

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren"

Ons kenmerk:
2021-012736

Nr. 9

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 18 juli 2022;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 6 september 2022;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 lid 1 sub a en d, en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren" vanaf 30 december 2021 zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren" één zienswijze is ingediend die na nadere afstemming vervolgens weer is ingetrokken;
- dat het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Boterhoek, Heteren" vanaf 30 december 2021 zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Boterhoek, Heteren" één schriftelijke inspraakreactie is ingediend;
- dat de inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, zoals benoemd in hoofdstuk 4 van het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren";
- dat er ook redenen zijn voor ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

b e s l u i t :

1. Het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren" vast te stellen.

2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen uit het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren";

3. Het beeldkwaliteitsplan "Boterhoek, Heteren" gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen uit het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren";

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

unaniem
Aldus besloten in de openbare vergadering
van 20 september 2022.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,


R.P. Hoytink-Roubos

***Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan***

Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren

Vastgesteld door de raad op 20 september 2022
Registratienummer: 2021-012736

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan
3. Samenvatting inspraakreacties en beantwoording
 - 3.1 Individuele inspraakreacties
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan
 - 4.1 Aanpassingen aan het ontwerpbeeldkwaliteitsplan als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde procedure voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren en bijbehorend ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 26 woningen, waarvan 18 grondgebonden vrijstaande woningen, 4 sociale huurwoningen en 4 goedkope koopwoningen of 8 sociale huurwoningen, juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lagen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan zes weken voor zienswijzen of inspraak ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.officielebekendmakingen.nl, www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in Hét Gemeentenieuws op woensdag 29 december 2021. Eenieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 30 december 2021 tot en met woensdag 9 februari 2022 een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan of een inspraakreactie op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) 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 tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend die na nadere afstemming met indiener weer is ingetrokken. Verder is er één inspraakreactie ingediend tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

3. Samenvatting inspraakreacties en beantwoording

3.1 Individuele inspraakreacties

Samenvatting

1.1 De indiener van de inspraakreactie (hierna: indiener) heeft geen bezwaar tegen het plan voor woningen, maar wel tegen de aanleg van een wandel-/fietspad vanuit plangebied in westelijke richting naar de Randwijkse Rijndijk 14, zoals opgenomen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De reden van dit bezwaar is dat indiener eigenaar is van de aan het voorgenomen pad gelegen stoeterij en een dergelijk pad zorgt ervoor dat de rustige opfok van de veulens wordt verstoord. Daarbij maakt indiener zich zorgen om bijkomende overlast van (hang-)jongeren. Indiener zou graag zien dat het pad wordt geschrapt.

Reactie:

1.1 Het beoogde pad en de aansluiting daarop liggen niet in het plangebied van het bestemmingsplan. Het beoogde pad is daarnaast gelegen over privé-eigendommen van andere partijen (geen gemeentelijk eigendom en niet in eigendom van ontwikkelaar). Dit is een reden dat nu voorgesteld wordt om gehoor te geven aan het verzoek van de indiener, waarna het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gewijzigd vastgesteld worden. In nader overleg met indiener is reeds geconstateerd dat dit voorstel akkoord is voor indiener.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan

4.1 Aanpassingen aan het ontwerpbeeldkwaliteitsplan als gevolg van inspraakreacties

Als gevolg van de inspraakreactie worden in het beeldkwaliteitsplan 'Boterhoek, Heteren', behorende bij het bestemmingsplan de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Het pad dat in het beeldkwaliteitsplan is ingetekend vanuit het plangebied richting het westen wordt geschrapt. Ook wordt de aanhechting op dit pad binnen het plangebied zelf geschrapt, waardoor de T-splitsing op deze plek verdwijnt en dit pad alleen in een bocht richting het noorden loopt. Specifiek zijn om deze reden kleine aanpassingen benodigd op pagina's 8, 11, 13, 34, 41, 43, 67, 68 van het beeldkwaliteitsplan.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners n.v.t.

4.3 Ambtelijke aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de inspraakreactie worden in het ontwerpbestemmingsplan de volgende aanpassingen gemaakt:

In de Toelichting en regels van het bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Op pagina 10, afbeelding 5; pagina 26, afbeelding 14; en in de Bijlagen bij regels, *Bijlage 1 Landschappelijke inpassing* wordt (de aansluiting van) het pad geschrapt. Zie voor laatstgenoemde de specifieke aanpassingen aan het Beeldkwaliteitsplan 'Boterhoek, Heteren', genoemd in paragraaf 4.1.

In de Verbeelding van het bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De met 'Verkeer' bestemde aanhechting voor een pad richting het westen vanuit het plangebied wordt geschrapt, waardoor de T-splitsing op deze plek verdwijnt en dit pad alleen in een bocht richting het noorden loopt;

Verder is er aanleiding om ambtelijke aanpassingen aan het bestemmingsplan door te voeren doordat is gebleken dat een deel van het plangebied is gelegen binnen de spuitzone van naastgelegen agrarisch perceel, te weten:

In de Toelichting en regels van het bestemmingsplan worden de volgende ambtelijke aanpassingen doorgevoerd:

- De volgende tekst wordt toegevoegd aan paragraaf 4.4 van de toelichting:

*"Kadastrale percelen: gemeente Heteren, sectie F, nummers 1191 en 1197
De agrarische percelen ten westen van het plangebied (1191 en 1197) zijn agrarisch in gebruik. In het geldende bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden voor beide percelen ten aanzien van boom-/ en fruitteelt vastgelegd. Gelet op de geldende gebruiksmogelijkheden en het feitelijke gebruik is voor de twee woningen (aan de noordwestzijde van het plangebied) die zijn gelegen binnen de 50 meter contour (spuitzone) een milieuzone opgenomen. In de regels is opgenomen dat voor deze woningen moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan middels onderzoek, waarbij wordt aangetoond dat de spuitzone kan worden teruggebracht naar een kleinere afstand of doordat het agrarisch gebruik op het perceel zodanig is gewijzigd of*

beëindigd dat de woningen geen hinder ondervinden van de spuitzone. Door het opnemen van een milieuzone en een voorwaardelijke verplichting is het goede woon- en leefklimaat voor deze woningen gegarandeerd. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel niet verder beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan."

- De volgende gebiedsaanduiding wordt opgenomen artikel 14.2 van de regels:

"Milieuzone - spuitzone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-spuitzone' zijn geen voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies toegestaan, zolang niet is voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- a. nader onderzoek aangetoond heeft dat er geen belemmering aanwezig is;*
- b. de bedrijfsactiviteit die de spuitzone veroorzaakt is gewijzigd of beëindigd."*

