

Bestemmingsplan Buitengebied Kesteren, Parallelweg 9



gemeente
Neder-Betuwe

6 maart 2014

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Plangebied	3
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Bestemmingsplan Buitengebied Kesteren	6
2.2	Uitspraak Raad van State	7
2.3	Bestaande functionele en ruimtelijke situatie	9
3	Het juridisch plan	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Dit bestemmingsplan	10
4	Procedure	12

Bijlage

Bijlage 1: Uitspraak Raad van State

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 24 mei 2012 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neder-Betuwe. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 7 augustus 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover een uitspraak gedaan (zie bijlage 1).

Uit de uitspraak is onder meer naar voren gekomen dat de gronden op het perceel Parallelweg 9 te Opheusden niet op de juiste wijze zijn bestemd. Het gaat daarbij om de volgende gebreken:

- de bestemming 'Agrarisch' maakt ter plaatse van het perceel meer agrarische functies mogelijk dan met het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beoogd;
- de bestaande hederakwekerij ter plaatse van het perceel is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan;
- het bouwvlak op het perceel is ten onrechte niet afgestemd op de omvang van de bestaande bebouwing conform het gemeente beleid 'Bouwvlak op maat'.

Om die reden heeft de Raad van State het plandeel met de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het perceel Parallelweg 9 vernietigd. De Raad van State heeft opgedragen om voor dit plandeel een nieuw besluit te nemen.

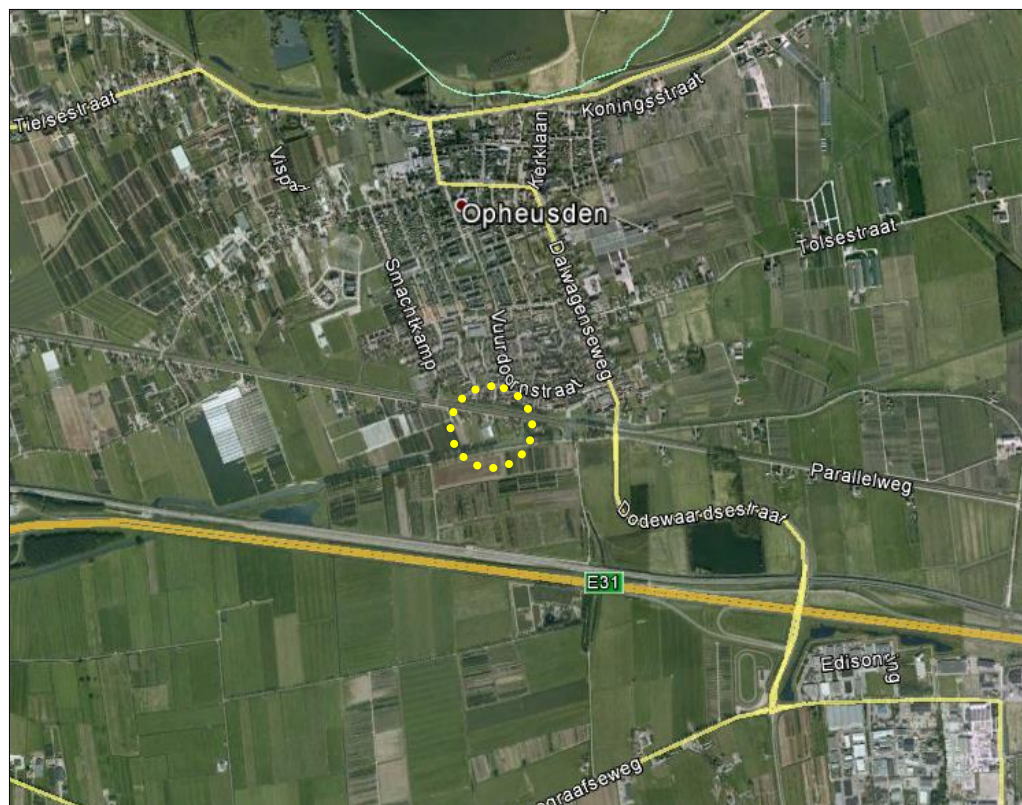
1.2 Doelstelling

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bestaande situatie te bestemmen, waarbij een specifieke regeling voor de bestaande kassen is opgenomen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden afgestemd op het gemeentelijk beleid 'Bouwvlak op maat'.

