



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/18/048697 RAAD/18/02464

Raadsvergadering d.d. : 9 mei 2019
Agendapunt : 13
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

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

Onderwerp:
Bestemmingsplan Waalbandijk 23a, Ochten

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met de Zienswijzennota 'Ontwerpbestemmingsplan Waalbandijk 23a, Ochten';
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Waalbandijk 23a, Ochten met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpOCWaalbandijk23a-vst1, gewijzigd (ten opzichte van het ontwerp) vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

Het plan voor de vestiging van een dierenpension/-kennel in de bestaande bebouwing aan de Waalbandijk 23a in Ochten past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. Op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend (1 zienswijze is ingediend door 8 bewoners gezamenlijk). In bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Het bestemmingsplan kan door de raad worden vastgesteld.

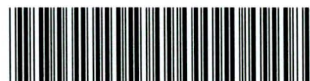
Inleiding:

In 2017 heeft de heer De Kat Angelino, Waalbandijk 23a te Ochten, een principeverzoek ingediend voor realisatie van een hondenkennel (in de bestaande bebouwing) aan de Waalbandijk 23a in Ochten. De huidige bestemming is agrarisch. Deze bestemming laat de vestiging van een dierenpension/-kennel niet rechtstreeks toe. De ontwikkeling past wel in het VAB-beleid (namelijk een buitengebied gebonden activiteit in bestaande agrarische opstallen).

Voorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening/ aanvaardbaar woon- en leefmilieu

Op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken (o.a. een akoestisch onderzoek) kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling (onder voorwaarden) ruimtelijk/planologisch kan worden ingepast. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen voor de omgeving zijn de volgende voorwaarden vastgelegd in het bestemmingsplan:

- het maximum aantal honden (volwassen kleine huisdieren) dat mag worden gehuisvest bedraagt 50. Dit aantal zal in de vakantieperiodes aanwezig zijn;
- er moet toezicht aanwezig zijn;
- er moeten geluidafschermende maatregelen worden getroffen (geluidwallen);
- het binnenvverblijf moeten worden geïsoleerd;
- een dierenasiel is uitgesloten.



Beoogd effect:

Het (planologisch) mogelijk maken van een hondenkennel aan de Waalbandijk 23a in Ochten.

Argumenten:

1.1 In de Zienswijzennota is een onderbouwde reactie gegeven op alle ingediende zienswijzen.

In bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij alle zienswijzen samengevat. Daarnaast hebben wij een onderbouwde reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Voor zover de zienswijzen zijn gericht op het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, hebben wij de beantwoording afgestemd met de Omgevingsdienst Rivierenland (hierna: ODR).

De belangrijkste zorg die door omwonenden wordt geuit betreft (de vrees voor) (geluid)overlast. Het akoestisch onderzoek laat evenwel zien dat met het treffen van enkele (hiervoor benoemde) maatregelen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft behouden. Voor de specifieke reacties op deze zienswijzen verwijzen wij naar de Zienswijzennota alsmede de onderstaande overwegingen onder 3.1 (in het bijzonder het onderdeel milieuzonering).

2.1 Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Een exploitatieplan kan alleen worden vastgesteld indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro, zoals de bouw van 1 of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Hiervan is geen sprake, zodat de vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde is. De kosten van de planherziening worden evenwel verhaald via de legesverordening.

3.1 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is naast de reguliere verantwoording van het beleid (Rijk, provincie, gemeente) een nadere onderbouwing gegeven van de diverse milieuonderwerpen. De conclusies worden hierna kort benoemd.

Bodem

Er worden door de planherziening geen gronden omgezet naar een gevoelige functie. Er vinden daarnaast geen ontwikkelingen plaats.

Verkeersgeluid

Het plan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Er is dan ook geen akoestisch onderzoek naar verkeersgeluid noodzakelijk. Geluid vanwege de bedrijfsactiviteiten wordt hierna toegelicht (1.2).

Luchtkwaliteit

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

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Ook bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen route voor transport van gevaarlijke stoffen. Op een afstand van meer dan 1,5 km vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute plaats. Hiervoor is een verantwoordingsparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen.

Water

Door de ontwikkeling neemt de verharding niet toe maar zelfs af, aangezien de overkapping van 70 m² wordt gesloopt. Voor de aanleg van parkeergelegenheid wordt een halfverharding gebruikt. Op de verbeelding wordt de beschermingszone van de dijk aangegeven en in de planregeling worden enkele werkzaamheden, zoals afgravingen (o.a. het bouwen van kelders) is uitgesloten. Dit heeft geen consequenties voor het plan aangezien het een functiewijziging betreft.

