

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Ooijhuizensestraat 2 en Wolfkampseweg ongenummerd, Randwijk"

Ons kenmerk: 18RB000027

Nr. 9

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 10 april 2018;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 15 mei 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, Ooijhuizensestraat 2 en Wolfkampseweg ongenummerd, Randwijk" vanaf 15 februari 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Ooijhuizensestraat 2 en Wolfkampseweg ongenummerd, Randwijk", binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen. Buiten deze termijn ontvingen wij twee zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn niet-ontvankelijk.

b e s l u i t:

1. Het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Ooijhuizensestraat 2 en Wolfkampseweg ongenummerd, Randwijk" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Ooijhuizensestraat 2 en Wolfkampseweg ongenummerd, Randwijk" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0244BUITooijhuiz2-ONTD met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 mei 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.





Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan

***“Buitengebied, Ooijhuizensestraat 2 en Wolfkampseweg ongenummerd,
Randwijk”***

Vastgesteld door de raad op 29 mei 2018
Registratienummer: 18INT01271

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Veelgenoemde onderwerpen
 - 3.2 Individuele zienswijzen
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, Ooijhuizensestraat 2 en Wolfkampseweg ongenummerd, Randwijk". Het bestemmingsplan maakt het volgende juridisch-planologisch mogelijk:

- de sloop van circa 2000 m² voormalige agrarische bebouwing en de bouw van 2 woningen op het perceel Ooijhuizensestraat 2, Randwijk;
- de bouw van een landhuis van maximaal 1500 m³ op het perceel Wolfkampseweg ongenummerd, Randwijk.

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 14 februari 2018. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 15 februari 2018 tot en met woensdag 28 maart 2018 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 en het Waterschap Rivierenland.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn buiten deze termijn ingediend. Deze zienswijzen zijn niet-ontvankelijk omdat ze buiten de termijn zijn ingediend. Voor een zorgvuldige besluitvorming zijn de zienswijzen wel samengevat en beantwoord in dit rapport.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Gelderse Natuur en Milieu Federatie (GNMF)

Samenvatting

- 1.1 GNMF is geen voorstander van het bouwen van woningen in nu nog onbebouwd landelijk gebied als daar niet een echte noodzaak voor is. Zeker nu sprake is van een Nationaal Landschap. De GNMF heeft de voorkeur het bouwen te beperken tot in of direct bij bestaande stedelijke locaties;
- 1.2 GNMF is van mening dat de woonbestemming niet vastgesteld kan worden voordat ecologisch onderzoek is uitgevoerd. GNMF verzoekt in dit ecologisch onderzoek niet alleen de effecten van de woonbestemming te onderzoeken, maar de effecten van de aanleg en het gebruik van de paden, op zowel bossoorten als bijvoorbeeld akker- en weidevogels in de omgeving, en de effecten van het omvormen van het bos. GNMF is van mening dat nu dus niet duidelijk is of het plan uitvoerbaar is, gelet op de bepalingen in de Wet Natuurbescherming, waardoor vaststelling in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.3 GNMF is van mening dat het bosperceel aan de Wolfkampseweg ongenummerd buiten de Bebouwde kom Wet Natuurbescherming valt en zodoende onder de werking van de Wet Natuurbescherming. Dit betekent dat dit bos gecompenseerd dient te worden (Wet Natuurbescherming, artikel 4.5, eerste lid) en dat Gedeputeerde Staten hier toestemming voor moet geven (Omgevingsverordening Gelderland, Artikel 3.7.7.6. eerste lid). In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze compensatie niet benoemd. GNMF verzoekt deze alsnog op te nemen en de realisatie ervan door middel van een voorwaardelijke verplichting te borgen;
- 1.4 GNMF verzoekt de gemeente om in overleg te gaan met de provincie om de locatie op te nemen binnen de begrenzing van de Groene Ontwikkelingszone, nu het bosperceel wordt omgevormd tot een landgoed en maatregelen worden genomen om de landschapswaarden te verhogen;