1.3 Plangebied

De locatie Parallelweg 9 ligt ten zuiden van de kern Opheusden. Tussen de locatie en de kern Opheusden ligt de spoorlijn Kesteren–Opheusden. Ten zuiden van de locatie loopt de rivier de Linge.

De navolgende afbeeldingen geven een weergave van de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied



Globale begrenzing van het plangebied

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vier hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee het plan beschreven. Hierin wordt ingegaan op de huidige juridisch-planologische regelingen, de uitspraak van de Raad van State, die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan en de bestaande functionele en ruimtelijke situatie. Hoofdstuk drie gaat in op de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komt in het vierde en laatste hoofdstuk de te volgen procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Kesteren

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' is op 24 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neder-Betuwe.

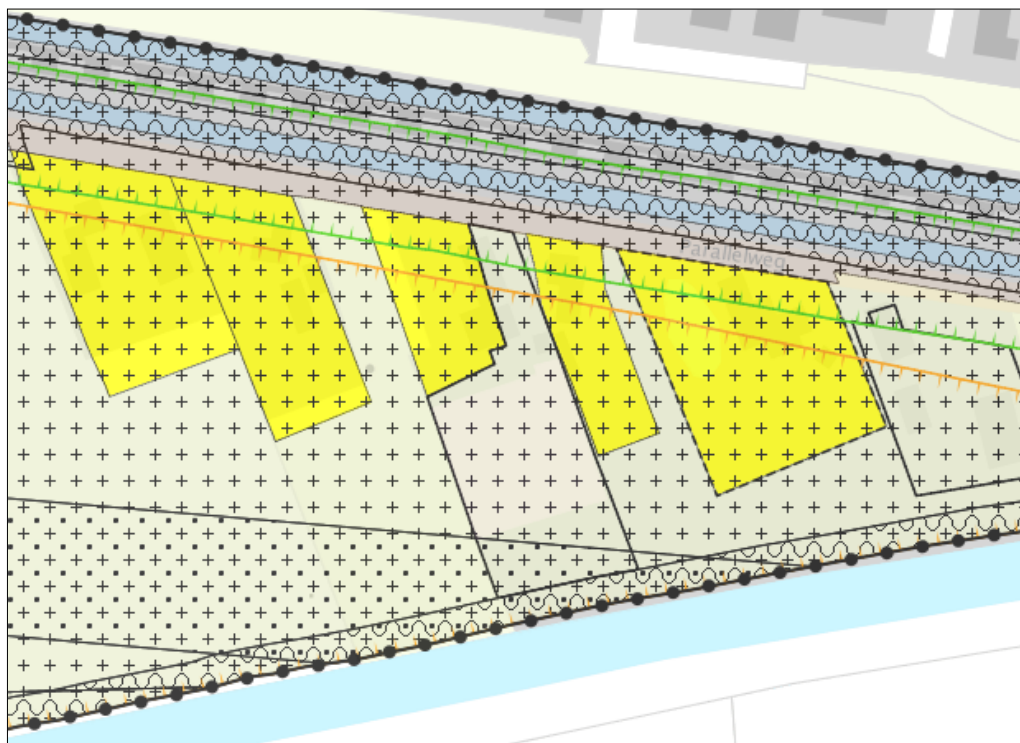
Op grond van dit bestemmingsplan is aan de locatie Parallelweg 9 te Opheusden de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Daarbij is een bouwvlak opgenomen.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische productie, teelt op folie of worteldoek, het weiden van dieren, bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag, landschappelijke beplanting, watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen en extensief dagrecreatief medegebruik.

Daarnaast zijn de gronden binnen het bouwvlak bestemd voor niet-grondgebonden agrarische productie met bijbehorende voorzieningen en opslag, voor zover deze productie plaatsvindt als neventak van een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de grondgebonden agrarische productie; bijbehorende verwerking van agrarische producten en productiegebonden detailhandel; en bijbehorende bewoning.

Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming, één bedrijfswoning, bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Daarnaast zijn in het zuiden van de locatie de dubbelbestemmingen 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en 'Waterstaat - Beheerszone watergang' opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'

2.2 Uitspraak Raad van State

Op 24 mei 2012 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neder-Betuwe. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 7 augustus 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover een uitspraak gedaan (zie bijlage 1). Hierna volgt een korte samenvatting van de uitspraak met betrekking tot het plandeel voor het perceel Parallelweg 9.

- 1 In het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' is aan het perceel Parallelweg 9 de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Op grond van deze bestemming is onder meer 'grondgebonden agrarische productie' en 'teelt op folie of worteldoek' toegestaan. Appellanten hebben beroep ingediend tegen de toekenning van deze bestemming op het perceel, omdat zij vrezen dat de functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn, zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat en betogen dat de raad dit onvoldoende heeft onderzocht.

In het vorige bestemmingsplan 'Buitengebied 1978', was eveneens geen beperking gesteld aan de toegestane vormen van agrarisch grondgebruik op de locatie.

De omgeving van de locatie is in de tussentijd echter veranderd. Op de omliggende percelen heeft functieverandering plaatsgevonden van agrarisch naar wonen. De Afdeling geeft in haar uitspraak aan, dat de raad niet heeft onderzocht of het wederom mogelijk maken van agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden waarin het vorige plan voorzag, en welke mogelijkheden tot dusverre deels onbenut zijn gebleven, niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen.

- 2 Daarnaast geven appellanten aan dat de bestaande functie van hederakwekerij niet als zodanig is bestemd, terwijl de raad dat wel heeft beoogd met het bestemmingsplan.

De Afdeling geeft aan dat hederateelt in kassen op grond van het bestemmingsplan een niet-grondgebonden agrarische activiteit is. Niet-grondgebonden agrarische activiteiten zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het bestaande gebruik van het kassencomplex is dan ook niet als zodanig bestemd. De aanwezige bebouwing van het kassencomplex is als gevolg daarvan ook niet toegestaan. De raad heeft daarmee de bestaande functie van hederakwekerij niet als zodanig bestemd.

- 3 Verder is beroep ingediend tegen de omvang van het toegekende bouwvlak op de locatie. Deze is ten onrechte niet afgestemd op de omvang van de bestaande bebouwing.

Het bedrijf op de locatie heeft een omvang van 17,4 nge. Daarom zou op grond van het gehanteerde uitgangspunt een 'Bouwperceel op maat' met een uitbreidingsmogelijkheid van ten hoogste 30% moeten worden toegekend aan het perceel.

De bestaande bebouwing heeft een gezamenlijk oppervlakte van ongeveer 1.425 m². Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' is op het perceel een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van ongeveer 2.500 m² (zonder maximum bebouwingspercentage). Daarmee is er meer uitbreidingsruimte geboden dan de 30% die op basis van het gemeentelijke beleid 'Bouwperceel op maat' is toegestaan.

Om bovengenoemde redenen heeft de Raad van State het plan ter plaatse van de gronden van de locatie Parellelweg 9 vernietigd.

Nu met vernietiging van de bestemming, bestemmingsplan 'Buitengebied 1978' geldt en daarin geen beperkingen zijn gesteld aan de toegestane vormen van agrarisch grondgebruik, heeft de Raad van State een voorlopige voorziening getroffen. De voorlopige voorziening bepaalt dat grondgebonden agrarische productie en teelt op folie of worteldoek niet is toegestaan.

2.3 Bestaande functionele en ruimtelijke situatie

Op de locatie Parallelweg 9 bevindt zich een hederakwekerij. Het kweken van deze plant vindt plaats binnen een kassencomplex. Het perceel is voor een groot deel bebouwd met kassen. Daarnaast staat op het perceel een bedrijfswoning. Het zuidelijke deel van het plangebied is niet bebouwd. De totale oppervlakte aan bebouwing op het perceel bedraagt 1425 m².

De navolgende afbeelding geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied.



Beeld huidige situatie plangebied, gezien van de Parallelweg

3 Het juridisch plan

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Regels en verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied weergegeven. De kadastrale en topografische gegevens op de verbeelding hebben geen juridische betekenis en zijn slechts bedoeld om de leesbaarheid van de kaart te vergroten.

de regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en meetregels. Deze regels zijn bedoeld om een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de twee volgende hoofdstukken te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de eigenlijke regels die bij de bestemming horen. Er wordt een bestemmingsomschrijving gegeven van de doeleinden. Voorts zijn er bouwregels opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels.
- Hoofdstuk 4 bevat overgangs- en slotregels. Deze bepalingen zijn binnen het gehele plan van toepassing.

3.2 Dit bestemmingsplan

3.2.1 ***Bijzonderheden in dit bestemmingsplan***

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waterstaat - Beheerszone watergang'.

Agrarisch

De gronden op de locatie Parallelweg 9 hebben de bestemming 'Agrarisch'. De regels van deze bestemming zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Kesteren, waarbij aanvullend teelt in kassen is toegestaan en een specifieke regeling voor de bestaande kassen is opgenomen. Teelt op folie en worteldoek is niet toegestaan.

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kassen' opgenomen op het westelijke deel van het perceel. Op gronden met deze aanduiding zijn uitsluitend kassen, permanente of niet-permanente kunststof tunnels of overkappingen toegestaan.

De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet hoger zijn dan 12 m en de goothoogte niet hoger dan 7 m. Op gronden die een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kassen' hebben, is een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Deze kassen dienen op minimaal 5 m vanaf de perceelsgrens te worden gesitueerd. Via een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk deze afstand te verkleinen tot 2m.

In de uitspraak van Raad van State wordt gesteld dat de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' qua oppervlakte te groot was in relatie tot de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid 'Bouwvlak op maat'. Om die reden is in artikel 3.2.2 opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 1.852 m². Deze oppervlakte staat gelijk aan de huidige bebouwing plus 30 % uitbreidingsruimte.

Op de verbeelding is een ruim bouwvlak opgenomen. Alleen ter plaatse van de gronden die eveneens zijn bestemd als 'Waterstaat - Beheerszone watergang' is geen bouwvlak opgenomen, omdat bebouwing hier ongewenst is.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Ten zuiden van de locatie loopt een hoogspanningsverbinding. Om die reden zijn de gronden in het zuiden van het plangebied mede bestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

Op de binnen deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Via een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken.

Waarde - Archeologie 5

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Waterstaat - Beheerszone watergang

Ten zuiden van het plangebied loopt de rivier De Linge. Ter bescherming van deze watergang is aan een deel van de gronden in het zuiden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beheerszone watergang' toegekend. Naast de bescherming van de watergang zijn de gronden ook bestemd voor het beheer en verbetering van de watergang en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

4 Procedure

In de uitspraak heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State aangegeven dat de raad een nieuw plan moet vaststellen voor het vernietigde plandeel met betrekking tot de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de locatie Parallelweg 9 te Opheusden.

Hierbij is aangegeven dat dit nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hoeft te worden voorbereid. Dit betekent dat het plan niet als ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd. Het bestemmingsplan wordt daarom direct ter vaststelling aan de raad voorgelegd.