



Advies aan burgemeester en wethouders

	Zaaknummer: 04310
Onderwerp: conceptvoorstel vaststelling wijzigingsplan Spoorlaan 23-25 Overberg	Datum advies: 19 februari 2019
Portefeuillehouder: Rob Jorg	Behandelend ambtenaar: Inge Eising/Geke Veenstra
Thema/team: Omgeving, Omgevingsverzoeken	Type voorstel: A-stuk
Geobjectiveerd/niet geobjectiveerd: Niet geobjectiveerd	Openbaar/niet openbaar: Openbaar
Communicatie:nvt	Juridisch: nvt
Financiën: nvt	Inkoop en aanbesteding: nvt
Ondernemingsraad: nvt	Vergadering B & W d.d. 19 februari 2019
Behandeling in de raad d.d.	Agendacommissie d.d.

Beslispunten:

1. Het wijzigingsplan "Spoorlaan 23-25 in Overberg" (planIDN: NL.IMRO.1581.)
ongewijzigd vast te stellen;
2. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn:
o_NL.IMRO.1581.AMRspoorlaan23e25_BGT-2018-01-30o_NL.IMRO.1581.AMRspoorlaan23e25_BRK-2018-01-30.

Aanleiding en centrale vraag

De veehouderij aan de Spoorlaan 23 en 25 in Overberg beschikt momenteel niet over voldoende opslag- en stallingruimte voor materiaal en materieel. Daarnaast is een van de twee bedrijfswoningen van het bedrijf aan vervanging toe. Het bedrijf heeft daarom het voornemen een nieuwe loods/werktuigenberging en een nieuwe bedrijfswoning te realiseren.

Op het erf is maar een plek fysiek geschikt te maken voor de nieuwe loods. Die plek is tegen de bestaande rundveestal op het perceel; ter hoogte van de bedrijfswoning aan de Spoorlaan 25 en het bedrijfsgebouw dat zich direct daarachter bevindt. Beide gebouwen moeten gesloopt worden voor de loods. De nieuwe loods komt voor een gedeelte buiten het geldende agrarische bouwvlak te liggen. Dit komt door de fysiek beschikbare ruimte in combinatie met de benodigde omvang van de loods en de nodige verkeers- en manoeuvreerruimte aan de voorkant van de loods. Gevolg van de beoogde situering van de nieuwe loods is ook dat binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte over is om de te herbouwen bedrijfswoning een plek te geven aan de voorzijde van het aanwezige erf. Om toch te voorzien in de gewenste situering van beide gebouwen is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De grenzen van het bouwvlak voor het bedrijf moeten namelijk verschoven worden. De totale oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk. De doorlopen procedure voor deze bouwvlakverschuiving is een wijzigingsprocedure, waarvoor het college bevoegd gezag is. Het wettelijk vooroverleg met provincie en waterschap Vallei en Veluwe heeft plaats gevonden, hun reactie was positief. Het plan ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Kan het college het wijzigingsplan vaststellen?

Participatie

De initiatiefnemer heeft op 14 september 2018 de omwonenden geïnformeerd (Spoorlaan 17, 19, 19a, 27, 27a en 29). Deze omwonenden gaven aan geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling te hebben.

Dit willen we bereiken

Het college werkt mee aan een verschuiving van het bouwvlak waardoor een nieuwe werktuigen- en materialenstalling gebouwd kan worden. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf verbeterd. Daarnaast is de huidige 2^e bedrijfswoning in verouderde staat en moet deze herbouwd worden.

Dit gaan we daarvoor doen

Om de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, heeft het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen en is voor vooroverleg naar Provincie en waterschap gestuurd. Er zijn geen negatieve reacties ontvangen. Het college is bevoegd gezag om nu het definitieve wijzigingsplan vast te stellen.

Om de wijziging mogelijk te maken is namens de eigenaar van de veehouderij een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken ingediend. Hierbij is aangetoond dat kan worden voldaan aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan OMMA stelt. Deze voorwaarden zijn:

a. de noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond: het bedrijf beschikt momenteel niet over voldoende opslag- en stallingruimte voor materiaal en materieel. Dit hindert de doelmatigheid van de bedrijfsvoering (tijd gaat verloren aan het drogen en/of afdekken van de opslag van goederen in de open lucht) en het gaat ten koste van de duurzaamheid van het materieel (kortere levensduur door weersinvloeden). Door de bouw van een grotere loods zijn deze problemen opgelost;

- b. het oorspronkelijke bouwvlak ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan is voor ten minste 50% van de oppervlakte opgenomen in het nieuwe bouwvlak: meer dan 90% van het aangepaste bouwvlak valt samen met het oorspronkelijke bouwvlak;
- c. geen gebouw, mestopslag, sleufsilos of kuilvoerplaat komt door het wijzigen buiten het bouwvlak te liggen: alle bestaande en nieuwe gebouwen komen binnen het aangepaste bouwvlak te liggen;
- d. de oppervlakte van het bouwvlak wordt door het wijzigen vergroot tot een maximum van 1 ha: op dit moment is de oppervlakte van het bouwvlak circa 0,8 hectare. Het gaat hier enkel om een verschuiving van het bouwvlak. Na de wijziging zal deze oppervlakte nog steeds circa 0,8 hectare zijn;
- e. omliggende waarden door de wijziging worden niet onevenredig aangetast: het gedeelte van het perceel waarop, als gevolg van de wijziging, een bouwvlak wordt geprojecteerd vertegenwoordigt geen bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische of ecologische waarden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden: de wijziging heeft geen gevolgen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Het plangebied is omgeven door onbebouwde, agrarische grond. Andere bebouwde percelen liggen op een afstand van 50 meter en meer;
- g. de inpassing in het landschap vindt op zorgvuldige wijze plaats, waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins: het gaat om een beperkte aanpassing van het bouwvlak, die aansluit bij een bestaand gedeelte van het erf, waarop reeds erfbeplanting aanwezig is;
- h. de versnelde afvoer van het hemelwater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak wordt voorkomen of gecompenseerd en daarvoor advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder: de feitelijk toename van het verhard oppervlak is beperkt. Hemelwater wordt afgevoerd richting het slotenpatroon rondom het plangebied. Waar mogelijk zal dat oppervlakkig gebeuren. Versnelde afvoer van hemelwater wordt dan ook voorkomen.

Hogere grenswaarde procedure

Een nieuw te bouwen bedrijfswoning wordt niet beschermd tegen geluid afkomstig van het eigen bedrijf, maar wel als het gaat om de geluidbelasting van het verkeer. In de omgeving is er sprake van twee relevante geluidsbronnen: de Spoorlaan en de spoorlijn Arnhem-Utrecht. In het geval dat er sprake is van realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object binnen een geluidzone moet de geluidbelasting op de gevel in beeld gebracht worden. In het geval van het plangebied zijn de volgende breedtes van de zone van toepassing:

- ☐ voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 250 meter (uitgaande van de snelheid van 50 km/uur voor de Spoorlaan)
- ☐ spoorlijn Arnhem-Utrecht: 600 meter (gebaseerd op de hoogte van de vastgestelde GPP's).

Het plangebied ligt binnen bovenstaande zones. Een en ander is onderzocht in een akoestisch onderzoek. De uitkomst hiervan is dat er een procedure Hogere Grenswaarde moet worden doorlopen. Het ontwerpbesluit hiervan heeft tegelijkertijd met het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen.

Dit gaat het kosten

Financiële consequenties/wijze van dekking

Voor de behandeling van het wijzigingsplan zijn leges geheven.

Kanttekeningen/risico's

n.v.t.

Juridische paragraaf

Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer men in een eerder

stadium een zienswijze heeft ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht bij het college tegen het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Communicatie over het besluit

Van uw besluit tot vaststellen van het wijzigingsplan wordt kennisgeving gedaan in De Kaap/De Stichtse, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Daarnaast wordt het plan raadpleegbaar gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren versie van het plan wordt ter inzage gelegd in het Cultuurhuis in Doorn en in de Mersebergschool in Overberg.

Kernboodschap

Het college stelt het wijzigingsplan “Spoorlaan 23-25 Overberg” vast dat voorziet in een verschuiving van het bouwvlak zodat nieuwbouw van de bestaande 2^e agrarische bedrijfswoning en een loods mogelijk worden gemaakt.

Vervolgtraject

Na publicatie van de vaststelling kunnen belanghebbenden binnen zes weken beroep instellen bij de Raad van State. Het wijzigingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld en treedt na publicatie in werking, mits geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend

Bijlage

Wijzigingsplan “Spoorlaan 23 – 25 in Overberg”.