

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan “Tielsestraat ong., Kesteren”

20 juni 2024

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Tielsestraat ong., Kesteren'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Tielsestraat ong., Kesteren' is voorbereid om bedrijfsbebouwing en een bijbehorende bedrijfswoning te bouwen.

2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tielsestraat ong., Kesteren' heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant van woensdag 15 november, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

- A. Indiener 1.
- B. Indiener 2
- C. Indiener 3

De onderhavige zienswijzennota is geanonimiseerd. De zienswijzennota die ter kennisneming en vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden is niet geanonimiseerd, aangezien het voor een goede belangenafweging noodzakelijk is om kennis te hebben van de adressen van appellanten.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

Hieronder zijn per zienswijze de gronden weergegeven en beantwoord.

Indiener 1 en 3:

Omdat de zienswijze van indiener 1 en indiener 3 voor een groot gedeelte overeenkomt is gekozen om deze gezamenlijk te beantwoorden. Samengevat weergegeven bevat de zienswijze, de volgende gronden.

- a. Aangegeven wordt de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het huidige beleid voor een open, landelijk karakter van het perceel in het buitengebied. Er zou een verslechtering zijn van het leefgebied.**

Voorliggende ontwikkeling is passend binnen de beleidskaders 'Criteria nieuwe agrarische bouwpercelen'. Daarbij is het plan integraal beoordeeld en stedenbouwkundig akkoord bevonden. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en voldoet aan relevante milieuaspecten. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de kwaliteit van het leefgebied.

- b. Aangegeven wordt dat er onvoldoende aangetoond is dat er sprake is van noodzaak voor een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering van dit bedrijf. Specifiek is de noodzaak voor een bedrijfswoning in het plan onvoldoende aangetoond.**

Conform beleid is er bij S/A/A/B (Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen) een onafhankelijk advies opgevraagd. Hierin wordt antwoord gegeven op de vraag of in onderhavige situatie sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de noodzaak van een bedrijfswoning. Er wordt geconcludeerd dat er sprake is van een toekomstbestendig en volwaardig agrarisch bedrijf. Ook wordt de noodzaak van een bedrijfswoning hierin onderbouwd en bevestigd.

- c. Aangegeven wordt dat er meermaals over een transportbedrijf wordt gesproken, maar dit een opslagbedrijf betreft.**

Het klopt dat er op het perceel Tielsestraat 81 een opslagbedrijf is toegestaan. Planologisch is hier geen sprake van een transportbedrijf. Dit is in het plan verwerkt.

- d. Aangegeven wordt dat details omtrent het pottenveld ontbreken (omvang, locatie, mate van 'dichtleggen' met beton' etc.)**

Binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan is een pottenveld enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Hiermee zijn de maximale afmetingen en de locatie van het pottenveld aangegeven. De afmeting

van het bouwvlak sluit aan bij agrarische bedrijfspercelen in de omgeving. In het plan wordt het aantal m² verharding toegevoegd. Ook de gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding worden hierin toegelicht.

- e. Aangegeven wordt dat berekeningen met betrekking tot water ontbreken, Hierbij kan gedacht worden aan waterafvoering als gevolg van de betonplaten.**

In overleg met het Waterschap zijn berekeningen uitgevoerd en is het plan aangepast met betrekking tot watercompensatie en -verwerking. Deze aanpassingen zijn door het Waterschap akkoord bevonden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan een goede waterhuishouding.

- f. Aangegeven wordt dat er waardevermindering van percelen rondom dit plangebied optreedt.**

Met voorliggende ontwikkeling wordt geen aanzienlijke waardevermindering van omliggende percelen verwacht. Wanneer door belanghebbenden waardevermindering wordt verwacht kan er een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek wordt door een onafhankelijk externe partij beoordeeld en kan tot compensatie leiden.

Indiener 2

- a. Aangegeven wordt dat het proces van de watertoets niet is doorlopen, wat geleid heeft tot een aantal inhoudelijke gebreken.**

De watertoets is inmiddels doorlopen en aan het plan toegevoegd.

