijven geen extra belemmeringen op" toevoegen *"Om tegenspraak te vermijden geldt omgekeerd ook dat de bestaande agrarische activiteit in de nabijheid kan worden gehandhaafd en dat voldoende woon en leefklimaat in de plangebieden kan worden aangeboden toevoegen"*.

Reactie

- 1.1 In verband met de aard en omvang van de bestemmingsplanherziening is besloten om de inspraakfase over te slaan en het ontwerpbestemmingsplan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Een ieder kon met een zienswijze reageren op het plan. Indiener heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, nadat zij van te voren telefonisch op de hoogte is gesteld van ons voornemen tot terinzagelegging van voorliggend plan. Indiener is ook per brief geïnformeerd over het collegebesluit tot tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Verder heeft op 21 maart 2018, tijdens de termijn van tervisielegging, een ambtelijk overleg plaatsgevonden met indiener. Wij zijn daarom van mening dat de indiener vooraf voldoende inhoudelijk is geïnformeerd over de start van de procedure en de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Voorliggend plan voorziet in de omvorming van bestaande (voormalige agrarische) bedrijfswoningen naar burgerwoningen. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is onderzocht of omliggende bedrijven worden beperkt door de omvorming en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van deze toets is op pagina 22 van de toelichting afbeelding 6 opgenomen. De cirkels op deze afbeelding zijn getrokken om te onderzoeken of zich binnen een afstand van 50 meter agrarische bedrijven bevinden, die van invloed zijn op het goede woon- en leefklimaat en om te onderzoeken of agrarische bedrijven worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Aan de richtafstanden ten opzichte van de bedrijfslocaties Breedlersestraat 5 en 10 wordt voldaan. Hier treden geen belemmeringen op. Het agrarisch bouwperceel van de Breedlersestraat 6a ligt gedeeltelijk binnen de richtafstand van 50 meter. In verband hiermee is in het bestemmingsplan beschreven dat twee kleine gedeelten van het agrarisch bouwvlak van dit perceel worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn deze gedeelten aangeduid met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – houden van dieren". Hier bestaat op grond van het huidige bestemmingsplan namelijk de mogelijkheid tot het bouwen van een stal waarin dieren worden gehouden. Dit is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst. Deze gebruiksbeperking is besproken en akkoord bevonden door de eigenaar van dit perceel (organisatie Park Lingezen). Door het beperken van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf aan de Breedlersestraat 6a, is het goede woon- en leefklimaat voor de om te vormen woningen geborgd.

Indiener wordt door genoemde hindercirkels niet beperkt. De cirkels op afbeelding 6 vallen inderdaad gedeeltelijk over de gronden van indiener, maar hebben daar geen betekenis, omdat deze gronden niet binnen een agrarisch bouwvlak liggen. De activiteiten die indiener uitoefent, behoren tot het regulier gebruik van agrarische gronden in het buitengebied. Op grond van wet- en regelgeving gelden er geen minimaal aan te houden afstanden van agrarische gronden zonder bouwvlak tot woningen van derden (bedrijfswoning of burgerwoning). Wij zijn van mening dat deze reguliere agrarische activiteiten de woon- en leefkwaliteit niet dusdanig beïnvloeden dat van een goed woon- en leefklimaat geen sprake is. Deze agrarische activiteiten zijn inherent aan wonen in het buitengebied. De omvormingen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen heeft dus geen gevolgen voor de huidige agrarische bedrijfsactiviteiten van indiener. Indiener kan haar gronden (eigendom en pacht) dus ook na de omvorming blijven gebruiken voor haar agrarische bedrijfsactiviteiten. Verder behoren de gronden van indiener (en daarmee genoemd verhard plateau met in- en uitrit) niet tot het plangebied en wordt zij in haar bedrijfsvoering ook planologisch niet beperkt door een functieaanduiding of door de hindercirkels, zoals aangegeven op afbeelding 6 op pagina 22 van de toelichting.

1.3 Bouwwerken, zoals het laadplateau met in- en uitrit, hoeven niet met een specifieke aanduiding op een verbeelding te worden vastgelegd, aangezien ze passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Bovendien vallen de gronden van indiener van de zienswijze en daarmee ook de locatie van het laadplateau niet binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan passen wij aan, zodat in paragraaf 2.1 vermelding wordt gemaakt van het betreffende laadplateau met in- en uitrit. Daar is het volgende toegevoegd: *"Ten westen van het perceel Breedlersestraat 1 is een met grasbetonstenen verhard laadplateau met een in-/uitrit op de Breedlersestraat aanwezig"*. Het gebruik van het laadplateau voor agrarische activiteiten zijn reguliere agrarische werkzaamheden. Hiervoor gelden geen afstanden, zoals in de reactie onder punt 1.2 van dit rapport verder is toegelicht.

De beschrijving van de verkeersintensiteit op pagina 19 van de toelichting is in dat kader niet relevant, omdat het om bestaande woningen gaat. Dit aspect is onderzocht toen de woningen planologisch zijn mogelijk gemaakt. Uit paragraaf 5.2 onder het kopje 'beoordeling' is de volgende alinea gehaald: "De verkeersintensiteiten op de direct nabij gelegen wegen (Hemmensestraat en Breedlersestraat) zijn gering, omdat dit lokale verkeersluwe wegen zijn. Daarnaast zijn de woningen Breedlersestraat 1, 1A en 6 op

voldoende afstand van de rijksweg A325 gelegen (minimaal 180 meter). Daarom wordt een akoestisch onderzoek met het oog op een goede ruimtelijke ordening evenmin noodzakelijk geacht”.

Besluitvorming over het al dan niet verkeersluw maken van de Breedlersestraat zal plaatsvinden als duidelijk is welke effecten het doortrekken van de A15 heeft op de verkeersstromen ter plaatse. Het woord “verkeersluw” uit de volgende zin gehaald: *“De Breedlersestraat is een lokale, verkeersluwe weg op korte afstand van de op- en afrit naar de rijksweg A325”*.

- 1.4 Het bestemmingsplan Park Lingezegen bevat wijzigingsbevoegdheden voor B&W oftewel voorwaarden waaronder bedrijfswoningen naar burgerwoningen kunnen worden omgevormd. Een van de voorwaarden is dat omliggende agrarische bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Zoals onder de reactie onder punt 1.2 is uitgelegd, wordt het bouwvlak aan de Breedlersestraat 6a gedeeltelijk beperkt om aan de richtafstand van 50 meter tussen dit agrarische bouwvlak en de betreffende woningen te kunnen voldoen. Het regelen van deze beperking, die in overleg met de eigenaar van het perceel is doorgevoerd, past niet binnen de wijzigingsbevoegdheden van bestemmingsplan Park Lingezegen, omdat deze wijzigingsbevoegdheden alleen het perceel van de om te vormen woningen betreffen. In dit geval is, zoals gezegd, buiten het perceel van deze woningen een aanpassing nodig. Hiervoor kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden en dus is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Voor de Hemmensestraat 8A geldt ook dat een vormverandering van het agrarisch bouwvlak van het naastgelegen perceel Hemmensestraat 8 moet worden doorgevoerd. Dit in overleg met de betreffende eigenaar en om aan de gewenste richtafstand te kunnen voldoen. Om gemelde redenen kon geen gebruik worden gemaakt van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden en is ervoor gekozen om met een bestemmingsplanherziening medewerking te verlenen aan het verzoek tot omvorming van de betreffende woningen.

Dat voorliggend bestemmingsplan deels binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Park Lingezegen ligt, betekent echter niet dat het brede kader van het plan Park Lingezegen daarin ontbreekt. Zo is in de regels van voorliggend plan per bestemming aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Park Lingezegen.

- 1.5 Het bestemmingsplan Park Lingezegen maakt onderscheid tussen verschillende deelgebieden door middel van verschillende agrarische bestemmingen, waaronder Agrarisch - Landbouwland en Agrarisch - De Buitens. De grens tussen deze deelgebieden is geen harde lijn, die ter hoogte van de hartlijn van de Breedlersestraat ligt.

Zo blijkt het perceel rondom de Breedlersestraat 1A in het bestemmingsplan Park Lingezegen te zijn bestemd als De Buitens. Dit is foutief in paragraaf 1.3 op pagina 7 van de toelichting weergegeven. Bedoeld was dat de Breedlersestraat 1 in deelgebied Landbouwland ligt en de overige percelen in deelgebied De Buitens. Dit behoeft aanpassing in de toelichting De beschrijving van de bestemmingen in paragraaf 1.3 onder ‘Locatie Breedlersestraat 1/1A en 6/6A te Elst’ is gecorrigeerd in: *“De bestemming in het plangebied is ‘Agrarisch - De Buitens’ ter plaatse van de percelen Breedlersestraat 1A en 6/6A en ‘Agrarisch - Landbouwland’ ter plaatse van Breedlersestraat 1”*.

Alle plandelen, die in voorliggend bestemmingsplan een agrarische bestemming behouden, behouden dezelfde agrarische bestemming als in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Grenzen van en verhoudingen tussen de verschillende agrarische bestemmingen wijzigen door het voorliggend plan dus niet. Aangezien de gronden van indiener niet in deze bestemmingsplanherziening zijn betrokken, wijzigt ook de bestemming van haar gronden niet. Bij de beoordeling van de haalbaarheid van het verzoek zijn ook de omliggende gronden met de bestemming Landbouwland en de agrarische activiteiten aldaar betrokken. Dit is eerder toegelicht in de reactie onder 1.2.

- 1.6 Een dergelijke vrijwaring kan niet worden gegeven. Alleen kan worden getoetst aan de huidige wet- en regelgeving. Op grond daarvan moet worden onderbouwd dat er door

voorliggende omvorming naar burgerwoningen geen beperkingen optreden voor de bedrijfsvoering van indiener. Dit is eerder toegelicht in de reactie onder punt 1.2.

1.7 In overleg met de indiener van de zienswijzen, is het volgende aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan:

- 1.7.1 Paragraaf 1.3 onder 'Locatie Breedlersestraat 1/1a en 6/6a te Elst': "Op deze ... onherroepelijk is." Hierna is toegevoegd: *"Het bestemmingsplan Park Lingezegen kent verschillende agrarische bestemmingen met verschillende mogelijkheden. De gronden ten noorden van de Breedlersestraat hebben de bestemming "Agrarisch – Landbouwland" en zijn bedoeld voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven met behoud en bescherming van openheid. Ten zuiden van de Breedlersestraat komt de bestemming "Agrarisch – De Buitens" voor. Ook hier is de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven met de ontwikkeling en behoud van kleinschalige landschapselementen".*
- 1.7.2 Paragraaf 1.3, onder afbeelding 4: "Vanuit een ... en leefklimaat". Hierna is toegevoegd: *"De agrarische activiteit, die wordt uitgeoefend op de gronden ten noorden van de Breedlersestraat, kunnen op gezette tijden enige invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Aanvaardbaar blijft dat wel. Deze agrarische activiteiten zijn inherent aan wonen in het buitengebied".*
- 1.7.3 Paragraaf 2.1: "Half verhard laadplateau" is vervangen door "een met grasbetonstenen verhard laadplateau".
"Deze deelgebieden ... karakter heeft" is vervangen door: *"Deze deelgebieden, waarvan de Breedlersestraat 1/1a in deelgebied Landbouwland ligt en de Breedlersestraat 6/6a in De Buitens ligt, kenmerken zich door een vrij open agrarisch landschap, maar hebben een verschillend planologisch regime."* Hierna toevoegen: *"Het Landbouwland is een grootschalig open agrarisch gebied, dat wordt begrensd door de Linge en het groene lint langs de Breedlersestraat van het deelgebied de Buitens. Grondgebonden agrarische bedrijven zijn de dragers van dit gebied en hebben uitbreidingsmogelijkheden. Deelgebied De Buitens ligt op de overgang tussen het open Landbouwland en het meer besloten deelgebied De Woerdt in de gemeente Lingewaard. Hier wordt een kleinschaliger karakter nagestreefd."*
- 1.7.4 Hoofdstuk 3: "De eigenaren ... omvang voortzetten" is vervangen door: *"De eigenaren van de agrarische bedrijven aan de Breedlersestraat 6A (organisatie Park Lingezegen) en aan de Hemmensestraat 8 willen hun huidige planologische mogelijkheden behouden".* "En bovendien ... een landschapspark" is verwijderd.
- 1.7.5 Paragraaf 4.2 onder 'Doorwerking plangebied': "Dit past ... parkachtige omgeving" is vervangen door *"Dit past in het streven voor het Park Lingezegen in het algemeen, namelijk het ontwikkelen van landschapswaarden en om vooral aan de zuidzijde van de Breedlersestraat een kleinschalig landschap te creëren in een parkachtige omgeving. Dit past ook bij een vloeiende overgang tussen het deelgebied Landbouwland, dat een grootschalig open karakter heeft en waar het vigerende bestemmingsplan grondgebonden agrarische activiteit toestaat en het deelgebied De Buitens, waar een kleinschaliger en parkachtig karakter wordt nagestreefd"*.
- 1.7.6 Paragraaf 2.1: "Deze voorziening ... agrarisch gebruik" is vervangen door: *"Deze voorziening wordt gebruikt als in- en uitrit van de agrarische gronden (circa 17 ha) ter plaatse. Het laad- en losplateau wordt gebruikt ten behoeve van het laden van de bietenoogst (of andere agrarisch producten), ontsluiting, alle andere gangbare en benodigde vormen van landbouwverkeer en bedrijfsvoering of ten dienste daarvan. Het bestemmingsplan Park Lingezegen staat dergelijke laad- en losplateaus bij recht toe"*.
- 1.7.7 Paragraaf 4.3 onder 'Beoordeling': "De woonlocaties ... bedrijfsfunctie hebben" is vervangen door *"De woonlocaties liggen buiten bestaand stedelijk gebied, maar ook in gebieden die primair een (grootschalige) agrarische bedrijfsfunctie*

- hebben". Aan paragraaf 2.1 is toegevoegd: *"De agrarische activiteiten, die zijn toegestaan, kunnen op gezette tijden mogelijk perioden met hinder veroorzaken"*.
- 1.7.8 Aan paragraaf 5.2 onder 'Beoordeling' is toegevoegd: *"In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de woningen aan de Breedlersestraat gekeken naar het geheel van agrarische activiteiten in verband met het laad- en losplateau met in- en uitrit, gelegen ten westen van het perceel Breedlersestraat 1. Dit geheel van agrarische activiteiten kan op gezette tijden perioden met hinder veroorzaken. Dit zal enige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse, maar aanvaardbaar blijft dat wel. Deze agrarische activiteiten zijn inherent aan wonen in het buitengebied."*
- 1.7.9 Paragraaf 5.4 onder 'Beoordeling': "Hoewel het ... bestemming gevoeliger" is verwijderd. "Hieronder wordt ... Hemmensestraat 8A" is vervangen door: *"Hieronder wordt beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen Breedlersestraat 1, 1A en 6 en Hemmensestraat 8A."*
- Onder 'Locatie Breedlersestraat 1/1A en 6/6A' is toegevoegd: *"Op grond van wet- en regelgeving gelden voor het gebruik van agrarische gronden zonder bouwvlak in het buitengebied geen minimaal aan te houden afstanden tot woningen van derden (bedrijfswoning of burgerwoning). Deze agrarische activiteiten kunnen op gezette tijden enige invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse, maar aanvaardbaar blijft dat wel. Deze agrarische activiteiten zijn inherent aan wonen in het buitengebied. De omvormingen van de betreffende bedrijfswoningen naar burgerwoningen hebben dus geen gevolgen c.q. beperkingen voor het gebruik van de omliggende agrarische gronden."*

3.2 Indiener 2 - Vitens

Samenvatting

- 2.1 Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van Hemmen. In de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt het grondwaterbeschermingsgebied wel genoemd, maar deze verwijzingen zijn volgens Vitens niet toereikend. De functie wonen kan namelijk een bedreiging vormen voor de grondwaterwinning, bijvoorbeeld door diepe funderingswerkzaamheden of door het aanleggen van bodemenergiesystemen. In verband hiermee brengt Vitens onderstaand aandachtspunt naar voren.
- In de Provinciale Milieu Verordening (PMV) zijn regels opgenomen die beleid uiteenzetten voor grondwaterbeschermingsgebieden. In hoofdstuk 3 (artikel 3.3.3) van de PMV zijn regels opgenomen die betrekking hebben op activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast geldt op grond van artikel 3.3.1.4 van de PMV voor een ieder een bijzondere zorgplicht. In zowel de toelichting als de regels wordt niet gerefereerd aan deze artikelen. Vitens verzoekt daarom een tekstvoorstel aangaande deze artikelen op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A, 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk', zodat duidelijk wordt dat de regels uit de PMV van toepassing zijn.

