



Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg

Ons kenmerk: 20rb000036

Nr. 11

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2020;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 26 mei 2020;

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

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg" vanaf 6 februari 2020 zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg" twee zienswijzen zijn ingediend;

b e s l u i t :

1. Het rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 9 juni 2020.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,

R.P. Hoytink-Roubos





Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg

Vastgesteld door de raad op 9 juni 2020
Registratienummer: 20int01180

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Samenvatting zienswijze 1 - TenneT
 - 3.2 Reactie zienswijze 1
 - 3.3 Samenvatting zienswijze 2
 - 3.4 Reactie zienswijze 2
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van zienswijzen
5. Conclusie

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Reethsestraat 33 en Tielsestraat ong. (tussen 22 en 28), Valburg". Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk:

- Verwijderen van de Woonbestemming aan de Reethsestraat 33, in combinatie met;
- Het verzoek voor de bouw van een woning met bijgebouw en het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten aan huis aan de Tielsestraat ongenummerd (tussen 22 en 28).

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 5 februari 2020. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 6 februari 2020 tot en met woensdag 18 maart 2020 een zienswijze 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 zijn twee zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Samenvatting zienswijze 1 - TenneT

1. TenneT verzoekt om de verbeelding van het bestemmingsplan voor de locatie Reethsestraat 33 te wijzigen. Op de verbeelding is aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding een belemmerende strook weergegeven van 36 meter (72 totaal). Verzoek is om dit aan te passen naar 22,5 meter (45 totaal).

2. TenneT verzoekt om de vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of het uitvoeren van werkzaamheden in artikel 6.4.1 van de bestemmingsplanregels als volgt te wijzigen c.q. aan te vullen:

- "a. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- d. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting;
- e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur;
- f. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen;
- g. het aanleggen van zonneparken."

Ad d) Ook bij het verwijderen van bomen of hoog opgaande beplanting kunnen zeer gevaarlijke situaties ontstaan. Dit wil men voorkomen.

Ad e) Binnen de meeste gemeenten geldt alleen een meldingsplicht om een bouwwerk te slopen. Wanneer een te slopen bouwwerk binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding staat, is het van groot belang dat deze werkzaamheden veilig uitgevoerd kunnen worden. Het is noodzakelijk dat TenneT voor de uitvoering van de sloopwerkzaamheden de uit te voeren werkzaamheden kan voorzien van veiligheidsrichtlijnen. Om dit te kunnen bereiken, zou hiervoor een aanpassing van het meldingssysteem binnen de gemeente moeten worden gemaakt of door middel van opname in het gemeentelijk handboek. TenneT verzoekt om dit mogelijk te maken.

Ad f) Opslag onder de hoogspanningsverbinding is niet toegestaan vanwege de bereikbaarheid. Het tijdelijk opslaan van brandbare materialen kan ook verregaande gevolgen hebben. Dit kan tot ongewenste en onveilige situaties leiden.

Ad g) TenneT vraagt medewerking om de aanleg van zonneparken als verbod op te nemen, omdat zonneparken niet zomaar onder een hoogspanningsverbinding kunnen worden geplaatst. Boven op een kabelbed is het zelfs niet toegestaan. Het is noodzakelijk dat TenneT de plannen kan toetsen of een realisatie van een park ook technisch uitvoerbaar en toelaatbaar is. TenneT gaat van te voren in overleg met eventuele initiatiefnemers om de voorwaarden en mogelijkheden te bespreken.

3.2 Reactie zienswijze 1

1. De verbeelding is gedeeltelijk aangepast conform voorstel (zie paragraaf 4.3). Aan de westkant van het hart van de hoogspanningsleiding is een belemmerende strook van 22,5 meter opgenomen. Een deel van de belemmerende strook aan de oostkant van het hart valt buiten het plangebied. De afstand tussen het hart van de hoogspanningsleiding en de oostgrens van het plangebied is ongeveer 16 meter. Het deel van de belemmerende strook, dat verkleind zou moeten worden, valt buiten het plangebied. De belemmerende strook aan de oostkant van het hart, die reeds van toepassing was in het ontwerpbestemmingsplan, wordt gehandhaafd.

2. Wij nemen de tekstvoorstellen van TenneT conform voorstel over in de bestemmingsplanregels (zie paragraaf 4.2). Dit wordt hieronder puntsgewijs toegelicht.

