

Raadsvoorstel

Z/13/22558 RAAD/14/01799

Raadsvergadering d.d. :	18 december 2014	Inlichtingen bij :	Griffie
Agendapunt :	7	Telefoonnr. :	0488 - 449894
Portefeuillehouder :	J.W. Keuken	E-mailadres :	griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuwe Dijk 6 en 11, Kesteren'

Voorgesteld besluit:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Nieuwe Dijk 6 en 11, Kesteren" ongewijzigd vast te stellen en het plan beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKENieuwedij6en11-vst1, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN d.d. 16 oktober 2013;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1^e lid van de Wro.

Samenvatting voorstel:

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Dijk 6 en 11, Kesteren" voorziet in het bestemmen van de bestaande burgerwoning naar (tweede) bedrijfswoning teneinde deze woning ook als plattelandswoning in gebruik te kunnen nemen.

Aanleiding:

Op 3 december 2013 is door Tempel Advies te Lunteren, namens de heer W. van Roekel (woonachtig Nieuwe Dijk 11 te Kesteren) een verzoek ingediend. Het verzoek betreft het wijzigen van de status van de woning op het perceel Nieuwe Dijk 11 te Kesteren naar bedrijfswoning teneinde deze als plattelandswoning te kunnen gebruiken.

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Nieuwe Dijk 6 te Ochten een vleeskalverhouderij. Bij dit bedrijf staat één bedrijfswoning. De woning Nieuwe Dijk 11 te Kesteren staat aan de overzijde van de weg tegenover de vleeskalverhouderij. Deze woning is planologisch gezien een burgerwoning. Deze woning is in 1992 als 1^{ste} bedrijfswoning gebouwd bij de boomkwekerij van de vader van initiatiefnemer. In 1996 is de boomkwekerij noodgedwongen beëindigd. Daarna is de woning omgezet naar een burgerwoning. Initiatiefnemer is vervolgens, na zijn vader, de tweede eigenaar van deze woning geworden.

Volgens de tekening behorende bij de milieuvergunning van de vleeskalverhouderij behoort de woning Nieuwe Dijk 11 tot de inrichting. Gezien de eigendomssituatie in combinatie met de ligging in de geurcontour van het vleeskalverbedrijf is dit ook logisch. Planologisch gezien is de procedure tot aanwijzing van de woning tot bedrijfswoning bij het bedrijf nooit gevolgd. Hierdoor kan de woning niet als plattelandswoning worden aangeduid.

Wettelijke beleidskaders:



Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd een beslissing te nemen omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan.

Beoogd effect:

Gebruik van een (tweede) bedrijfswoning als plattelandswoning.

Mogelijke oplossingen:

Herziening bestemmingsplan.

De afwegingen en het feitelijke voorstel:

Het perceel Nieuwe Dijk 11 te Kesteren is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Kesteren" en valt binnen de bestemming "wonen". Het perceel Nieuwe Dijk 6 te Ochten is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Echteld en Dodewaard" en valt binnen de bestemming "agrarisch – niet-grondgebonden" en heeft de nadere aanduiding iv (intensieve veehouderij).

Als overkoepelend bestemmingsplan is het parapluplan "Plattelandswoningen" van kracht. Binnen dit bestemmingsplan is bepaald, dat een 2^{de} of 3^{de} bedrijfswoning door derden gebruikt mogen worden als plattelandswoning.

Een 2^{de} of 3^{de} bedrijfswoning kan gebruikt worden als plattelandswoning als er sprake is van:

1. een agrarisch bouwperceel met 2^{de} of 3^{de} bedrijfswoning, welke geheel binnen de bestemming agrarisch bouwperceel zijn opgenomen of;
2. een agrarisch bouwperceel met voormalige 2^{de} of 3^{de} bedrijfswoning(en) die reeds tot woonbebouwing bestemd is.

Van beide gevallen is hier geen sprake. De woning heeft planologisch gezien nooit bij het bedrijf aan de Nieuwe Dijk 6 gehoord. Hierdoor is het verzoek in strijd met het parapluplan "Plattelandswoningen".

Het is echter wenselijk de woning aan de Nieuwe Dijk 11 te Kesteren toe te voegen aan het agrarische bouwperceel aan de Nieuwe Dijk 6 als 2^{de} bedrijfswoning, waardoor deze gebruikt kan worden als plattelandswoning.

Het beleid binnen het buitengebied is altijd geweest om zo min mogelijk burgerwoningen toe te laten; de agrarische sector voert het primaat. Een burgerwoning werpt een belemmering op voor de ontwikkeling van de agrarische sector. Het toevoegen van de woning aan het bedrijf is een planologisch gunstige ontwikkeling, omdat bij een bedrijfswoning geen rekening hoeft te worden gehouden met eigen geur- danwel spuitzones. Hierdoor verdwijnt er weer een burgerwoning uit het buitengebied die agrarische bedrijven belemmert in hun ontwikkeling.

Ontwerp

Het ontwerp van Bestemmingsplan "Nieuwe Dijk 6 en 11, Kesteren" heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 11 september 2014 tot en met 22 oktober 2014 ter inzage gelegen. De termijn van ter inzagelegging is bekend gemaakt in de Rhenense Betuwse Courant, de Staatscourant en langs elektronische weg.

Binnen de hiervoor genoemde termijn zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

Om die reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan "Nieuwe Dijk 6 en 11, Kesteren" ongewijzigd vast te stellen.

Exploitatieplan:

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel



6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht. Het kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening.

Acties van de gemeente:

De reguliere bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Na publicatie van het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die aantoonbaar kunnen maken dat zij geen mogelijkheid hadden een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij bij de afdeling Bestuursrechtspraak een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Planning:

De werkzaamheden zijn opgenomen in de planning van de Afdeling Fysieke Pijler 2014.

Financiële consequenties:

De plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer en zijn verhaald via de leges. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor de afwenteling van de planschade.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris a.i.,

de burgemeester,

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel

ir. C.W. Veerhoek

Achterliggende stukken ter inzage: ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Dijk 6 en 11, Kesteren



Raadsbesluit

RAAD/14/01799

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. De digitale versie van het bestemmingsplan "Nieuwe Dijk 6 en 11, Kesteren" ongewijzigd vast te stellen en het plan beschikbaar te stellen onder de naam NL.IMRO.1740.bpKENieuwedij6en11-vst1, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN d.d. 16 oktober 2013;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12, 1^e lid van de Wro.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 december 2014
de griffier,



mr. J.C. Bouwman

de voorzitter,



ir. C.W. Veerhoek