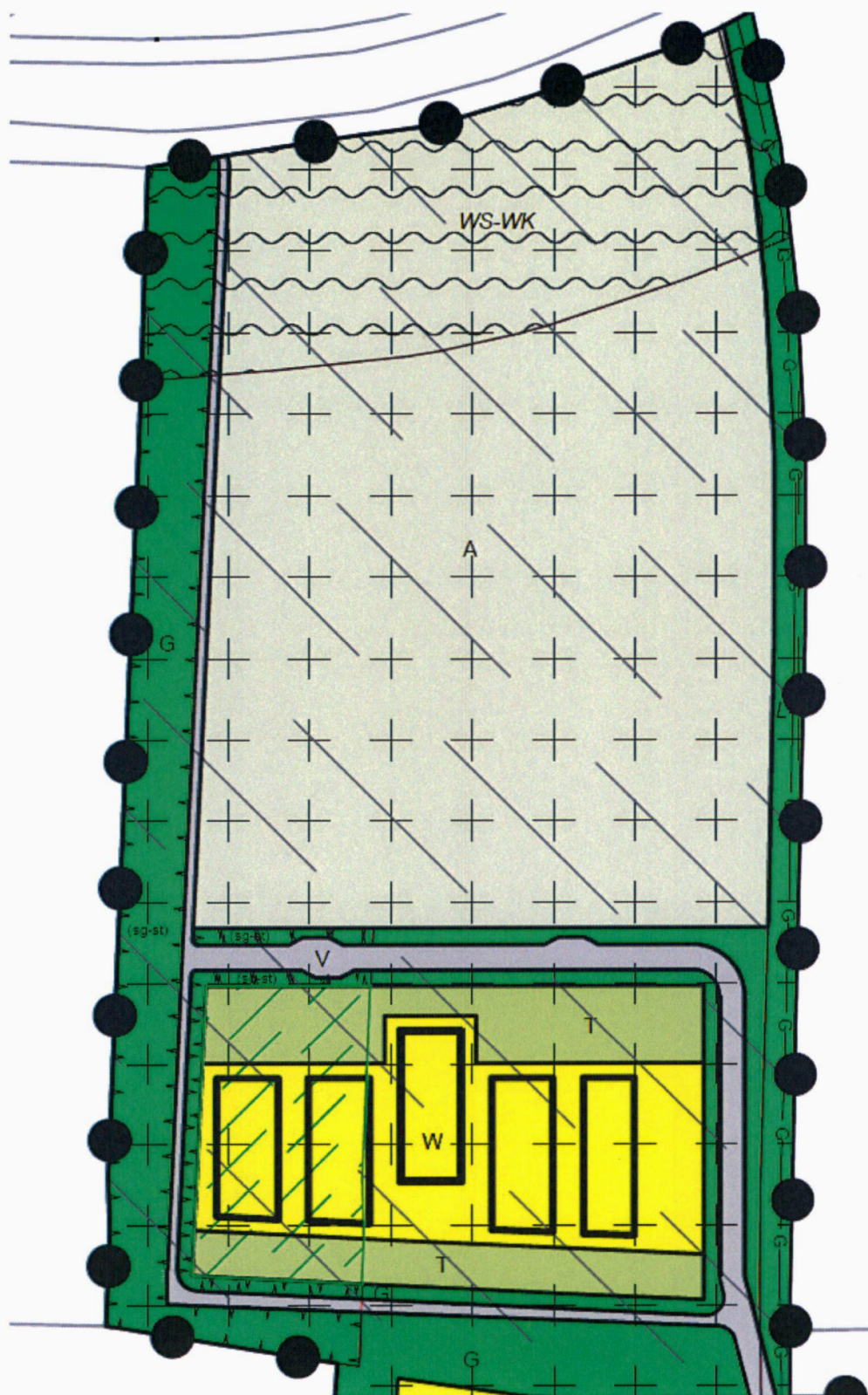
- De volgende bouwaanduiding wordt opgenomen in artikel 4.2.3 Groen van de regels:

"Specifieke vorm van groen – geen speelvoorzieningen toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – geen speelvoorzieningen toegestaan' mogen geen speelvoorzieningen worden gebouwd."

In de Verbeelding van het bestemmingsplan worden de volgende ambtelijke aanpassingen doorgevoerd:

- De gebiedsaanduiding 'Milieuzone – spuitzone' wordt opgenomen op de betreffende plek (op onderstaande afbeelding aangegeven in vlak met diagonale groene strepen).
- De aanduiding 'specifieke vorm van groen – geen speelvoorzieningen toegestaan' wordt opgenomen op de betreffende plek (op onderstaande afbeelding aangegeven binnen de groenbestemming (G) met 'sg-st').



5. Conclusies

Er is wel een schriftelijke inspraakreactie op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ontvangen.

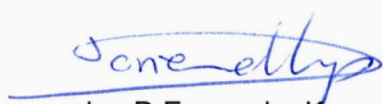
De ingediende inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (zie onder punt 4).

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

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 september 2022.

De raad voornoemd, de griffier, de voorzitter,



drs. D.E. van der Kamp



R.P. Hoytink-Roubos