Ad a, d en f) De gemeente onderschrijft het belang van het veilig uitvoeren van werkzaamheden onder en nabij de hoogspanningsleiding, zoals het wijzigen van de maaiveld- of weghoogte, het aanbrengen en/of rooien van hoge beplanting en het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.

Ad e) Wij kunnen in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet aan de gevraagde aanpassing van het meldingssysteem tegemoet komen. Eventuele aanpassing van het meldingssysteem kan niet worden geregeld binnen het kader van het bestemmingsplan. Door toevoeging van voorgesteld sub e in artikel 6.4.1 van de bestemmingsplanregels is voldoende geborgd dat TenneT wordt betrokken bij de uitvoering van genoemde werkzaamheden en dat zij kan toezien op veilige werkomstandigheden.

Ad g) Een verbod van zonneparken vinden wij, gelet op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040, niet wenselijk op deze locatie. Wel is de door TenneT voorgestelde vergunningplicht opgenomen in de bestemmingsplanregels. Op die manier is geborgd dat TenneT bij een eventuele aanvraag voor de realisatie van een zonnepark wordt betrokken bij de planvorming. Zonneparken kunnen alleen worden aangelegd in de hoogspanningszone indien dat de belangen van het hoogspanningsnet niet schaadt.

3.3 Samenvatting zienswijze 2

1. Indiener geeft aan dat in de bestemmingsplantoelichting wordt gesproken over 'het verplaatsen van een woning' en op pagina 11 staat dat 'een nieuwe vrijstaande woning' wordt opgericht. Op pagina 10 (lees: pagina 8) staat dat de huidige woning aan de Reethsestraat een bedrijf aan huis heeft. Dit wordt verder nergens genoemd. Volgens indiener is dit geen agrarisch bedrijf, maar een motorfietsbedrijf. Indiener vraagt zich af waarom het bedrijf van initiatiefnemers in waardevol (agrarisch) landschap kan worden geplaatst (zie punt 4).

2. Indiener maakt zich zorgen over de grootte van het bedrijf aan huis in relatie tot de toekomst. Aan de andere kant van de Tielsestraat zijn enkele bedrijven gelegen. Volgens indiener ligt het meer voor de hand om daar de woning met bedrijf naar toe te verplaatsen. Nog een ander idee zou zijn aan de andere kant van het dorp nabij de brandweerkazerne, zodat bedrijven aan de rand van het dorp komen. Indiener verwacht dat de toename in het aantal verkeersbewegingen daar beter kan worden opgevangen. Op pagina 31 van het plan

staat dat er een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen per dag te verwachten is, namelijk circa 8 per dag. Als de toekomstige twee bewoners elk één keer per dag de woning verlaten en weer terug komen dan zijn dat al 4 van de 8 verkeersbewegingen. Daar komen de klanten van het bedrijf aan huis nog bij. Indiener verwacht dus een hogere toename van het aantal verkeersbewegingen. Hij vindt dat voor hem nadelig, maar ook voor de doorstroming van het verkeer dat over de Tielsestraat rijdt.

3. Op pagina 16 van de bestemmingsplantoelichting wordt gesproken over enkele specifieke landschappelijke elementen. Eén van de punten is de karakteristieke meidoornheg. Toen indiener zo'n 30 jaar geleden in de directe omgeving van het perceel kwam wonen, was deze meidoornheg volgens hem nog niet aanwezig. Deze is pas enkele jaren later door een andere buurtbewoner aangeplant. Volgens indiener is de heg daarom geen karakteristieke heg die moet worden behouden voor het landschap.

4. In de bestemmingsplantoelichting wordt aangegeven dat er een open ruimte moet zijn tussen hoofdgebouw en bijgebouw ter versterking van het zicht op achterliggend open landschap. Maar deze open ruimte is alleen waar te nemen wanneer iemand recht voor het perceel staat. Aan de overkant van de straat staat geen woning recht tegenover het perceel, dus het ligt volgens indiener niet in de lijn van de verwachting dat iemand dit zal opmerken. Voor indiener verandert er echter wel veel in het aanzicht. De genoemde houtsingel is slechts een deel van het jaar dichtbegroeid, zodat indiener vanuit zijn woning tegen zowel de woning als het bijgebouw aankijkt. Vanuit zijn tuin kijkt indiener tegen het bijgebouw aan. Indiener vindt dat voor hem het open agrarisch landschap geheel verdwijnt en betreurt dat ten zeerste.

3.4 Reactie zienswijze 2

1. De locatie Reethsestraat 33 valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe en heeft een Woonbestemming. Binnen deze Woonbestemming bestaat (onder andere) de mogelijkheid om een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis uit te oefenen. De bedrijfsactiviteiten moeten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en worden in de bestemmingsplanregels gereguleerd. De initiatiefnemer wil aan de Tielsestraat een vrijstaande woning met bijgebouw realiseren en bedrijfsactiviteiten aan huis uitoefenen. Wij passen de bestemmingsplantoelichting hierop aan (zie paragraaf 4.1). De aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer zijn qua aard en omvang ondergeschikt aan de woonfunctie. Met voorliggend bestemmingsplan is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Overbetuwe. Planologisch ontstaan aan de Tielsestraat dezelfde mogelijkheden als aan de Reethsestraat en alle andere percelen met een Woonbestemming binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de reactie over waardevol landschap verwijzen wij naar punt 4.

2. Bekeken moet worden of de aangevraagde ontwikkeling op de aangevraagde locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en niet of de aangevraagde functie beter past op een andere locatie.

Wat betreft de verkeersbewegingen genereert de nieuwe woning ongeveer 9 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersbewegingen van het bedrijf aan huis zijn nader onderzocht aan de hand van de CROW-normen. Gelet op de aard en beperkte omvang van de bedrijfsactiviteiten is uitgegaan van een werkplaats met relatief weinig bezoekers. Bij een oppervlakte van 150 m² zorgt dit voor gemiddeld 17 motorvoertuigen per etmaal voor bezoekers, leveranciers en eventuele medewerkers. Initiatiefnemer heeft geen medewerkers in dienst. Gelet op de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer, is bovendien buiten het seizoen sprake van minder verkeersaantrekkende werking. Verder is de omvang van de bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan gemaximeerd. Wij verwachten daarom in de praktijk een lager aantal verkeersbewegingen. Voor de volledigheid gaan wij in het bestemmingsplan uit van 26 verkeersbewegingen per etmaal in totaal.

Deze verkeersbewegingen zijn in de huidige als de toekomstige situatie goed af te wikkelen. In het jaar 2028 worden ongeveer 3.200 motorvoertuigen op dit wegvak verwacht. Dit is gebaseerd op de bekende, toekomstige ontwikkelingen in de gemeente en de autonome groei van het autoverkeer. Ten overvloede merken wij op dat dit type ontsluitingsweg zeker 8.000 motorvoertuigen per etmaal zou kunnen afwikkelen. Gezien de in dit geval geringe toename van ongeveer 26 motorvoertuigen per etmaal, zijn er geen problemen van deze ontwikkeling te verwachten. De bestemmingsplantoelichting wordt met bovengenoemde gegevens aangevuld (zie paragraaf 4.1).

3. De gemeente wil op grond van het Landschapsontwikkelingsplan nieuwe bebouwing in het buitengebied goed landschappelijk inpassen. Daarbij willen we bestaande beplanting waar mogelijk behouden. Om deze inpassing te regelen, wordt initiatiefnemers gevraagd om een landschapsplan op te stellen. Ook in dit geval is dat gebeurd. De meidoornhaag is als bestaande, te behouden beplanting opgenomen. Daarmee is de instandhouding van deze landschappelijke heg geborgd.

4. Het uitzicht van indiener op het landschap wordt op dit moment gedeeltelijk beperkt door de bestaande houtsingel en bestaand bijgebouw. Voor het overgrote deel van het jaar is daarmee het zicht op achterliggend landschap (huidige situatie) en op de woning en het bijgebouw (nieuwe situatie) (gedeeltelijk) onttrokken. De haag is gedurende het jaar niet even dicht begroeid. In bepaalde perioden zal het uitzicht van indiener aan deze kant van zijn perceel enigszins veranderen.

Onevenredige aantasting van waardevol landschap is niet aan de orde, vanwege de zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de bebouwing. De realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels geborgd. Rekening is gehouden met de bomen aan de voorzijde van het perceel. Deze worden gerooid, wat de openheid ten goede komt. Hoewel er bebouwing wordt gerealiseerd, houdt de positionering hiervan rekening met de openheid door enige ruimte tussen woning en bijgebouw te laten. De open ruimte tussen woning en bijgebouw versterkt de relatie met het open gebied. Dit is vooral zichtbaar als men recht voor het perceel staat en draagt bij aan een passende verhouding tussen bebouwing, erf, beplanting en achterliggend landschap. Vanuit praktisch oogpunt is ruimte tussen hoofd- en bijgebouw bovendien gewenst om het weiland achter de woning goed te kunnen bereiken voor bijvoorbeeld onderhoud. Overigens ligt het perceel tussen twee bestaande woonobjecten. De bebouwing vult een gat in het lint en draagt bij aan de overgang tussen kern en buitengebied.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van zienswijzen

4.1 De bestemmingsplantoelichting

De vierde zin van paragraaf 1.1 'Aanleiding' is *aangevuld* en luidt thans als volgt: "De initiatiefnemers kopen deze locatie aan en willen hier één vrijstaande woning *met bijgebouw* oprichten en *bedrijfsactiviteiten aan huis uitoefenen*".

De eerste zin in paragraaf 3.2 'Locatie Tielsestraat ongenummerd (tussen 22 en 28)' is *aangevuld* en luidt thans als volgt: "De initiatiefnemers willen op het perceel Tielsestraat ongenummerd, tussen huisnummers 22 en 28, een nieuwe vrijstaande woning *met bijgebouw* oprichten en *bedrijfsactiviteiten aan huis uitoefenen*".

Paragraaf 5.13 'Verkeer en parkeren' onder 'verkeer' is *aangevuld* met gegevens over het bedrijf aan huis van initiatiefnemer. De volgende tekst luidt thans als volgt: "In de huidige situatie is er op de planlocatie Tielsestraat ongenummerd geen sprake van verkeersaantrekkende functies. Er is hooguit incidenteel verkeer aan de orde voor het agrarisch gebruik. In de toekomstige situatie is één vrijstaande woning aanwezig. *Bij de*

woning wordt een bedrijf aan huis uitgeoefend. Wat betreft de verkeersbewegingen genereert de nieuwe woning volgens de CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381, 2019) ongeveer 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen van het bedrijf aan huis worden eveneens ingeschat aan de hand van de CROW-kencijfers. Gelet op de aard en beperkte omvang van de bedrijfsactiviteiten is uitgegaan van een werkplaats met relatief weinig bezoekers. Bij een oppervlakte van 150 m² zorgt dit voor gemiddeld 17 motorvoertuigen per etmaal voor bezoekers, leveranciers en eventuele medewerkers (maximale verkeersgeneratie volgens de kencijfers, afgerond naar boven). Initiatiefnemer heeft geen medewerkers in dienst. Gelet op de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer, is bovendien buiten het seizoen sprake van minder verkeersaantrekkende werking. Verder is de omvang van de bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan gemaximeerd. In totaal is er in de toekomstige situatie op basis van de maximale kencijfers sprake van 26 verkeersbewegingen per etmaal in totaal.

Deze verkeersbewegingen zijn goed af te wikkelen. In het jaar 2028 worden ongeveer 3.200 motorvoertuigen op het wegvak ter hoogte van de planlocatie verwacht. Dit is gebaseerd op de bekende, toekomstige ontwikkelingen in de gemeente en de autonome groei van het autoverkeer. Het type ontsluitingsweg dat hier van toepassing is, kan zeker 8.000 motorvoertuigen per etmaal afwikkelen. Gezien de in dit geval geringe toename van ongeveer 26 motorvoertuigen per etmaal, zijn er geen problemen van deze ontwikkeling te verwachten. Daarnaast is er voldoende ruimte aanwezig om op een verkeersveilige wijze een ontsluiting te realiseren.

Op de locatie Reethsestraat 33 neemt het aantal verkeersbewegingen met de sloop van de bestaande woning af.

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten."

4.2 De bestemmingsplanregels

Artikel 6.4.1 is *aangepast* en *aangevuld*. Het artikel luidt thans als volgt:

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. *het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;*
- b. *het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;*
- c. *het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;*
- d. *het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting;*
- e. *het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur;*
- f. *het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen;*
- g. *het aanleggen van zonneparken.*

4.3 De bestemmingsplanverbeelding

Aan de westkant van het hart van de hoogspanningsleiding is een belemmerende strook van 36 meter gewijzigd in 22,5 meter.

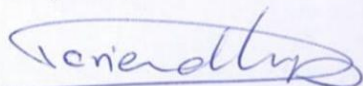
5. Conclusie

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 4). Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

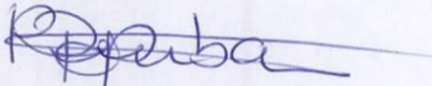
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9 juni 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,



R.P. Hoytink-Roubos