

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen “Boltweg 2, Heteren”

Ons kenmerk: 7378

Nummer.

Elst, 9 december 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van een loods ten behoeve van de uitbreiding van de caravanstalling op het perceel Boltweg 2 te Heteren;

2. Inleiding

Op 2 september 2023 is door bouwkundig adviesbureau Bionda namens de eigenaar van het perceel een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een loods ten behoeve van caravanstalling op het perceel Boltweg 2 te Heteren.

Initiatiefnemer is voornemens om op locatie een nieuw gebouw te realiseren ten behoeve van een caravanstalling. Hierbij vindt er een verschuiving plaats van de bouwmogelijkheden van de noordkant naar de zuidkant op het perceel. Om het bouwvlak aan de noordzijde te verkleinen wordt naast de woning een boomgaard met hoogstamfruitboomgaarden aangeplant omringd door een lage haag. Door middel van een landschapsplan i.c.m. met voorwaardelijke verplichting wordt dit (nu al) planologisch geborgd. De nieuwe stalling biedt ruimte voor het stallen van ongeveer 65 caravans en kent een omvang van circa 990 m². Eerder is al een vergunning verleend voor het gebruik van een deel van dit perceel als caravanstalling. Recent is geconstateerd dat het gebouw al wel is gerealiseerd.

Voor deze aanvraag is een uitgebreide procedure van toepassing, omdat het initiatief in strijd is met het geldende Omgevingsplan Overbetuwe, onderdeel bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe”. De nieuwe loods is geprojecteerd buiten de bedrijfsbestemming en daarmee ook buiten het bouwvlak.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is te komen tot een besluit op de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een loods ten behoeve van het uitbreiden van de caravanstalling op het perceel Boltweg 2 te Heteren.

4. Argumenten

1.1 Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een van de vereisten voor het mogen nemen van een projectafwijkingsbesluit is dat de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het te nemen besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Deze ruimtelijke onderbouwing is

bij de aanvraag gevoegd (zie bijlage 4). Om de verschillende milieuaspecten te kunnen beoordelen zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd op het gebied van natuur en stikstof (bouw- en gebruiksfase). Deze onderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Regio Arnhem en akkoord bevonden. Verder is het plan voorgelegd aan het Waterschap.

Uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderliggende onderzoeken is geconcludeerd dat het voorliggende initiatief passend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd en de belangen van omliggende percelen worden niet geschaad.

1.2 De nieuw te bouwen loods is landschappelijk en stedenbouwkundig positief beoordeeld.

Bij het voorliggend initiatief is bij het ontwerp van de kas rekening gehouden met de gemeentelijke kaders van landschap en stedenbouw uit het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de welstandsnota.

De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is naar aanleiding van integrale ambtelijke advisering een inrichtingsschets gemaakt (bijlage 4). Onderdeel van deze inpassing betreft het ontwikkelen van een kruidenrijke rand ten zuiden van de houtsingel. Hiermee wordt aangezet tot natuurlijke vegetatie, dat zorgt voor biodiversiteit. Aan de noordzijde wordt naast de woning een boomgaard met hoogstamfruitboomgaarden aangeplant omringd door een lage haag. De haag is passend bij het landschap en zorgt dat de nieuwe loods niet zichtbaar is in de omgeving.

1.3 Bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak worden ingeleverd.

Het bouwvlak kent een oppervlakte van ruim 4.000m². Hiervan is in de huidige situatie circa 2075m² bebouwd. Het bouwvlak geeft dus nog ruimte voor uitbreiding. Initiatiefnemer levert deze mogelijkheden in om aan de zuidzijde een nieuwe hal te realiseren met een oppervlakte van ca 1000 m². Via de verplichte landschappelijke inpassing wordt het nu al planologisch niet meer mogelijk gebruik te maken van de nog onbenutte bouwmogelijkheden.

1.4 Wettelijk is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan in specifieke gevallen pas kan verlenen nadat de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen heeft afgegeven.

De verklaring kan door de raad slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De raad kan vooraf categorieën van gevallen aanwijzen waarin een Verklaring van Geen Bedenkingen niet is vereist (artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). Bij besluit van 19 april 2011 (10rb000176) heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Voorliggend initiatief behoort niet tot deze gevallen.

Dit betekent dat de raad voor dit project eerst een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen moet verlenen. Deze ontwerp-verklaring wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor zienswijzen (toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Wel heeft de raad in hetzelfde besluit van 19 april 2011 bepaald dat voor de categorie gevallen waaronder de realisatie van de loods valt, geen (definitieve) verklaring vereist is als er geen zienswijzen en/of adviezen zijn ingediend. In

dat geval zal de procedure sneller kunnen worden afgerond, omdat niet nogmaals een besluit zonder dat er andere inzichten zijn, hoeft te worden genomen door de raad.

1.5 Een kortere procedure bij geen zienswijzen.

Voor de categorie gevallen waaronder de uitbreiding van de loods voor caravanstalling valt, heeft de raad bepaald dat na terinzagelegging geen (definitieve) verklaring vereist is als er géén zienswijzen en/of adviezen zijn ingediend. In dit geval zal de procedure sneller kunnen worden afgerond, omdat niet nogmaals een besluit hoeft te worden genomen door de raad.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Als er zienswijzen over het project komen dient de raad te besluiten over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bij raadsbesluit is bepaald dat indien er over een Ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen en/of adviezen worden ingediend, het college de definitieve verklaring (en daarmee de omgevingsvergunning) mag verlenen. Komt er wel een zienswijze(n) en/of advies dan zal/zullen deze ter besluitvorming voorgelegd moeten worden aan de raad. Dit zal leiden tot een langere proceduretijd.

6. Financiën

Met betrekking tot de omgevingsvergunning en de planologische procedure worden conform de Legesverordening en bijbehorende tarieventabel leges in rekening gebracht.

7. Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente geeft met dit voorstel uitvoering aan wet- en regelgeving. Als gemeente faciliteren we bij het verzoek van initiatiefnemer. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om een zienswijze op het ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de eigenaren van de omliggende percelen voorafgaand aan de procedure geïnformeerd, en gevraagd om op- of aanmerkingen. De initiatiefnemer heeft hierop van de eigenaren geen reacties ontvangen. Hiermee zijn de eigenaren van de omliggende percelen voldoende geïnformeerd, en heeft de initiatiefnemer voldaan aan zijn verplichting onder de Wabo.

Omgevingswet niet van toepassing op besluit op aanvraag

Voor de volledigheid merken wij op dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend op 2 september 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft zolang het besluit nog niet onherroepelijk is.

8. Duurzaamheid

Om de extra loods mogelijk te maken is een landschap inpassingsplan gemaakt, waarbij het gebouw mooi wordt ingepast in de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de kwaliteiten en kenmerken van het omliggende landschap.

9. Vervolg

Planning

Na besluitvorming worden de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Indien er geen zienswijzen worden ingediend zal het college na afloop van deze termijn de omgevingsvergunning verlenen. Volgen er wel zienswijzen dan is een nieuwe raadsbehandeling noodzakelijk.

Communicatie

De aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en het plan wordt geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing op dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

10. Relevante stukken

1. Ontwerp-omgevingsvergunning;
2. Aanvraagformulier;
3. Ruimtelijke onderbouwing;
4. Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing;
5. Bouwkundige tekeningen;
6. Concept-raadsbesluit "Verklaring van geen Bedenkingen "Boltweg 2, Heteren";

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelende ambtenaren zijn Marcel Scholte en Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl