



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/18/055715/RAAD/18/02439

Raadsvergadering d.d. : 27 september 2018

Inlichtingen bij : Griffie

Agendapunt : 13

Telefoonnr. : 14 0488

Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Waalbandijk 113, Dodewaard (i.v.m. vestiging van een hondenkennel/-pension).

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Waalbandijk 113, Dodewaard'.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Waalbandijk 113, Dodewaard' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bp.DOWaalbandijk113-vst1, gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

Ten behoeve van de vestiging van een hondenkennel/-pension aan de Waalbandijk 113, heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Over het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn gericht op de vrees voor (geluid)overlast. In de bij dit voorstel gevoegde Zienswijzennota zijn de zienswijzen (mede op basis van nader onderzoek) beantwoord. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

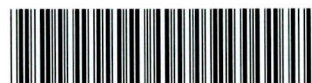
Inleiding:

Op 28 februari 2018 hebben wij, na afronding van een inspraakprocedure, besloten om het bestemmingsplan 'Waalbandijk 113, Dodewaard' als ontwerp ter inzage te leggen. Het plan ziet op de wijziging van de bestemming 'Wonen' naar 'Bedrijf', ten behoeve van de vestiging van een hondenkennel/-pension. Dit betreft een activiteit die in het bestemmingsplan Buitengebied Dodewaard en Echteld, wordt omschreven als Buitengebied gebonden bedrijf.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving te garanderen zijn in de bestemmingsplanregels de volgende maatregelen vastgelegd:

1. Er mogen maximaal 50 honden worden gehuisvest (pups tot en met 8 weken oud, niet meegerekend);
2. Er dient permanent toezicht op het bedrijf aanwezig te zijn;
3. Er dient een geluidscherm (grondwal/geluidscherm) te worden gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel met een hoogte van 3 meter; aan de zuidzijde dient een scherm van 1,5 meter hoogte te worden gerealiseerd.
4. Er dienen wintergroene hagen als scheiding tussen de speelweides te worden gerealiseerd.
5. Er dient in het binnenverblijf een verdiepingsvloer te worden gerealiseerd.
6. Een dierenasiel is expliciet uitgesloten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018 ter inzage gelegen. Net als in de voorontwerpfase is ook in deze fase door het bewonerscomité Wely, namens diverse



bewoners/omwonenden, een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is aangevuld met een notitie van BVD advocaten alsmede met een second opinion van adviesbureau Peutz, op het onderdeel geluid. Daarnaast heeft Hebo Investments, eigenaar van het naastgelegen bedrijfsterrein alsmede SRK Rechtsbijstand namens de heer Meeuwisz, een zienswijze ingediend.

Wij hebben de zienswijzen in bijgevoegde Zienswijzennota samengevat en van een reactie voorzien.

Beoogd effect:

Vaststelling van het bestemmingsplan "Waalbandijk 113, Dodewaard".

Argumenten:

1.1 In de Zienswijzennota is een onderbouwde reactie gegeven op alle ingediende zienswijzen.

In bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij alle zienswijzen samengevat. Daarnaast hebben wij een onderbouwde reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Voor zover de zienswijzen zijn gericht op het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, heeft de Omgevingsdienst Rivierenland (hierna: ODR) een reactie geformuleerd (het advies van de ODR is tevens bijgevoegd). Hierna zullen wij, in het kort, ingaan op enkele bezwaren tegen het plan.

Ontbreken maatschappelijk draagvlak

Er is, gelet op de handtekeningenlijst bij de zienswijzen, volgens de indieners zienswijzen veel tegenstand tegen het plan. Dit is echter (op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State) geen argument om te concluderen dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Met de onderzoeken en onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan, zijn wij van mening dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Overigens is bij de zienswijze van het bewonerscomité dezelfde handtekeningenlijst overgelegd, als in het kader van de inspraakreactie. Er zijn dus geen nieuwe handtekeningen "opgehaald".

Vergelijking met andere kennels

Bij een andere kennel in Andelst zouden de honden in de omgeving goed waarneembaar zijn geweest. Het is echter niet mogelijk om het voorliggende plan (waarin diverse maatregelen zijn verankerd om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen) te vergelijken met een andere hondenkennel waarbij niet duidelijk is of vergelijkbare maatregelen zijn getroffen.