Reactie

- 2.1 Het bestemmingsplan is aangepast op dit punt (zie paragraaf 4.2 van dit rapport). Deze zienswijze is weliswaar niet-ontvankelijk, omdat deze buiten de termijn van tervisielegging is ingediend. Ambtelijk wordt echter wel onderkend dat voor het grondwaterbeschermingsgebied van belang is dat de in deze zienswijze genoemde punten onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. De aanpassing wordt als ambtshalve wijziging doorgevoerd.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De zienswijze van indiener 1 leidt tot aanpassing van de paragrafen 1.3, 2.1, 4.2, 4.3, 5.2, 5.4 en hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan, zoals onder de punten 1.3, 1.5 en 1.7 van dit rapport is toegelicht.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

Op de planlocatie Hemmensestraat 8a te Randwijk wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

Regels

Er wordt een nieuw artikel opgenomen ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 12.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.1.2 Bouwregels In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 12.1.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

12.1.3 Uitzondering bouwverbod

Het in 12.1.2 bedoelde verbod is niet van toepassing op het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde volgens de voorkomende bestemmingen, voor zover:

- a. niet dieper dan 2 meter onder het maaiveld wordt gebouwd;
- b. geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

12.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
6. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;

b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;

c. geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is nodig voor:

1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
3. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in sub a. onder 1., 2. en 5, mits de werken en werkzaamheden op een diepte van minder dan 2 meter onder het maaiveld plaatsvinden.”.

Navolgende artikelen vernummen door deze toevoeging.

Toelichting

Paragraaf 4.2 onder ‘Omgevingsverordening Gelderland’ wordt aangevuld met een passage over het grondwaterbeschermingsgebied. Deze passage luidt als volgt: “De provincie streeft er binnen de grondwaterbeschermingsgebieden naar om het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Dit initiatief heeft geen invloed op het grondwaterpeil en daarmee de grondwaterbeschermingsgebieden. De Omgevingsverordening bevat ook een verbod om zonder melding grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter onder het maaiveld uit te voeren (artikel 3.3.3.7). Onder voorwaarden zijn deze werkzaamheden na melding toegestaan. Deze werkzaamheden zijn op de planlocatie niet aan de orde, omdat het uitsluitend gaat om een planologische gebruikswijziging. Verder geldt dat afstromend hemelwater van gebouwen en parkeerplaatsen niet op of in de bodem geloosd mag worden, tenzij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt of als afstromend water infiltreert via een doelmatig werkend zuiveringssysteem (artikel 3.3.3.9). Omdat er geen bouwwerkzaamheden of nieuwe parkeerplaatsen zijn voorzien, zijn deze bepalingen niet aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan. In de planregels worden de verplichtingen en voorwaarden ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied geborgd met het oog op eventuele toekomstige werkzaamheden. Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding opgenomen.”.

Aan paragraaf 6.2 ‘Toelichting op de verbeelding en regels’ wordt het volgende toegevoegd onder ‘Algemene aanduidingsregels’: “Op de planlocatie Hemmensestraat 8/8A te Randwijk is de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ opgenomen. In dit artikel zijn regels opgenomen, die gelden ter plaatse van deze gebiedsaanduiding en de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied tot doel hebben.”

Paragraaf 8.4 ‘Vaststellingsprocedure’ wordt geactualiseerd en wordt aangevuld als volgt: “De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 15 februari tot en met 28 maart 2018. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend. Daarnaast is één zienswijze buiten de termijn ingediend en is niet-ontvankelijk verklaard. De ontvankelijke zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan de toelichting van dit bestemmingsplan. De niet-ontvankelijke zienswijze is uit zorgvuldigheidsoogpunt inhoudelijk beoordeeld en heeft geleid tot ambtshalve aanpassingen aan de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan, namelijk het toevoegen van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ op de locatie Hemmensestraat 8/8A te Randwijk. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, Breedlersestraat 1, 1A en 6 te Elst en Hemmensestraat 8A te Randwijk’. De wijzigingen als gevolg van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen zijn ook in dit rapport beschreven. Het plan is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.”.

5. Conclusie

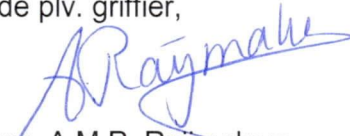
Er zijn twee schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Eén zienswijze is ingediend na afloop van de termijn van terinzagelegging van het plan en wordt niet-ontvankelijk verklaard.

Eén zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4.1). Naar aanleiding van de niet tijdig ingediende zienswijze zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd (zie onder punt 4.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 juni 2018.

De raad voornoemd,
de plv. griffier,


mr. A.M.P. Raijmakers

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk