

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan "Buitengebied, De Wuurde 91, Elst"

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in het bestemmingsplan "Buitengebied, Overbetuwe";

overwegende:

- dat het ontwerpwijzigingsplan "Buitengebied, De Wuurde 91, Elst" vanaf 12 juli 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;

- dat op het ontwerpwijzigingsplan "Buitengebied, De Wuurde 91, Elst", binnen deze periode één zienswijze is ontvangen;

- De toelichting van het wijzigingsplan op een aantal punten is gewijzigd. Deze wijzigingen zijn toegelicht in het rapport zienswijzen.

b e s l u i t :

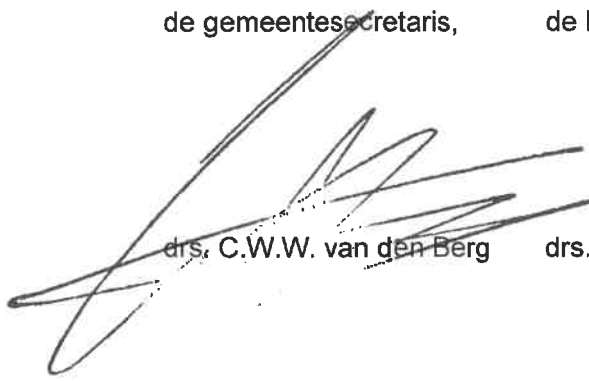
1. Het rapport zienswijzen "Ontwerpwijzigingsplan, De Wuurde 91, Elst" vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan "Buitengebied, De Wuurde 91, Elst" vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 25 september 2018

burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



drs. C.W.W. van den Berg



drs. A.S.F. van Asseldonk

Rapport zienswijzen
Ontwerpwijzigingsplan
Buitengebied, De Wuurde 91, Elst

Vastgesteld door het college op 25 september 2018
Registratienummer: 18INT03578

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpwijzigingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan
 - 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 ontwerpwijzigingsplan Buitengebied, De Wuurde 91, Elst. Het wijzigingsplan maakt de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen op het perceel De Wuurde 91, Elst mogelijk. Het perceel (inclusief bedrijfswoning) krijgt daarmee een woonbestemming.

2. Procedure ontwerpwijzigingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpwijzigingsplan 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' op woensdag 11 juli 2018. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 12 juli 2018 tot en met woensdag 22 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 één zienswijzen 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 Indieners van de zienswijzen zien geen noodzaak voor de functiewijziging van agrarisch naar wonen. Aangezien de agrarische bestemming ruimte biedt voor de nu actieve paarden- / ponyhouderij. Indieners zijn van mening dat een woonbestemming voor een beperking zorgt voor het aantal te houden dieren / oppervlakte bebouwing;
- 1.3 Indieners van de zienswijzen geven aan dat er een aantal rechten m.b.t. erfdienstbaarheden rusten op het perceel De Wuurde 91, Elst en geven aan dat dit voor een agrarisch perceel gebruikelijk is, maar voor een woonperceel minder gebruikelijk/gewenst;
- 1.4 De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de agrarische omgeving verder onder druk komt te staan door deze planologische wijziging (agrarisch naar wonen);
- 1.5 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;
- 1.6 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 van de toelichting van het wijzigingsplan 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 275 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 wijzigingsplan was opgenomen, is de toelichting van het wijzigingsplan aangepast;
- 1.2 De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen een woonbestemming zijn beperkter dan binnen een agrarische bestemming. Dat is ook logisch want er mogen alleen nog maar hobbymatig dieren worden gehouden en niet bedrijfsmatig. De eigenaren van het perceel zijn zich hiervan bewust en hebben verzocht om deze planologische wijziging;
- 1.3 Deze planologische wijziging heeft geen gevolgen voor erfdienstbaarheden. Wij zullen de eigenaren van het perceel vragen, mochten zij het perceel in de toekomst willen verkopen, de geïnteresseerde te wijzen op de erfdienstbaarheden en de mogelijke hinder die dat met zich mee kan brengen;
- 1.4 Zie beantwoording onder 1.1;
- 1.5 In paragraaf 5.4 van de toelichting van het wijzigingsplan is niet uitgegaan van de huidige milieuvergunning maar van de maximale planologische mogelijkheden. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak (De Wuurde 124) en de woning (De Wuurde 91) is circa 275 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. Voor een eventuele vergroting van het bouwvlak moet ook nu al rekening worden gehouden met woningen van derden (ook met een agrarische bestemming). Deze omvorming (van agrarisch naar wonen) zorgt daarom niet voor een extra beperking t.o.v. de huidige planologische situatie;
- 1.6 Vergunde rechten, maar ook de maximale planologische uitbreidingsruimte worden gerespecteerd met dit plan zoals in punt 1.1 en 1.5 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. Wij zullen de eigenaren van het perceel vragen, mochten zij het perceel in de toekomst willen verkopen, de geïnteresseerde te wijzen op de agrarische bedrijven in de omgeving en de mogelijke hinder die dat met zich mee kan brengen.

4. Aanpassingen van het ontwerp wijzigingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De toelichting van het wijzigingsplan 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

n.v.t.

5. Conclusie

Er is één schriftelijke zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan ontvangen.

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


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

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 september 2018.

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



drs. C.M.W. van den Berg



drs. A.S.F. van Asseldonk