



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/19/066446/RAAD/19/02661

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 6.12 Wro vast te stellen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze van Tennen, zoals opgenomen in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan 'Parallelweg 9, Opheusden' met de planidentificatie; NL.IMRO.1740.bpOPparallelw92019-vst1, overeenkomstig de bijlage (4) bij het raadsvoorstel, gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpplan) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 mei 2020
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/19/066446/RAAD/19/02661

Raadsvergadering d.d. : 14 mei 2020
Agendapunt : 10
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

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

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Parallelweg 9, Opheusden'.

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 'Parallelweg 9, Opheusden' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpOPparallelw92019-vst1, gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpplan) vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

Aan de Parallelweg 9 is een voormalig bloemteeltbedrijf gesitueerd met circa 1.300 m² aan kassen en twee bijgebouwen. De gronden zijn bestemd voor Agrarisch. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Er is een initiatief ingediend voor een wijziging van de bestemming naar Wonen. De kassen en bijgebouwen worden gesloopt, de voormalige bedrijfswoning zal worden uitgebreid en er zal een nieuw bijgebouw bij de woning worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en is in procedure gebracht. Er is één zienswijze ingediend door Tennet, beheerder van het landelijk hoogspanningsnet, waarbij (o.a.) is verzocht om de voorbeeldregeling voor hoogspanningsleidingen op te nemen in het plan. Wij hebben onze regeling op deze voorbeeldregeling aangepast. Uw raad kan het bestemmingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vaststellen.

Inleiding:

Aan de Parallelweg 9 is een voormalig bloemteeltbedrijf gesitueerd met circa 1.300 m² aan kassen en twee bijgebouwen. De gronden zijn bestemd voor Agrarisch. In 2018 hebben wij positief besloten op een initiatief voor de wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen. Hiervoor zullen alle kassen en de bijgebouwen worden gesloopt en de voormalige bedrijfswoning zal worden uitgebreid. Tevens wordt er achter het woonhuis een nieuw bijgebouw gerealiseerd.

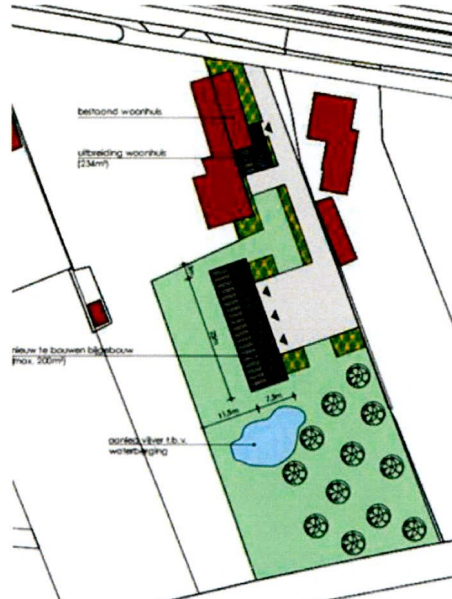
Vervolgens is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en daarom in procedure gebracht. Er is één zienswijze ingediend door Tennet, beheerder van het landelijke hoogspanningsnet. Tennet heeft gevraagd om een aanpassing van de planregeling die ziet op de bescherming van de hoogspanningsleiding. Hierna zullen wij ingaan op deze zienswijze en onze reactie hierop.

In de onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven (luchtfoto) alsmede de toekomstige stedenbouwkundige invulling van het plangebied.





Luchtfoto met aanduiding plangebied



Afbeelding: impressie van gewenste invulling

Beoogd effect:

Vaststelling van het bestemmingsplan, waardoor dit ruimte-voor-ruimteproject kan worden gerealiseerd en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied zal worden vergroot.

Argumenten:

1.1. *In verband met de procedure van het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht. Daarnaast is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en is er geen noodzaak tot de vaststelling van een exploitatieplan.*

De kosten van de planherziening worden verhaald via leges. Eventuele planschade kan worden verhaald op basis van de gesloten planschadeverhaalovereenkomst. Het plan is hiermee voor de gemeente economisch uitvoerbaar. Aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

2.1 *Uw raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan onderstaande overwegingen n.a.v. de zienswijze van Tennet, beheerder van het hoogspanningsnet, overnemen.*

Tennet is de landelijk beheerder van het hoogspanningsnet. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende zienswijze ingediend.

Samenvatting zienswijze Tennet

1. De bij de hoogspanningsleiding behorende belemmerde strook dient geen 17,5 maar 22,5 meter te bedragen. Verzocht wordt om dit aan te passen.
2. Verzocht wordt om de voorbeeldregels (als bijlage) over te nemen in artikel 4 Leiding-Hoogspanningsverbinding.
3. Verzocht wordt om over de uitvoering van het plan in overleg te treden met Tennet, over de technische toelaatbaarheid.
4. Verzocht wordt om Tennet op te nemen in de procedure voor vooroverleg.

Overwegingen n.a.v. de ingediende zienswijze

De regeling voor de hoogspanningsleiding is in het voorliggende bestemmingsplan niet anders dan de (standaard)regeling in de bestemmingsplannen Buitengebied (Dodewaard-Echteld en Kesteren). De regeling uit deze bestemmingsplannen buitengebied, is derhalve voortgezet. Wij hebben echter de regeling uit het

onderhavige ontwerpbestemmingsplan, n.a.v. de zienswijzen aangepast, zodat deze aansluit bij de door Tennet voorgestelde regeling (zie hierna, onder 2 en bijlage 4).

1. De belemmerde strook zal worden vergroot van 17,5 meter naar 22,5 meter.
2. Wij zullen de regeling aanpassen, zoveel mogelijk overeenkomstig het voorstel van Tennet. Wel zullen wij de regeling uit het geldende bestemmingsplan overnemen/behouden, waardoor er ook bouwwerken kunnen worden gerealiseerd die passen binnen de vigerende (woon)bestemming. In dat kader was reeds een nader afwegingsmoment opgenomen, waarbij de belangen van de leidingbeheerder worden betrokken. Wij hebben de nieuwe regeling als bijlage bij dit voorstel opgenomen.
3. Wij hebben initiatiefnemers geïnformeerd, dat over de uitvoering van het plan met Tennet overleg moet worden gepleegd.
4. Tennet is opgenomen als overlegpartner voor onze bestemmingsplannen. Wij hebben Tennet ook betrokken bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'. Aangezien er destijds blijkbaar geen aanleiding bestond om op het plan te reageren, zijn wij ervan uitgegaan dat de regeling voor de hoogspanningsleiding voor het onderhavige plan voldoende was.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan het van toepassing zijnde beleid, in het bijzonder het VAB-beleid.

In de plantoelichting is gemotiveerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Belangrijkste onderdeel betreft de 'Beleidsnotitie hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing Neder-Betuwe 2016'. Met dit beleid wordt beoogd om de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en te vergroten. Voor iedere vierkante meter gesloopte glasopstanden mag een woning met 0,2 m³ worden uitgebreid (en boven de 1.000 m², 0,05 m³)

Gelet op bovengenoemde regeling en gelet op de bestaande bouwrechten voor de bestemming Wonen uit de bestemmingsplannen Buitengebied, alsmede de sloop van de kassen en de bijgebouwen, mag een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 200 m² en mag de bestaande woning met 234 m³ worden uitgebreid. Dit is in de planregels vastgelegd. Tevens is in de regels bepaald dat de gronden pas voor Wonen mogen worden gebruikt, en bebouwd overeenkomstig de bouwregels, indien het gehele kassencomplex en de voormalige agrarische bijgebouwen zijn gesloopt

3.2 De omgevingsonderzoeken laten zien dat de ontwikkeling planologisch inpasbaar is.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is een nadere onderbouwing gegeven van de diverse omgevingsonderzoeken. De conclusies worden hierna kort benoemd.

M.e.r.(beoordeling)

Het plan is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D.11.2 van het Besluit m.e.r. Hierdoor is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Van de noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport is (dus) ook geen sprake.

