



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/19/063540/RAAD/20/02751

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. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.2 Wro vast te stellen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze van Van der Feltz advocaten, zoals opgenomen in het bij dit besluit behorende zienswijzennota Ontwerp bestemmingsplan Herenland fase 3a (mei 2020);
3. het bestemmingsplan 'Herenland fase 3a' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpOPherenland3A-vst1, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 24 september 2020
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/19/063540/RAAD/20/02751

Raadsvergadering d.d. : 24 september 2020

Inlichtingen bij : Griffie

Agendapunt : 13

Telefoonnr. : 14 0488

Portefeuillehouder : Wethouder van Wolfswinkel

E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Herenland fase 3a'

Voorgesteld besluit:

U wordt voorgesteld:

1. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
 2. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze;
 3. Het bestemmingsplan 'Herenland fase 3a' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpOPherenland3A-vst1, vast te stellen.
-

Samenvatting voorstel:

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van 5 woningen mogelijk gemaakt die onderdeel uitmaken van Herenland fase 3. Ontwikkeling van dit deel was nog niet mogelijk in verband met de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf aan de Hamsestraat (gebruik gewasbeschermingsmiddelen).

Er is één zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.



Inleiding:

Aanleiding voor het voorliggend bestemmingsplan is de uitbreiding van het aantal woningen op de nieuwbouwlocatie Herenland. De nieuwbouwlocatie is al sinds 2003 opgenomen in de Structuurvisie Kernen Gemeente Neder-Betuwe. Ontwikkeling van dit deel was niet mogelijk in verband met de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf aan de Hamsestraat (door het gebruik gewasbeschermingsmiddelen). Inmiddels is met de eigenaar van het perceel overeengekomen dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen voor dit perceel wordt gestaakt. Ook is overeengekomen dat de agrariër op termijn naar een andere locatie verhuist. Hiermee wordt de bouw van 5 woningen die onderdeel uitmaken van Herenland fase 3 mogelijk. Overigens wordt een nog niet bestemde groenzone met waterbergende functie voor Herenland in dit plan meegenomen.

Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en is daarom in procedure gebracht. Er is één zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend door Van der Feltz Advocaten namens Vabo Ontwikkeling BV. Hierna zullen wij ingaan op deze zienswijze en onze reactie hierop.

Beoogd effect:

Beantwoording van de zienswijze en vaststelling van het bestemmingsplan Herenland fase 3a. E.e.a. om de bouw van 5 woningen mogelijk maken in Herenland te Opheusden.

Argumenten:**1.1 Aangezien het kostenverhaal is verzekerd, is er geen noodzaak tot vaststelling van een exploitatieplan.**

In de Wro (artikel 6.12, eerste lid) is opgenomen dat voor bepaalde bouwmogelijkheden (in verband met het kostenverhaal van de gemeente) een exploitatieplan opgesteld dient te worden, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. In het Bro is opgenomen om welke bouwmogelijkheden het gaat. Met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen bij vaststelling van het bestemmingsplan.

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan Herenland fase 3 zijn opgenomen in de grondexploitatie Herenland. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. De gronden waarvoor het bestemmingsplan wordt opgesteld zijn eigendom van de gemeente. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden de gronden verkocht en komen de opbrengsten ten goede van de grondexploitatie Herenland.

Er is daarom geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

2.1 Uw raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan de overwegingen n.a.v. de zienswijze van Van der Feltz advocaten overnemen, zoals die zijn opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota Ontwerp bestemmingsplan "Herenland fase 3a."

De ingediende zienswijze is samengevat en opgenomen in de bijgevoegde "Zienswijzennota Herenland fase 3a" (mei 2020). Vervolgens is in de zienswijzennota een onderbouwde reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het van toepassing zijnde beleid. De omgevingsonderzoeken laten zien dat de ontwikkeling planologisch inpasbaar is.