- b. Aangegeven wordt dat aanvullende terreinverharding en de toename verharding vanwege de pottenteelt in plaats van vollegrondsteelt niet in beeld is gebracht. Gevraagd wordt duidelijk in beeld te brengen wat de toename van verharding is.**

De toename van verharding, anders dan de verharding van de beoogde bebouwing, is omschreven en toegevoegd aan het plan.

- c. Aangegeven wordt dat binnen het plangebied verschillende watergangen liggen. Gevraagd wordt duidelijk in beeld te brengen of de bestaande watergangen worden behouden met behoud van de huidige functionaliteit en om eventuele maatregelen weer te geven.**

Binnen het plangebied wordt één C-watergang gedempt. Hiervoor is een vergunning 'dempen C-watergang en 1:1 compenseren daarvan' aangevraagd in overleg met het Waterschap. De compensatie vindt plaats op de zuidzijde van het plangebied.

- d. Aangegeven wordt dat compenserende berging nodig is voor de toename van verhard oppervlak en eventueel vanwege de demping van de watergang. Dit is in het huidige plan niet in beeld gebracht. Aan de noordzijde ligt een watersysteem met beperkte capaciteit. Aan de zuidkant ligt een A-watergang.**

De berekeningen met betrekking tot verhard oppervlakte en bijbehorende watercompensatie zijn opgenomen in de toelichting van voorliggend plan en de waterberging is opgenomen in de landschappelijke inpassing. Hiermee is juridisch geborgd dat er watercompensatie plaatsvindt. In overleg met het Waterschap is een vergunning 'graven extra water door toename verhard oppervlak (inclusief pottenteelt) en dakvlak' aangevraagd. De waterberging is gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel.

- e. Verzocht wordt in overleg met het waterschap aanvullend onderzoek te laten doen waarna bepaald kan worden of het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.**

Naar aanleiding van overleg met het Waterschap zijn er aanpassingen aan het plan doorgevoerd en vergunningen aangevraagd. Aan het verzoek is gehoor gegeven.

5. Aanpassing aan het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

6. Conclusie

Naar aanleiding van bovengenoemde overwegingen hebben wij besloten om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Zienswijzen

Zienswijze tegen herziening bestemmingsplan 'Tielsestraat ong. Kesteren'

Gemeente Neder-Betuwe

T.a.v. de raadsgriffier

Postbus 20

4043 ZG OPHEUSDEN

Opheusden, 24 januari 2024

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Tielsestraat ong. Kesteren Gemeenteblad 2023, 540702

Geachte raad,

Opn de gemeente web pagina 2023, 540702 van 20 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Tielsestraat ong. Kesteren bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Algemeen

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is strijdig met het huidige beleid voor een open landelijke karakter van het perceel in het buitengebied van de gemeente Neder Betuwe. En zou een verslechtering zijn van de leefomgeving.

In de omgeving van dit perceel zijn er in het verleden al uitzonderingsposities ontstaan die cente verslechtering van de leefomgeving veroorzaken. Zo wordt op Tierlsxestraat 85c er een grotere schuur gebouwd.

Moet niet eerst aangetoond worden dat er een gezond bedrijf gevestigd is? Voordat er eventueel een woning gebouwd kan worden. Het hebben van grond of het verwerven van grond in het buitengebied kan toch niet de aanleiding vormen voor woningbouw .

Onvoldoende is aangetoond dat deze voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Een mogelijke oplossing zou veel meer gezocht moeten worden in het hergebruik van agrarische bedrijfswoningen die niet meer worden bewoond door iemand die functioneel is verbonden met het agrarisch bedrijf.

Bedrijfswoning met enkele ondergeschikte bijgebouwen

Specifiek is ook de noodzaak voor een bedrijfswoning in het plan onvoldoende aangetoond.

Transportbedrijf Tielsestraat 81

Meerdere malen wordt aangegeven dat een transportbedrijf is gevestigd aan de Tielsestraat 81. Voor deze onderneming heeft de gemeente nog geen passende vergunning afgegeven en kan geen argument vormen in deze bestemmingsplanwijziging.

Intensieve kwekerij

Het huidige perceel wordt gebruikt voor kwekerij in de volle grond hetgeen goed aansluit bij het landelijk karakter van de omgeving.