Milieuzonering

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich steeds meer door woonbestemmingen en onbebouwde agrarische percelen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van omliggende (agrarische) bedrijfsbestemmingen ten aanzien van de potentiële hinderfactoren geur, stof, geluid en gevaar. Ook de toekomstige realisatie van het ABC-terrein, levert geen (wederzijdse) beperkingen op. Belemmering t.a.v. spuitzonering is eveneens niet aan de orde aangezien de omliggende percelen te beperkt zijn om een professionele boomkwekerij op te exploiteren en daarbij komt dat bij wijziging van het agrarische gebruik rekening moet worden gehouden met de bestaande woonbestemmingen.

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.

Geur

Binnen 1.000 meter van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Er is voor het plan geen effect van geurhinder te verwachten.

Externe veiligheid

Ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Aan deze leiding is een risicoafstand verbonden vanuit het groepsrisico. Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van 4 km van de Betuweroute, welke gebruikt wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Volgens de "Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Neder-Betuwe 2015-2018" zijn de risico's van zowel de buisleiding als het spoor beperkt. Daarnaast neemt het aantal gevoelige functies en mensen binnen het plangebied niet toe.

Wegverkeerslawaaï

Er is geen sprake van (de toevoeging van) een geluidgevoelige ontwikkeling. Ook dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

Bodem

De veronderstelling van onverdacht terrein mag volgens het uitgevoerde bodemonderzoek worden gehandhaafd. De aangetroffen lichte verhogingen (nikkel en barium) zijn vaak van nature aanwezig. De verhogingen van kobalt en zink zijn marginaal en behoeven geen verdere aandacht. Op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt bodemkundig geen beletselen zijn voor toekomstige nieuwbouw.

Verkeer

De potentiële verkeershinder vanwege de huidige Agrarische bestemming, wordt weggenomen. De verkeersgeneratie van de bestaande (bedrijfs)woning wijzigt niet. Voor het parkeren (2,8 pp) is voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar.

Water

Het verhard oppervlak neemt substantieel af. Van watercompensatie is dan ook geen sprake. De digitale watertoets is uitgevoerd.

Flora en Fauna

Het kassencomplex en twee kleine bijgebouwen worden gesloopt. Er ontbreken spouwruimtes in deze gebouwen of anderszins geschikte schuillocaties. Er worden geen poelen gedempt en er wordt geen opgaande beplanting verwijderd. Gelet op de afstand tot de Rijntakken, en gelet op de beperkte ontwikkeling, worden geen significante effecten op Natura 2000 gebieden verwacht. Ten aanzien van het aspect stikstof is geen nader onderzoek verlangd, gelet op het vastgestelde regionale toetsingskader stikstof (bij de realisatie van (de uitbreiding van één) woning, op een afstand van > 1 km van het Natura 2000 gebied Rijntakken wordt geen nader onderzoek gevraagd).

Explosieven:

De ontwikkeling (uitbreiding woning en nieuw bijgebouw) wordt gerealiseerd op gronden waar nu ook bebouwing staat. Deze grond is in het verleden dus al geroerd. Uiteraard blijft in het kader van de Arbowetgeving, de algemene zorgplicht van toepassing.

Archeologie

De bestemming Waarde-2 is uit het geldende plan overgenomen. De bebouwde oppervlakte blijft echter onder de 1.000 m². Nader onderzoek is daarom op grond van die regeling niet noodzakelijk.

Kanttekeningen:

—

Financiën:

De kosten van de planherziening worden gedekt uit de legesopbrengst. Eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan, kunnen wij op basis van de planschadeovereenkomst verhalen op initiatiefnemers.

Communicatie:

Kernboodschap is: Aangezien de agrarische activiteiten (bloemteeltbedrijf) aan de Parallelweg 9 in Opheusden zijn beëindigd, is ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte plan (sloop van kassen en bijgebouwen ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande woonhuis en de oprichting van een nieuw bijgebouw), een bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij is de zienswijze van Tennet (beheerder van de hoogspanningsverbinding) meegenomen.

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.

de secretaris,

mr. G.S. Stam

de burgemeester,

A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. (Concept) raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Parallelweg 9, Opheusden'
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg 9, Opheusden'
3. Zienswijze Tennet d.d. 27-1-2020
4. Bijlage bij raadsvoorstel; gewijzigde regeling artikel 4 Leiding-Hoogspanningsverbinding