- 1.5 De GNMF geeft aan dat de locatie ligt in Nationaal Landschap Rivierenland. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt benoemd dat de kernkwaliteiten per saldo versterkt worden door dit plan. Algemene kernkwaliteiten voor Nationaal landschap zijn rust, ruimte en donkerte. Voor de GNMF is niet duidelijk hoe deze kwaliteiten per saldo versterkt gaan worden, nu er sprake is van een uitbreiding van wandelpaden netwerk en realisatie van een woning. GNMF verzoekt u deze versterking te onderbouwen en te borgen;
- 1.6 Om te voorkomen dat de tuin op den duur niet geheel verhard wordt, verzoekt GNMF de groene inrichting van de tuin in het bestemmingsplan op te nemen via de specifieke bestemming bostuin en de bestemming wonen in te perken. Daarbij dienen ook afspraken gemaakt te worden over het plaatsen van hekken, om de natuurlijke overgang tussen tuin en bos duurzaam te garanderen. Daarnaast verzoekt de GNMF een verlichtingsplan op te stellen, om lichtvervuiling te voorkomen;
- 1.7 De GNMF verzoekt in het bestemmingsplan op de verbeelding en in de planregels de dubbelbestemmingen in relatie tot grondwaterbeschermingsgebied, de KWO vrije zones en boringvrije zones op te nemen en conform de Omgevingsverordening Gelderland in de planvoorschriften randvoorwaarden op te nemen met betrekking tot ingrepen in de bodem rekening houdend met de genoemde te beschermen provinciale belangen;
- 1.8 Tot slot verzoekt GNMF de aan te leggen natuurzones langs de nabijgelegen waterloop specifiek te bestemmen in het bestemmingsplan.

Reactie:

- 1.1 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 Ooijhuizensestraat 2, Randwijk. Onderdeel van deze sanering is het intrekken van de milieuvergunning met ammoniakdepositie op korte afstand van de EHS/uiteerwaarden. Bovendien worden aanvullende compenserende maatregelen (o.a. wandelpad achter manege) genomen en in stand gehouden. Daarbij betreft het een monotoon ruilverkavelingsbosje dat als gevolg van de omvorming naar landgoed meer biodiversiteit zal verkrijgen (o.a. open beschutte ruimte in bos en natuurvriendelijke oever plas/dras etc.);
- 1.2 Ecologisch onderzoek is een moment opname. Omdat de bouw van de woning nog enkele jaren op zich kan laten wachten is in overleg met de initiatiefnemer afgesproken dit onderzoek uit te voeren voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt aangevraagd. Het op dit moment uitvoeren van dit onderzoek heeft over een aantal jaren geen actuele waarde meer. Mocht uit dit onderzoek naar voren komen dat er mitigerende maatregelen nodig zijn, dan moeten deze zijn uitgevoerd voordat kan worden gestart met de bouw van de woning. In het bestemmingsplan is dit geborgd met een voorwaardelijke verplichting (artikel 6.2.5 onder d). Op voorhand zijn er geen belemmeringen te verwachten. Voor de aanleg van wandelpaden is geen ecologisch onderzoek vereist. Wij verwachten dat de ecologische waarde juist toe zal nemen. Nu is het alleen een monotoon productiebos, na uitvoering van het inrichtingsplan (en de inmiddels gerealiseerde natuurvriendelijke oever) zal de variatie van flora en fauna toenemen en daardoor ook de ecologische waarde;
- 1.3 Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is niet noodzakelijk, omdat de compensatieplicht wettelijk al is geregeld. Mocht er een compensatie nodig zijn op basis van de Wet Natuurbescherming dan wordt dat in overleg met het bevoegd gezag gerealiseerd. De provincie is in deze bevoegd gezag. Het kappen van bomen binnen de bestemming bos is niet toegestaan (strijdig gebruik). Mochten er bomen worden gekapt binnen de bestemming Bos, dan kan ook de gemeente handhavend optreden. Het plan is afgestemd en akkoord bevonden door de provincie;

- 1.4 Het plan is een vroeg stadium voorgelegd aan de Provincie. De Provincie is akkoord met het plan. Het is aan de provincie hoe om te gaan met de begrenzing van de Groene Ontwikkelingszone;
- 1.5 Zoals hiervoor betoogd zal de biodiversiteit als gevolg van de aanleg van de natuurvriendelijke oever en de omvorming van een deel van het bos naar verwachting sterk toenemen. Door de voorziene rangschikking onder de Natuurschoonwet worden instandhouding en de extra recreatieve ontsluitingsmogelijkheden beter geborgd. Daardoor wordt het ook mogelijk de kernkwaliteiten (biodiversiteit / kwaliteit bos) van het Nationaal Landschap in het veld te beleven;
- 1.6 De gemeente werkt met generieke bestemmingen op basis van SVBP 2012 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen). De bestemming Bostuin is niet toegestaan op basis van de SVBP 2012. Daarnaast zien wij geen meerwaarde in deze bestemming. In het inrichtingsplan is de inrichting van de tuin opgenomen. De uitvoering en de instandhouding van het inrichtingsplan zijn geborgd in het bestemmingsplan. Mocht er aanleiding voor zijn, dan kan de gemeente handhaven op deze bepaling in het bestemmingsplan. Een verlichtingsplan achten wij niet nodig voor de bouw van één enkele woning;
- 1.7 Het bestemmingsplan is aangepast op dit punt (zie paragraaf 4.2 van dit rapport). Omdat de zienswijze buiten de termijn is ingediend is het een ambtshalve wijziging;
- 1.8 De natuurvriendelijke oevers liggen binnen de bestemming Bos. Binnen deze bestemming zijn natuurvriendelijke oevers toegestaan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan. Daarmee is uitvoering en instandhouding van de natuurvriendelijke oevers geborgd.

Vitens

Samenvatting

- 2.1 Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is gelegen in het intrekgebied van het grondwaterbeschermingsgebied van Hemmen. In de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt het grondwaterbeschermingsgebied wel genoemd, maar deze verwijzingen zijn niet toereikend. De functie wonen kan namelijk een bedreiging vormen voor de grondwaterwinning, bijvoorbeeld door diepe funderingswerkzaamheden of het aanleggen van bodemenergiesystemen. In verband hiermee brengt Vitens het volgende aandachtspunt naar voren: In de Provinciale Milieu Verordening (PMV) zijn er regels opgenomen die beleid uiteenzetten voor grondwaterbeschermingsgebieden. In hoofdstuk 3 (artikel 3.3.3) van de PMV zijn regels opgenomen welke betrekking hebben op activiteiten in de grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast geldt op grond van artikel 3.3.1.4 van de PMV voor eenieder een bijzondere zorgplicht. In zowel de toelichting als de regels wordt niet gerefereerd aan deze artikelen. Vitens verzoekt daarom een tekstvoorstel aangaande deze artikelen op te nemen in het bestemmingsplan, zodat duidelijk wordt dat de regels uit de PMV van toepassing zijn.

Reactie:

- 2.1 Het bestemmingsplan is aangepast op dit punt (zie paragraaf 4.2 van dit rapport). Omdat de zienswijze buiten de termijn is ingediend is het een ambtshalve wijziging.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

- 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
n.v.t.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Verbeelding

- Op de planlocatie Wolfkampseweg ongenummerd wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

Regels

- Er wordt een nieuw artikel 14 'Algemene aanduidingsregels' opgenomen met een lid 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Dit artikel luidt als volgt:

14.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

14.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 14.1.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

14.1.3 Uitzondering bouwverbod

Het in 14.1.2 bedoelde verbod is niet van toepassing op het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde volgens de voorkomende bestemmingen, voor zover:

- a. niet dieper dan 2 meter onder het maaiveld wordt gebouwd;
- b. geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt.

14.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.1.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
- c. geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a. is nodig voor:
 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
 3. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in sub a. onder 1., 2. en 5, mits de werken en werkzaamheden op een diepte van minder dan 2 meter onder het maaiveld plaatsvinden;
 4. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke direct verband houden met de realisatie van het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 4.

Toelichting

- Paragraaf 2.2 onder 'Omgevingsverordening Gelderland' wordt aangevuld met een passage over het grondwaterbeschermingsgebied. Deze passage luidt als volgt:

Grondwaterbeschermingsgebieden (locatie Wolfkampseweg ongenummerd).

De provincie streeft er binnen deze gebieden naar om het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Dit initiatief heeft geen invloed op het grondwaterpeil en daarmee de grondwaterbeschermingsgebieden. Enkele bepalingen zijn voor het initiatief (realisatie van een woning) van belang. De Omgevingsverordening bevat ook een verbod om zonder melding grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter onder het maaiveld uit te voeren (artikel 3.3.3.7). Onder voorwaarden zijn deze werkzaamheden na melding toegestaan. Verder geldt dat afstromend hemelwater van gebouwen en parkeerplaatsen niet op of in de bodem geloosd mag worden, tenzij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt of indien afstromend water infiltreert via een doelmatig werkend zuiveringssysteem (artikel 3.3.3.9). In de planregels worden de verplichtingen en voorwaarden ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied geborgd. Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding opgenomen.

- In paragraaf 5.2 worden de wijzigingen in de planregels benoemd.

5. Conclusie

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen buiten de termijn ontvangen. Deze zienswijzen worden niet-ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen leiden niet 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 29 mei 2018.

De raad voornoemd,
De griffier,


Drs. A.J. van den Brink MBA


De voorzitter,

Drs. A.S.F. van Asseldonk