

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
“Buitengebied, Drielse Rijndijk 93, Driel”

Vastgesteld door de raad op 12 mei 2020
Registratienummer: 20int00413

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijze en beantwoording
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, Drielse Rijndijk 93, Driel". Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk:

- Het omzetten van de Agrarische bedrijfsbestemming naar een Woonbestemming;
- Het omvormen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- Het realiseren van drie extra woningen in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen op genoemde locatie.

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 'Hét GemeenteNieuws' en in de Staatscourant op woensdag 27 november 2019. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 28 november 2019 tot en met woensdag 8 januari 2020 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, het Waterschap Rivierenland en Vitens.

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 ingediend.

3. Samenvatting zienswijze en beantwoording

Samenvatting

Indiener heeft geen bezwaar tegen de verandering van de agrarische functie naar een woonfunctie. Indiener kan zich echter op onderdelen niet verenigen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en vraagt op onderdelen om aanpassing daarvan.

1.1 Volgens indiener is noch door de gemeente noch door de initiatiefnemer enig overleg met hem gevoerd over het plan.

1.2. Indiener gaat in op het aspect bouwvolumes en tekent daarbij het volgende aan:

- a. Indiener is van mening dat ter plaatse nagenoeg eenzelfde bouwvolume wordt toegestaan. Indiener vindt dat op enige verkleining van het aanwezige bouwvolume moet worden ingezet.
- b. Volgens indiener is sprake van een overmatig vervangend bouwvolume en wordt een groter bouwvolume mogelijk gemaakt dan volgens de Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging 2008 is toegestaan.
- c. Indiener vindt dat de extra verevening voor het slooptekort van 40 m² niet in redelijke verhouding staat tot de extra opbrengst die de initiatiefnemer van het plan kan genereren. Indiener wil niet blijven zitten met de last van het extra toegestane bouwvolume en pleit voor een bouwmogelijkheid van twee in plaats van drie extra woningen (naast de reeds bestaande woning).

1.3 Volgens indiener moeten de nieuwe woningen buiten de bouwrens van de dubbelbestemming 'Waterstraat – Waterkering' worden gerealiseerd. Uit de verbeelding blijkt volgens hem dat het bouwvlak van de nieuwe woningen aan de noordwestzijde binnen de beschermingszone van de dijk vallen.

1.4 Indiener maakt bezwaar tegen de paardenbak en het houden van paarden in het bijgebouw dat is gesitueerd direct achter zijn eigen perceel. Volgens hem is geen rekening

gehouden met de minimumafstand tot een woning. Hij verwacht hiervan stank-, stof- en vliegenoverlast in de achtertuin te ondervinden en stelt voor om de paardenbak en het stallen van de paarden geheel achter de nieuwe vrijstaande woning te situeren.

1.5 Indiener doet een tekstvoorstel om de formulering van de voorwaardelijke verplichting in art. 5.4.1 van de bestemmingsplanregels aan te passen en vraagt het gehele, definitieve inrichtingsplan op te nemen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Reactie

1.1. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het wettelijk verplicht om een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. In de gemeente Overbetuwe kan een ieder op ontwerpbestemmingsplannen reageren door een zienswijze in te dienen. Indiener heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Omdat de omgeving doorgaans graag eerder op de hoogte wil zijn van ontwikkelingen, heeft de initiatiefnemer op aanraden van de gemeente omwonenden geïnformeerd bij de planvorming. Wij betreuren het dat indiener aangeeft onvoldoende te zijn geïnformeerd en van mening is onvoldoende te zijn betrokken bij het plan. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze hebben zowel gemeente en indiener als initiatiefnemer en indiener contact met elkaar gehad.

1.2.

a. Verkleining van het aanwezige bouwvolume

Op grond van de Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging 2008 (hierna: de beleidsregel) geldt het uitgangspunt van 50% reductie van bebouwing. In dit geval is sprake van de sloop van 1.460 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarvoor in de plaats wil de initiatiefnemer één twee-aan-een woning en één vrijstaande woning realiseren. Deze moeten gerealiseerd worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn respectievelijk 264 m² en 160 m², samen 424 m². Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan genoemde reductie van 50% van bebouwing. Daarnaast bood het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden voor meer bebouwing en hogere bebouwing dan is gerealiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt niet alleen de gerealiseerde, maar ook de maximaal planologisch toegestane inhoud van bebouwing ver teruggebracht. Hetzelfde geldt voor de toegestane goot- en bouwhoogten in het plan, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning. Een en ander zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke verbetering. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

b. Inhoud van de woningen

De inhoud van woningen is maximaal 600 m³ per woning conform de beleidsregel. Dit is vastgelegd in de bestemmingsplanregels. In het kader van rechtszekerheid is tevens de standaard afwijkingsbevoegdheid naar een inhoud van 800 m³ opgenomen, conform het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe. Dit zorgt voor enige flexibiliteit bij de realisatie van het plan. Mocht men hiervan gebruik willen maken, dan vindt op dat moment een nadere landschappelijke-, stedenbouwkundige- en verkeerskundige afweging plaats. Hiermee is het plan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

c. Aantal bouwvolumes en aanvullende verevening

Zoals aangegeven, maakt het plan de bouw van één twee-aan-een woning en één vrijstaande woning mogelijk (3 woningen). De beleidsregel biedt deze mogelijkheid vanaf 1.500 m² aan sloop van agrarische opstallen en geeft daarbij aan in welke vorm nieuwe woningen kunnen worden teruggebouwd. Als hergebruik van bestaande bebouwing niet mogelijk is, kan vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouwen met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing (zie punt 1.2 onder a). In dit geval wordt 1.460 m² aan agrarische opstallen gesloopt. Dit betekent dat een slooptekort van 40 m² ontstaat. In dat geval kan volgens de beleidsregel worden gezocht naar aanvullende wijzen van verevening.

Ten eerste bevat het inrichtingsplan een robuuste landschappelijke inpassing. De elzensingels zijn hiervan een goed voorbeeld. Deze versterken de landschappelijke- en ecologische structuur en zorgen voor een duidelijke kavelgrens. Ander extra element is het bloemrijk grasland dat de biodiversiteit van soorten ten goede komt. Om ook doorzichten te behouden, heeft de oostkant van het plangebied, hoewel ook hier elzensingels en enkele bomen zijn voorzien, een wat opener karakter gekregen.

Ten tweede realiseert de initiatiefnemer 10 insectenhôtels om de bestuiving van de fruitbomen te bevorderen en ter bevordering van de bijenpopulatie in de omgeving. Deze insectenpalen trekken overigens niet alleen bijen, maar ook andere dieren aan. Hiermee wordt bijgedragen aan de biodiversiteit.

Ten derde wordt het rustpunt aan de Drielse Rijndijk in stand gehouden.

De realisatie van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd, waarmee deze aanvullende verevening voldoende is geborgd.

Ten slotte verdwijnt het agrarisch bouwvlak, dat niet alleen nog ruime mogelijkheden biedt voor het oprichten van meer bebouwing en hogere bebouwing, maar bovendien de aanduiding 'intensieve veehouderij' heeft.

Wij achten het slooptekort van 40 m² acceptabel vanwege de kwaliteit van de genoemde aanvullende verevening die plaatsvindt. Er ontstaat een mogelijkheid voor de realisatie van drie nieuwe woningen in maximaal twee volumes. Het plan voorziet daarin. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Op een deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemming is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De voormalige bedrijfswoning en een gedeelte van de twee-aan-een woning liggen binnen genoemde dubbelbestemming. Om die reden is bij de planvorming overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. De voormalige bedrijfswoning is een bestaande woning en de twee-aan-een woning valt buiten de bouwgrens uit de legger van het Waterschap. Wel is voor de realisatie van het plan, naast een omgevingsvergunning om te bouwen, een watervergunning benodigd. Dit vormt echter geen belemmering voor het plan, aangezien het Waterschap aangeeft geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Het ontwerpbestemmingsplan bevat een paardenbak ten zuidoosten en een bijgebouw van maximaal 90 m² ten noordoosten van de vrijstaande woning. Indiener richt zich tegen het stallen van paarden in genoemd bijgebouw, direct achter zijn eigen perceel. De initiatiefnemer wil twee paarden bij de woning houden. Gelet op het hobbymatige karakter hiervan, is geen sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Eventuele afstanden uit het Activiteitenbesluit zijn niet van toepassing. De APV bevat een zorgplicht tot het voorkomen van hinder voor de omgeving bij het houden van dieren, maar regelt geen afstanden voor dit aspect. De paardenbak is gesitueerd op minimaal 50 meter van het perceel van indiener. Gelet hierop, is van de paardenbak redelijkerwijs geen overlast te verwachten. Tevens is geen verlichting toegestaan bij de paardenbak. De paardenbak wordt ongeveer 7 meter naar het zuiden verschoven, richting de kadastrale grens met de agrarische gronden ten zuiden van de ontwikkeling. Het verplaatsen van de paardenbak richting het westen is om landschappelijke- en stedenbouwkundige redenen ongewenst en doet af aan het totaal ontwerp van de ontwikkeling.

Het bijgebouw is direct achter het perceel van indiener gesitueerd. Niet ondenkbaar is dat het stallen van paarden aldaar enige overlast met zich kan meebrengen. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door het stallen van dieren direct achter het perceel van indiener uit te sluiten, dit bijgebouw te verkleinen naar maximaal 45 m² en het houden van dieren te verplaatsen naar een bijgebouw van maximaal 45 m² ten westen van de paardenbak (zie onder 4.1).

1.5 Artikel 5.4.1 van de bestemmingsplanregels wordt conform het tekstvoorstel van indiener aangepast. Waar stond 'overeenkomstig de uitgangspunten' staat nu 'overeenkomstig de inhoud'. Ambtshalve vindt nog een aanscherping van de formulering plaats en wordt de datum van de definitieve versie van het inrichtingsplan genoemd. Het aangepaste inrichtingsplan d.d. 31 januari 2020 wordt als bijlage bij de bestemmingsplanregels gevoegd (zie onder 4.1).

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De toelichting

Paragraaf 6.2 onder 'Agrarisch' is aangevuld met de volgende tekst: "Westelijk van de paardenbak is een bijgebouw ten dienste van hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. Hiervoor is een specifieke aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. De maximale oppervlakte bedraagt 45 m²".

In paragraaf 6.2 onder 'Wonen' is in alinea 2 aangevuld dat het noordwestelijke bijgebouw een maximale oppervlakte van 45 m² mag hebben.

De verbeelding

- De bouwaanduiding 'bijgebouwen' binnen de Woonbestemming is verkleind.
- Aan de bouwaanduiding 'bijgebouwen' binnen de Woonbestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten – houden van dieren' toegevoegd.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – rijbak' is circa 7 meter naar het zuiden verplaatst.
- Ten westen van de paardenbak is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

De regels en de bijlage bij de regels

- Artikel 3.2.1 is aangevuld met een sub b dat luidt als volgt: "In afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal één bijgebouw ten dienste van hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende kenmerken:

1. oppervlakte maximaal 45 m²;
2. goothoogte maximaal 3 m;
3. bouwhoogte maximaal 5 m".

- De maximale oppervlakte aan bijgebouwen in art. 5.2.2 onder b is verkleind van 90 m² naar 45m².

- De regels bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – houden van dieren uitgesloten' zijn opgenomen in artikel 5.4.7. Het artikel luidt als volgt: "Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - houden van dieren' is het houden van dieren niet toegestaan."

- De hiervoor genoemde wijzigingen, voor zover deze betrekking hebben op het inrichtingsplan, zijn doorgevoerd in een nieuwe versie van het inrichtingsplan d.d. 31 januari 2020. Dit inrichtingsplan is als bijlage 1 bij de bestemmingsplanregels gevoegd.

- De voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing in art. 5.4.1 luidt als volgt: "a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van het wonen conform het bepaalde in lid 5.1 onder a, met uitzondering van het gebruiken van de bestaande woning, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de inhoud van het in Bijlage 1 opgenomen definitieve inrichtingsplan d.d. 31 januari 2020 binnen één jaar na onherroepelijk worden van het plan is aangelegd;

b. De landschappelijke inpassing, bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden."

4.2 Ambtshalve aanpassingen

In artikel 5.2.1 onder a van de bestemmingsplanregels werden de aan- en uitbouwen per abuis niet genoemd, waardoor hoofdgebouwen ook buiten het bouwvlak waren toegestaan. Dit is aangepast, zodat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Het nieuwe artikelsub luidt als volgt: "gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat aan- en uitbouwen tevens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', waarbij de oppervlakte van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is aangegeven".

Verder is in artikel 5.4.5 onder c het woord 'muts' gewijzigd in 'mits'.

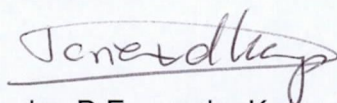
5. Conclusie

Er is één schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4.1). Er bestaat tevens aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

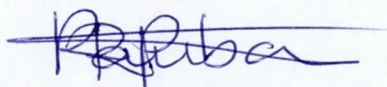
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 mei 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,



R.P. Hoytink-Roubos