



Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, De Wuurde 112, Elst"

Ons kenmerk: 18RB000080

Nr. 10

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 4 september 2018;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 23 oktober 2018;

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

Overwegende:

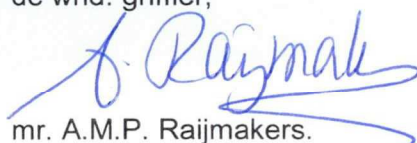
- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, De Wuurde 112, Elst" en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Landschappelijke inpassing De Wuurde 112, Elst" vanaf 21 juni 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage lagen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, De Wuurde 112, Elst", binnen deze periode één zienswijze is ontvangen;
- dat op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Landschappelijke inpassing De Wuurde 112, Elst", binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;
- De toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten is gewijzigd. Deze wijzigingen zijn toegelicht in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

b e s l u i t :

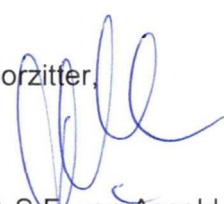
1. het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, De Wuurde 112, Elst" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied, De Wuurde 112, Elst" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan "Landschappelijke inpassing De Wuurde 112, Elst" vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 13 november 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,
de wnd. griffier,


mr. A.M.P. Raijmakers.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.



Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied, De Wuurde 112, Elst

Vastgesteld door de raad op 13 november 2018
Registratienummer: [18INT03065](#)

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, De Wuurde 112, Elst". Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 3 vrijstaande woningen op het perceel De Wuurde 112, Elst, juridisch-planologisch mogelijk, op voorwaarde van schrappen van de horecabestemming, het verwijderen van twee parkeerterreinen, de sloop van alle bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bedrijfswoning) en landschappelijke verevening.

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 20 juni 2018. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 21 juni 2018 tot en met woensdag 1 augustus 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 1 zienswijze ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Samenvatting

- 1.1 De indieners van de zienswijze hebben ernstige zorgen over mogelijke beperkingen die de planologische wijziging met zich meebrengt voor de exploitatie van hun bedrijven voor nu en in de toekomst. Indieners van de zienswijze exploiteren op het perceel De Wuurde 124, Elst een agrarisch bedrijf met als hoofdactiviteit akkerbouw en een intensieve veehouderij functie (vleesstieren en vleesvarkens). Daarnaast exploiteren ze het dierenpension 't Klooster voor (dag-)opvang voor honden- en katten met een trimsalonfunctie;
- 1.2 De indieners van de zienswijze vinden de realisatie van woningen op dit perceel, in het buitengebied, ongewenst. Locaties als Westeraam of De Vinkenhof zijn volgens de indieners van de zienswijze beter geschikt omdat het buitengebied (de agrarische bedrijvigheid) door deze woningbouw verder onder druk komt te staan;
- 1.3 De indiener van de zienswijze geeft aan dat uitbreiding van het agrarisch bedrijf mogelijk moet blijven in de toekomst om te voldoen aan de nationale en internationale regels voor dierenwelzijn;
- 1.4 Indieners van de zienswijze maken zich zorgen over mogelijke klachten in de toekomst met betrekking tot aan- & afvoerbewegingen/transporten van (huis-)dieren, landbouwproducten, grondstoffen, blaffende honden die gelucht worden etc.. Deze activiteiten zijn vergund en behoren tot de reguliere bedrijfsactiviteiten. De indieners van de zienswijze verwachten dat deze rechten gerespecteerd blijven en verwachten van de gemeente dat de toekomstige bewoners gewezen worden op de eventuele omgevingsconsequenties.

Reactie:

- 1.1 In paragraaf 5.4 in de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat er voldoende afstand wordt aangehouden tot omliggende bedrijven. Voor een intensief agrarisch bedrijf moet op basis van de VNG richtafstanden 200 meter worden aangehouden. De daadwerkelijke afstand is circa 400 meter. Er wordt dus ruimschoots aan deze afstand voldaan. Voor een dierenpension geldt een

- richtafstand van 100 meter. Ook aan deze afstand wordt voldaan. Omdat het dierenpension nog niet expliciet in de toelichting van het bestemmingsplan was opgenomen, is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast;
- 1.2 Het bouwen in het buitengebied moet aan strikte voorwaarden voldoen. Op basis van de beleidsregel "Functieverandering" is woningbouw in beperkte mate toegestaan. Eén van deze voorwaarden is dat er een afname moet zijn van bebouwing en dat er voldoende verevening plaats moet vinden. In het bestemmingsplan is beschreven welke vormen van verevening worden toegepast. De basis voor deze functieverandering is de bedrijfssanering op de locatie De Wuurde 112, Elst. Onderdeel van deze sanering is:
- de sloop van alle bedrijfsbebouwing (circa 2.441 m²);
 - Verwijderen van de horecabestemming;
 - Verwijderen van twee parkeerterreinen;
 - Landschappelijke verbetering van het zuidelijke perceel (opschonen perceel, verwijderen kanovijver en herinrichten als agrarisch perceel).
- Naast bovenstaande verevening worden de nieuwe woningen zowel landschappelijk (inrichtingsplan) als stedenbouwkundig (beeldkwaliteitsplan) zorgvuldig ingepast. Wij zijn van mening dat het plan (een nieuw boerenerf) juist wel past op dit perceel in het buitengebied en veel minder goed past op locaties als Westeraam en Vinkenhof. Daarnaast beschikt de initiatiefnemer niet over grondposities binnen Westeraam en Vinkenhof;
- 1.3 In paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is niet uitgegaan van de huidige milieuvergunning maar van de maximale planologische mogelijkheden. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de nog te realiseren woningen is circa 400 meter. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor de bedrijven van de indieners van de zienswijze (100 meter voor een dierenpension en 200 meter voor intensieve veehouderij). Er is binnen het bouwvlak nog voldoende ruimte voor mogelijke uitbreiding. En zelfs voor een eventuele vergroting van het bouwvlak zal de geplande woningbouw geen beperking vormen, want er is op kortere afstand (283 meter) reeds een woning aanwezig (De Wuurde 91, Elst) waar rekening mee gehouden moet worden;
- 1.4 Vergunde rechten, maar ook de maximale planologisch uitbreidingsruimte worden gerespecteerd met dit plan zoals in punt 1.1 en 1.3 is toegelicht. De toekomstige bewoners hebben altijd de mogelijkheid om de gemeente te verzoeken om handhaving als zij overlast ervaren. De gemeente / ODRA zal dan controleren of er sprake is van een overtreding. Mocht er sprake zijn van een overtreding dan kan de gemeente handhavend optreden. Het informeren van mogelijk geïnteresseerde is in eerste instantie de taak van de verkopend makelaar. Wij hebben de initiatiefnemer hierop gewezen.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. In paragraaf 5.4 is vermeld dat op het perceel De Wuurde 124, Elst naast een intensief agrarisch bedrijf ook een dierenpension aanwezig is.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- Het bodemonderzoek was nog niet verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.6 is geactualiseerd op basis van het uitgevoerde onderzoek.
- Het flora en fauna onderzoek was nog niet verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.10 is geactualiseerd op basis van het uitgevoerde onderzoek.

5. Conclusie

Er is één schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

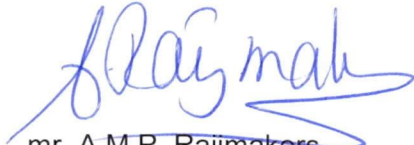
De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

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

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 13 november 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,
de wnd. griffier,



mr. A.M.P. Raijmakers.

de voorzitter,



drs. A.S.F. van Asseldonk.