In de Tielsestraat is op grotere schaal sprake van intensieve kwekerij via pottenvelden.

Deze vorm van kweken heeft op verschillende vlakken veel meer impact.

Voor de waterafvoer ontbreken de berekeningen voor water afvoer en afvalwaterbehandeling.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan waterafvoering doordat grote delen worden afgedekt van betonplaten, intensiever gebruik van bestrijdings-/voedingsmiddelen per m2, meer activiteiten per m2, aantasting van landelijke aanblik, etc, etc.

In het plan staat duidelijk aangegeven dat er een pottenveld wordt aangelegd maar verdere detaillering en berekening ontbreken (omvang, locatie, mate van 'dichtleggen' met beton etc).

Waardevermindering percelen rondom dit plangebied

Een wijziging van het bestemmingsplan zal leiden tot waardevermindering van de percelen die in de buurt liggen van dit plangebied.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Tielsestraat ong. Kesteren, en verzoek ik u het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,



GEKOMEN

16 FEB. 2024

Gemeente Neder-Betuwe
Postbus 20
4043 ZG OPHEUSDEN

VERZONDEN 15 FEB. 2024

Datum:
15 februari 2024

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
2023173148/2024018667

Behandeld door:

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan Tielsestraat ong. Kesteren

Doorkiesnummer / e-mail:

Geachte heer/mevrouw,

Op 31 januari jl. dienden wij een pro forma zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan Tielsestraat ong. Kesteren. Wij hebben hiervoor nog geen ontvangstbevestiging en termijn voor aanvulling van u mogen ontvangen. Wij hebben inmiddels onze bedenkingen kunnen motiveren. Hierbij ontvangt u onze nadere motivatie.

Doorlopen proces

Wij maken er bezwaar tegen dat het proces van de watertoets niet is doorlopen. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het verplichte vooroverleg niet aan het waterschap voorgelegd, ook is het plan niet eerder met ons besproken. Daarmee heeft uw gemeente gehandeld in strijd met artikel 3.1.1 van het Bro, dat een gemeente verplicht om in dat stadium te overleggen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Het achterwege laten van het overleg heeft geleid tot een aantal inhoudelijke gebreken. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Ruimtelijke consequenties

Benodigde watercompensatie vanwege toename verharding

Om de benodigde compensatie vanwege toename verharding juist te kunnen berekenen is van belang dat de toename verharding correct in beeld wordt gebracht. In de opsomming van nieuwe verharding is alleen de nieuwe verharding van de bebouwing meegenomen. De aanvullende terreinverharding en de toename verharding vanwege de pottenteelt in plaats van vollegrondsteelt is niet in beeld gebracht. De verwachting is dat de toename verharding veel hoger is dan de genoemde 994 m². Wij vragen u om duidelijk in beeld te brengen wat de toename van verharding is.

Bestaand watersysteem

Binnen het plangebied liggen verschillende watergangen. Uit het plan blijkt niet duidelijk of alle watergangen behouden blijven. In de bijlage bij de regels: 'de landschappelijke inpassing' lijkt een aantal bestaande watergangen te worden gedempt. Wij vragen u om duidelijk in beeld te brengen of de bestaande watergangen worden behouden met behoud van de huidige functionaliteit. Als sprake is van demping van bestaande watergangen vragen wij u aan te geven welke watergangen worden gedempt, inclusief aspecten als hoe aan- en afvoer van water wordt geborgd en wat het verlies aan berging is.

Realiseren compensatie

Compenserende berging is nodig voor de toename van verhard oppervlak en eventueel vanwege de demping van de watergangen. Er is niet in beeld gebracht waar de initiatiefnemer compensatie wil realiseren en op welke wijze het afstromende hemelwater daar naartoe zal worden afgevoerd. Ook is niet beschreven waar wordt geloosd op het omringende watersysteem.

Wij zien dat het maaiveld naar het noorden afloopt. Aan de noordzijde, langs de Tielsestraat ligt echter een watersysteem met een beperktere capaciteit. Aan de zuidkant van het plangebied ligt een A-watergang. Wij adviseren u om uit te gaan van compenserende berging en afstroming aan de zuidzijde.

Watersysteem

Gezien de voorgestelde wijzigingen verwachten wij mogelijk een omvangrijke opgave voor watercompensatie. Bij een opgave van dergelijke omvang is het belangrijk dat het watersysteem grenzend aan het plangebied deze hoeveelheid water ook kan verwerken en goed kan blijven functioneren. Dit is om te voorkomen dat door de lozing te grote peilstijging, opstuwning of stroomsnelheid kan ontstaan. De aanvrager moet dit in principe door middel van een hydraulische berekening aantonen. Afhankelijk van de impact is overleg met en instemming van ons of derden nodig om het omringende watersysteem aan te passen. Met die instemming kan het plan met eventuele aanpassingen doorgang vinden.

Mogelijk kan de modelberekening achterwege blijven als berging en lozing aan de zuidkant plaatsvindt. In overleg met het waterschap kan bepaald worden of modelberekeningen nodig zijn.

Conclusie

Wij maken bezwaar tegen de bovenstaande onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan, omdat het van belang is dat voorliggend initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor het bestaande watersysteem. Daarom dient vooraf aangetoond te worden dat het watersysteem de nieuwe lozing kan verwerken. Dit kunnen wij nu niet beoordelen.

Wij verzoeken u om in overleg met het waterschap aanvullend onderzoek te laten doen, waarna bepaald kan worden of het bestemmingsplan gewijzigd moet worden of dat volstaan kan worden met het bijsluiten van het hydrologisch onderzoek en het benoemen van de nodige maatregelen.

Als u vragen of opmerkingen heeft dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Zij is bereikbaar via e-mail a [REDACTED] of per telefoon [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief

Zienswijze tegen herziening bestemmingsplan 'Tielsestraat ong. Kesteren'

Gemeente Neder-Betuwe

T.a.v. de raadsgriffier

Postbus 20

4043 ZG OPHEUSDEN

Opheusden, 15 januari 2024

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Tielsestraat ong. Kesteren Gemeenteblad 2023, 540702

Geachte raad,

In Gemeenteblad 2023, 540702 van 20 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Tielsestraat ong. Kesteren bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Algemeen

Gezien het huidige open landelijke karakter van het perceel zou een wijziging van het bestemmingsplan een verslechtering zijn van de leefomgeving. Rondom dit perceel zijn er in het verleden al uitzonderingsposities ontstaan die ten koste gingen van de leefomgeving. Verder is onvoldoende aangetoond dat deze voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor een doelmatige en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering van dit bedrijf.

De oplossing zou veel meer gezocht moeten worden in het hergebruik van agrarische bedrijfswoningen die niet meer worden bewoond door iemand die functioneel is verbonden met het agrarisch bedrijf.

Bedrijfswoning met enkele ondergeschikte bijgebouwen

Specifiek is ook de noodzaak voor een bedrijfswoning in het plan onvoldoende aangetoond.

Transportbedrijf Tielsestraat 81

Meerdere malen wordt aangegeven dat een transportbedrijf is gevestigd aan de Tielsestraat 81. Voor alle duidelijkheid heeft deze locatie geen transportbestemming maar enkel opslag.

Intensieve kwekerij

Het huidige perceel wordt gebruikt voor kwekerij in de volle grond hetgeen aansluit bij het landelijk karakter van het gebied. In de Tielsestraat is op steeds grotere schaal sprake van intensieve kwekerij via pottenvelden. Deze vorm van kweken heeft op verschillende vlakken veel meer impact. Denk hierbij bijvoorbeeld aan waterafvoering doordat grote delen worden afgedekt van betonplaten, intensiever gebruik van bestrijdings-/voedingsmiddelen per m2, meer activiteiten per m2, aantasting van landelijke aanblik, etc, etc.

In het plan staat duidelijk aangegeven dat er een pottenveld wordt aangelegd maar verdere details ontbreken (omvang, locatie, mate van 'dichtleggen' met beton etc).

Waardevermindering percelen rondom dit plangebied

Een wijziging van het bestemmingsplan zou hoogstwaarschijnlijk leiden tot waardevermindering van de percelen die in de buurt liggen van dit plangebied.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Tielsestraat ong. Kesteren.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]