Flora en Fauna

De ontwikkeling heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en evenmin op het Natuurnetwerk Nederland. Ten aanzien van soortenbescherming is het plangebied geschikt voor algemene vogelsoorten maar geldt dat de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Het plangebied is niet geschikt voor Habitatrichtlijnsoorten en daarnaast is het plangebied geen onderdeel van essentieel leefgebied voor vleermuizen.

Archeologie en cultuurhistorie

Het aspect archeologie wordt beschermd via een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Er worden geen bodemingrepen uitgevoerd die vooraf nader onderzoek vergen. Er zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. De bestaande kavelstructuur blijft behouden.

Milieuzonering

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de (toekomstige) inrichting aan de Waalbandijk 23a in Ochten. Naar aanleiding van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan is dit onderzoek nog beperkt uitgebreid. Uit het onderzoek, waarbij voor de representatieve situatie is uitgegaan van het hoogseizoen (dus de maximale planologische invulling), blijkt dat de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering voor een rustig buitengebied worden overschreden. Om de geluidbelasting terug te brengen tot een aanvaardbaar niveau wordt voorgesteld om het binnenverblijf te isoleren en om grondwallen en wintergroene hagen aan te leggen (n.a.v. de aanpassing van het akoestisch onderzoek, geluidwallen van 1 meter, 1,60 meter en 2 meter). Hiermee worden de richtwaarden voor een gemengd gebied (of de grenswaarden voor een rustig buitengebied) niet overschreden. De ODR heeft het akoestisch onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden. Ten aanzien van de omgevingskarakteristiek gaat de ODR uit van een gemengd gebied.

Met de fysieke maatregelen, die juridisch zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, blijft een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. Omdat de richtwaarden voor gemengd buitengebied (of de grenswaarden voor een rustig buitengebied) gelijk zijn aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit, kan ook worden geconstateerd dat de ontwikkeling in het milieuspoor, inpasbaar is.

Er is nog onderzocht op welke wijze voor de woning Waalbandijk 21, kan worden voldaan aan de richtwaarden voor een rustig buitengebied. Hiervoor dient volgens adviesbureau Econsultancy op het perceel Waalbandijk 23a, een geluidafscherming tot 8 meter hoogte te worden gerealiseerd. Wij vinden een geluidwal of scherm met een dergelijke hoogte (nog afgezien van de uitvoerbaarheid), landschappelijk niet aanvaardbaar. De kosten die hiermee gemoeid zijn, staan niet in verhouding tot het resultaat dat ermee kan worden bereikt. Daarbij merken wij op dat de omgeving kan worden gekarakteriseerd als een gemengd buitengebied. Dit is ook bevestigd in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'De Heuning-Oost'. Met de relatief beperkte maatregelen (isoleren van de binnenverblijven en het aanleggen van

grondwallen/-schermen tot een hoogte van maximaal 1,60 meter / 2 meter) wordt aan de richtwaarden voor gemengd buitengebied voldaan.

De ODR heeft met het akoestisch onderzoek ingestemd. Het advies is bijgevoegd.

Kanttelingen:

–

Financiën:

De kosten voor de planherziening worden gedekt uit de legesopbrengst. Eventuele planschade wordt op basis van de planschadeovereenkomst verhaald op initiatiefnemers.

Communicatie:

Kernboodschap is: Het bestemmingsplan 'Waalbandijk 23a, Ochten' ziet op een wijziging van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf, t.b.v. een buitengebied gebonden bedrijf, namelijk een hondenkennel/-pension. In de planregels van het bestemmingsplan zijn diverse maatregelen vastgelegd om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te garanderen.

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). Tegen uw vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitsluitend voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid waren om een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen kan iedere belanghebbende beroep indienen.

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

Gerrit Stam

de burgemeester,

Jan Kottelenberg

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Waalbandijk 23a, Ochten' (Toelichting, regels, verbeelding, bijlagen)
2. Zienswijzennota (inclusief zienswijzen, niet geanonimiseerd voor de gemeenteraad)
3. Advies ODR i.v.m. akoestisch onderzoek



Raadsbesluit

Zaaknr.: /RAAD/18/02461

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;

B E S L U I T :

1. in te stemmen met de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Waalbandijk 23a, Ochten'
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Waalbandijk 23a, Ochten' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bp.OCWaalbandijk23a-vst1, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Waalbandijk 23a, Ochten, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 9 mei 2019

de griffier,

Erwin van der Neut

de voorzitter,

Jan Kottelenberg