Er is geen sprake van een omgevingstype gemengd gebied

Door het bewonerscomité wordt bestreden dat er sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Hiervoor wordt aangevoerd dat er geen sprake is van een bedrijfswoning aan de Molenhofstraat 23. Daarnaast zou op de gronden van de voormalige conservenfabriek een woningbouwplan worden gerealiseerd. Beide locaties zijn echter bestemd voor "Bedrijf" en op beide locaties vinden ook bedrijfsactiviteiten plaats. Er zijn geen concrete woningbouwplannen voor de locatie van de voormalige conservenfabriek. Er is zeer recent wel een woningbouwinitiatief ontstaan voor deze locatie.

Akoestisch onderzoek zou onjuistheden bevatten

Het belangrijkste onderdeel van de zienswijze betreft bezwaren tegen het akoestisch onderzoek (o.a. de gehanteerde blaftijd, onjuistheden in rekenmodel). Deze bezwaren zijn beoordeeld door de ODR. In bijgevoegd advies van de ODR zijn deze bezwaren van een onderbouwde reactie voorzien. De ODR heeft zelf berekend wat de consequenties zijn van een blaftijd van 5%. Daarmee wordt op 1 punt de richtwaarde uit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering, met 2dB(A), overschreden. De grenswaarde wordt nergens overschreden. Aangezien verdergaande maatregelen dan reeds zijn vastgelegd in het bestemmingsplan (zoals o.a. een geluidwal/scherm van 3 meter hoogte en hagen tussen de speelweiden), stedenbouwkundig niet gewenst zijn, is

deze overschrijding acceptabel, mede gelet op het feit dat een blaftijd van 2,5% (waarbij de richtwaarde niet wordt overschreden) volgens de ODR goed verdedigbaar is.

Daarnaast is volgens indieners zienswijzen de isolatiewaarde van de verdiepingsvloer in de binnenverblijven niet gegarandeerd en zijn geen uitlooptijden in de planregels vastgelegd. De uitlooptijden kunnen echter in de planregels worden opgenomen. Hiervoor wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Door het aanbrengen van een verdiepingsvloer ontstaat er een geluidbuffer, waardoor het geluid uit de binnenverblijven verwaarloosbaar is.

Voor de beantwoording van alle zienswijzen, wordt verwezen naar bij dit voorstel gevoegde Zienswijzennota.

2.1 Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de is. Daarnaast worden de plankosten verhaald via de legesverordening

Een exploitatieplan kan alleen worden vastgesteld indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro, zoals de bouw van 1 of meer woningen of ander hoofdgebouwen (of de wijziging van gebruik van minimaal 1.500 m² voor detailhandelsdoeleinden). Hiervan is geen sprake, zodat de vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde is. De kosten van de planherziening worden evenwel verhaald via de legesverordening.

3.1 Met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Zienswijzennota, kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Zoals hiervoor is aangegeven is het raadzaam om in het bestemmingsplan de uitlooptijden van de honden vast te leggen. Gelet hierop adviseren wij u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kantttekeningen:

–

Financiën:

De kosten van de planherziening worden verhaald via de leges (€6.193,28). Eventuele planschade wordt op basis van de gesloten planschadeovereenkomst verhaald op initiatiefnemers.

Communicatie:

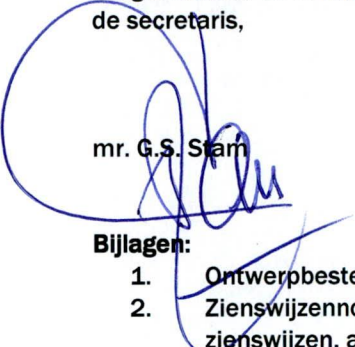
Kernboodschap is: Het bestemmingsplan Waalbandijk 113, Dodewaard, ziet op een wijziging van de bestemming Wonen naar Bedrijf t.b.v. een buitengebied gebonden bedrijf, namelijk een hondenkennel/-pension. In de planregels van het bestemmingsplan zijn diverse maatregelen vastgelegd, om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te garanderen.

Vervolgstappen:

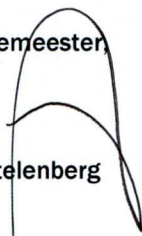
Na uw besluit zullen wij indieners van de zienswijzen alsmede initiatiefnemers over uw besluit informeren. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij op de gebruikelijke wijze publiceren (in Het Gemeentenieuws, De Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website). Tegen uw vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. G.S. Stam



A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Waalbandijk 113, Dodewaard' (Toelichting, regels, verbeelding).
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Waalbandijk 113, Dodewaard, inclusief bijlagen (integrale zienswijzen, advies ODR en notitie Natuurbank Overijssel).



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/18/055715/RAAD/18/02439

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Waalbandijk 113, Dodewaard';
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Waalbandijk 113, Dodewaard' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bp.DOWaalbandijk113-vst1, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2018
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg