



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/18/058977/RAAD/18/02482

Raadsvergadering d.d. : 3 juli 2019
Agendapunt : 8
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

Inlichtingen bij : Griffie
Telefoonnr. : 14 0488
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan De Dreef ong, Dodewaard. (t.o. De Dreef 12).

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan De Dreef ong., Dodewaard met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpDOdedreefA-vst1, vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

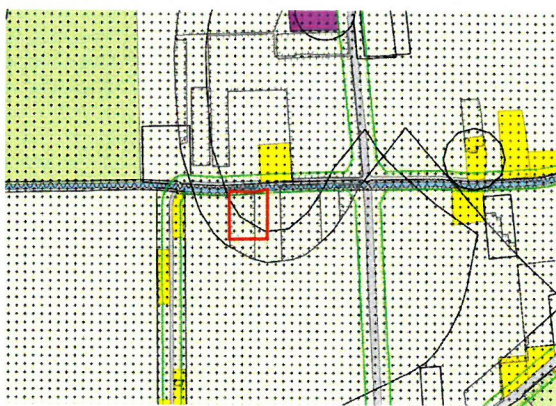
In verband met de splitsing van het bedrijf van de maatschap Verwoert in twee volwaardige agrarische bedrijven, is een bestemmingsplan voorbereid voor de realisatie van een nieuw bouwperceel aan De Dreef ong. in Dodewaard (t.o. De Dreef 12). Het plan voldoet aan de beleidsnotitie 'Criteria nieuwe bouwpercelen'. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan een goede ruimtelijke ordening. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, zodat uw raad het bestemmingsplan kan vaststellen.

Inleiding:

De maatschap Verwoert aan de Lakemondsestraat 15 wordt gesplitst in twee agrarische bedrijven. De Stichting Adviesbureau Agrarische Bouwplannen (SAAB) heeft geadviseerd dat er na splitsing nog steeds sprake is van twee volwaardige agrarische bedrijven. Het tweede bedrijf zal worden opgericht/voorgezet aan De Dreef te Dodewaard. Het plan past binnen de Criteria nieuwe agrarische bouwpercelen.



Aanduiding plangebied op luchtfoto



Aanduiding plangebied op geldende planverbeelding
'Buitengebied Dodewaard en Echteld'



Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is door de diverse disciplines beoordeeld en akkoord bevonden.

Ten behoeve van de ontwikkeling is ook een exploitatie- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer overeengekomen. Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Over het plan zijn geen zienswijzen ingediend, zodat uw raad het bestemmingsplan kan vaststellen.

Beoogd effect:

Het toevoegen van een bouwperceel aan de bestemming Agrarisch, waardoor de oprichting van een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten:

1.1 Ten behoeve van de ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst (en een planschadeovereenkomst) gesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd. Hierdoor is er geen noodzaak tot de vaststelling van een exploitatieplan.

De kosten van de planherziening worden verhaald via een (anterieure) exploitatieovereenkomst. Eventuele planschade kan worden verhaald op basis van de planschadeovereenkomst. Het plan is hiermee voor de gemeente economisch uitvoerbaar. Er behoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

2.1 Het plan voldoet aan de beleidscriteria die zijn vastgelegd in de notitie 'Criteria nieuw agrarische bouwpercelen'.

De gemeente heeft al enige tijd beleid waaronder het mogelijk is om via een herziening van het bestemmingsplan een nieuwe bouwperceel mogelijk te maken. De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de betreffende voorwaarden. Zo is het aanbod van mogelijk geschikte hergebruikslocaties sinds januari 2010 met een makelaar gemonitord, maar heeft dit geen resultaat opgeleverd. Daarnaast heeft de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) geoordeeld dat er, ook na splitsing, sprake is van twee volwaardig agrarische bedrijven. De gronden aan De Dreef zijn voorts bestemd voor 'Agrarisch' en er is sprake van een grondgebonden bedrijf (inclusief containerteelt). Ook voldoet het plan aan de maximaal toegestane oppervlakte voor een nieuw bouwperceel (1 ha.) en ligt het bouwperceel aan een goed ontsloten (verharde) weg. Ten slotte wordt met het plan, één bedrijfswoning toegestaan.

2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening; de omgevingsonderzoeken laten zien dat de ontwikkeling, planologisch inpasbaar is.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is naast de reguliere verantwoording van het beleid (Rijk, provincie, gemeente) een nadere onderbouwing gegeven van de diverse omgevingsonderzoeken. De conclusies worden hierna kort benoemd.

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien de aangetroffen gehalten in de bodem en het grondwater mag de veronderstelling van onverdacht terrein worden gehandhaafd. De kwaliteit van de bodem en het grondwater is dusdanig dat bodemkundig/milieuhygiënisch er geen beletselen voor verdere ontwikkeling op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. De conclusie is dus dat het plan op dit aspect uitvoerbaar is.

Verkeer

Voor het parkeren is voldoende ruimte op eigen terrein. De normen uit de Nota parkeernormen worden zijn overigens in de planregels van toepassing verklaard. Wat betreft verkeersgeneratie levert de uitbreiding ook geen problemen op. De bestaande weg kan de extra verkeersintensiteit zonder problemen verwerken.

Wegverkeerslawaaï

Doordat het plan de mogelijkheid biedt voor de realisatie van een bedrijfswoning, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt evenwel dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De achtergrondsituatie is goed. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Ook bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen route voor transport van gevaarlijke stoffen. Op een afstand van ruim 1,3 km vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute plaats. Hiervoor is een verantwoordingsparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen.

Water

Door de ontwikkeling zal er sprake zijn van extra verharding van het plangebied (circa 2.900 m²). Hiervoor dient circa 200 m² compensatiewater te worden gegraven. Dit is mogelijk door de bestaande watergang ten westen van het perceel met 1 meter te verbreden.

Flora en Fauna

Op basis van oriënterend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de werkzaamheden niet leiden tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden.

Archeologie

Het aspect archeologie wordt beschermd via de regeling die ook is opgenomen in het algemene parapluplan Archeologie. De ontwikkeling blijft evenwel onder de 1.000 m². Nader onderzoek is in dat geval niet noodzakelijk. Uiteraard blijft de algemene zorgplicht van toepassing.

Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die milieuhinder veroorzaken. Daarnaast ligt de meest nabij gelegen woningen op een afstand van 40 en 73 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Kanttelingen:

–

Financiën:

Zoals aangegeven worden plankosten van de gemeente verhaald via een exploitatieovereenkomst.

Communicatie:

Kernboodschap is: Ten behoeve van de splitsing van een laanboomteeltbedrijf is een bestemmingsplanherziening voorbereidt voor de realisatie van een nieuw bouwperceel aan De Dreef ong. te Dodewaard. Dit plan past binnen de beleidscriteria 'Nieuwe agrarische bouwpercelen'. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld.

Vervolgstappen:

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, uitsluitend voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

mr. G.S. Stam

de burgemeester,

A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. (concept) raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'De Dreef ong., Dodewaard'
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Dreef ong. Dodewaard'.



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/18/058977/RAAD/18/02482

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

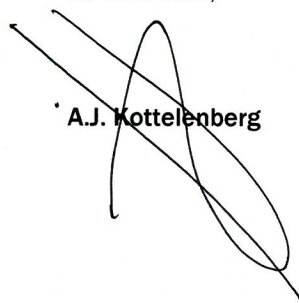
1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'De Dreef ong. Dodewaard', met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpDOdedreefA-vst1, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 juli 2019
de loco-griffier,



M.E. Roelofsen

de voorzitter,



A.J. Kottelenberg