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere onderbouwing gegeven van de diverse omgevingsonderzoeken. De conclusies worden hierna kort benoemd.

Bodem

Ter plaatse van het plangebied zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Analytisch overschrijden in beide onderzoeken de aangetroffen gehalten in de bodem niet het nader onderzoekscriterium. Op basis hiervan zijn er geen milieuchemische belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling van het gebied. Ter waarborging dat de bodem nog steeds geschikt is voor de beoogde activiteiten, wordt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 overgelegd.

Verkeersgeluid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het wegverkeerslawaai als gevolg van het wegverkeer op de wegen Hamsestraat, In het Land, Gerrit Achterbergstraat en Nannenbergsstraat is onderzocht. Het onderzoek concludeert dat als gevolg van deze wegen in geen enkel geval sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat. Het aspect geluid is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Milieu

In de nabijheid van het plangebied zijn, behalve het agrarisch bedrijf direct westelijk van de woningbouwlocatie geen bedrijfsactiviteiten aanwezig.

Een deel van deze gronden werd nog gebruikt voor de teelt van gewassen en daar werden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt in algemene zin een veiligheidszone (spuitvrije zone) van 50 meter aangehouden waarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Met de eigenaar van het westelijk gelegen perceel is daarom de afspraak gemaakt dat het gebruik wordt beëindigd. In de regels van dit bestemmingsplan wordt dit als zodanig geregeld waardoor de bedrijfsactiviteiten van het perceel geen belemmering meer zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Geur

Het plangebied ligt niet binnen de invloed van bedrijven met geurhinder. Geurhinder van agrarische bedrijven vormt geen belemmering.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

Externe veiligheid

De locatie is niet gelegen binnen een PR 10-6-contour en is gelegen op meer dan 770 meter van risicobronnen waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico GR niet aan de orde is. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water

Het plangebied maakt onderdeel uit van het woningbouwplan Herenland dat gefaseerd tot uitvoering wordt gebracht. Voor het hele plan Herenland is een waterhuishoudingsplan opgesteld. In dit waterhuishoudingsplan is al rekening gehouden met de ontwikkeling van deze woningen in het plangebied. Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Flora en Fauna

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat onder de Wet natuurbescherming valt en is ook niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland.

In verband met de stikstofproblematiek is een Aeriusberekening uitgevoerd. De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Rijntakken is berekend op 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Voor aanleg en gebruik zal nog een totaalberekening gemaakt moeten worden bij (bouw)vergunningverlening.

Voor deze fase (planvorming) is de uitgevoerde berekening (totale depositie) met uitkomst voldoende. Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage/geen archeologische verwachtingswaarde. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Kanttekeningen:

–

Financiën:

De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan Herenland fase 3 zijn opgenomen in de grondexploitatie Herenland. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. De gronden waarvoor het bestemmingsplan wordt opgesteld zijn eigendom van de gemeente. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden de gronden verkocht en komen de opbrengsten ten goede van de grondexploitatie Herenland.

Communicatie:

Kernboodschap is: De gemeenteraad heeft een bestemmingsplan vastgesteld om de bouw van 5 woningen aan de Nannenbergsstraat te Opheusden mogelijk te maken. Daarbij is de zienswijze van Van der Feltz advocaten, namens Vabo Ontwikkeling B.V. meegenomen. Ontwikkeling van dit deel was eerder niet mogelijk in verband met de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf aan de Hamsestraat (gebruik gewasbeschermingsmiddelen).

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). De indiener zienswijze wordt persoonlijk op de hoogte gebracht van uw besluit. Tegen uw vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitsluitend voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of 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,

de burgemeester,

mr. G.S. Stam

A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Herenland fase 3a' (toelichting, regels en verbeelding)
2. (concept) raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Herenland fase 3a
3. Zienswijze Van der Feltz advocaten (geanonimiseerd)
4. Zienswijzennota Ontwerp bestemmingsplan Herenland fase 3a (mei 2020)