

Onderwerp: Bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe"

Ons kenmerk: 18rv000060

Nummer:

Elst, 20 november 2018

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe" voor het repareren van kleine gebreken in de bestemmingen van 6 locaties in het buitengebied analoog en digitaal gewijzigd vaststellen en de locatie Verbindingsweg 2a in Herveld afsplitsen van het "Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe" naar aanleiding van de ingediende zienswijze;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 5 maart 2013 stelde uw raad het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" vast. Na een beroepsperiode is dit plan op 30 april 2014 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan beslaat nagenoeg het totale buitengebied van de gemeente Overbetuwe. De afgelopen jaren zijn bij een aantal locaties kleine gebreken geconstateerd. In een aantal gevallen wordt niet geregeld wat beoogd was, maar soms bestaat het gebrek slechts uit een verschil tussen het digitale en analoge bestemmingsplan. Dit willen wij met het "Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe" repareren.

Gezien het feit dat alle te herstellen locaties in het buitengebied liggen en de wijzigingen relatief kleinschalig zijn, hebben wij ervoor gekozen om de reparaties samen te voegen in één bestemmingsplan. Conform uw motie met kenmerk 17mo013 bevat het bestemmingsplan op pagina 5 een samenvatting om de leesbaarheid van het plan te verbeteren. Het betreft de volgende locaties en reparaties:

<i>Locatie</i>	<i>Reparatie</i>
1. Elst, Wolfhoeksestraat 11-13	Opnemen van twee aparte bouwvlakken
2. Herveld, Bredestraat-Zuid 44	Herstellen bouwmogelijkheid woning
3. Herveld, Kerkstraat 9	Functionaanduiding verwijderen
4. Herveld, Moordakkerstraat 14	Specifieke vorm van bedrijf toestaan
5. Heteren, Uilenburgesestraat 1-3	Groepsaccommodatie en bergingen toestaan
6. Oosterhout, Krakenburgsestraat 4	Aan- en uitbouwen mogelijk maken

Op 12 juni 2018 stemden wij in met het ontwerpbestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe", besloten wij om de inspraakfase over te slaan en om het plan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf donderdag 21 juni 2018 tot en met woensdag 1 augustus 2018 ter inzage.

Wij ontvingen één zienswijze over reparatie voor de 7^e locatie, de Verbindingsweg 2a in Herveld voor het toestaan van een specifieke vorm van bedrijf. Om de zienswijze goed te kunnen beantwoorden, is meer tijd nodig. Wij hebben deze locatie daarom uit het reparatieplan gehaald en zullen de reparatie van de bestemming voor deze locatie t.z.t. als afzonderlijk plan voorleggen voor besluitvorming. Tegen de andere locaties zijn geen zienswijzen ontvangen.

3. Doel en beoogd effect

Dit voorstel heeft tot doel een volgende stap te zetten in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat reparaties in de bestemmingen voor 6 locaties worden doorgevoerd en dat een actueel juridisch-planologisch kader gaat gelden.

4. Argumenten

1.1 En zienswijze geeft aanleiding om de locatie Verbindingsweg 2a in Herveld af te splitsen van het "Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe" om vertraging van het reparatieplan voor de overige locaties te voorkomen.

Alleen over de bestemming voor de locatie Verbindingsweg 2a in Herveld ontvingen wij een zienswijze. Indiener vraagt de gemeente in haar zienswijze om een hogere milieucategorie toe te kennen aan het perceel. Hiervoor is aanvullend onderzoek naar een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk. De beantwoording van de zienswijze neemt daardoor meer tijd in beslag. Om verdere vertraging van het reparatieplan voor de overige locaties – waarop wij geen zienswijzen ontvingen - te voorkomen, ligt het voor de hand om de Verbindingsweg 2a in Herveld uit het reparatieplan te halen. Het bestemmingsplan is op de volgende punten gewijzigd:

- In de toelichting van en het bijlagenboek bij het bestemmingsplan zijn alle paragrafen (inclusief kaarten en afbeeldingen) m.b.t. de Verbindingsweg 2a in Herveld verwijderd;
- De bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' is op de verbeelding en in de regels verwijderd, omdat deze bestemming alleen betrekking had op de locatie Verbindingsweg 2a;
- De verbeelding voor de locatie Verbindingsweg 2a is verwijderd;
- De op deze locatie betrekking hebbende artikelen dan wel delen daarvan zijn aangepast of verwijderd (het betreft de artikelen 4.1 aanhef onder a, 4.2.1. onder a, 4.2.2 onder b, 4.2.6, 4.3.5 aanhef sub a onder 4, 4.4.1 aanhef onder d, artikel 7 in zijn geheel).

1.2 Voor de kinderboerderij bij de camping aan de Uilenburgestraat 1-3 in Heteren worden de regels van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aangepast.

Wij stellen voor om een regeling op te nemen waardoor het bezoeken van deze kinderboerderij ook als dagrecreatie (door niet-campinggasten) planologisch is toegestaan. Aan artikel 1 wordt daartoe begrip 'kinderboerderij' toegevoegd en aan de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1 onder a wordt 'een voor gasten en derden toegankelijke kinderboerderij' toegevoegd.

1.3 Voor de locatie Wolfhoeksestraat 11-13 in Elst is het gewenst dat beide bedrijven eigen uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Op dit moment is het bouwvlak verdeeld over twee percelen: nummer 11 en nummer 13. Vanuit een zienswijze op het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is destijds met de eigenaar van nummer 13 afgesproken dat hij de mogelijkheid krijgt om zijn bedrijfsbebouwing uit te breiden. In het geldende bestemmingsplan geldt deze uitbreidingsmogelijkheid echter voor het hele bouwvlak (dus voor nummer 11 én nummer 13). Hierdoor kan nummer 13 niet meer uitbreiden als nummer 11 deze mogelijkheid al heeft gebruikt. In het reparatieplan krijgen beide huisnummers een eigen bouwvlak met aparte oppervlaktemaatvoering voor bebouwing.

1.4 De bouwmogelijkheden voor het realiseren van een woning aan de Bredestraat-Zuid 44 in Herveld zijn per abuis wegbestemd.

Voor dit perceel is een apart bestemmingsplan opgesteld waarin een woonbestemming (met de bouw van een woning) mogelijk is gemaakt. De procedure van dit bestemmingsplan liep gelijk op met de procedure voor bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe". De woonbestemming is overruled door het bestemmingsplan Buitengebied

Overbetuwe. Het perceel heeft daarom nu weer een agrarische bestemming. Het reparatie plan herstelt de woonbestemming op deze locatie.

1.5 De opgenomen functieaanduiding voor de locatie Kerkstraat 9 in Herveld past niet binnen de woonbestemming.

De huidige bestemming op het voorste gedeelte van dit perceel is wonen. Het achterste gedeelte van het perceel heeft de bestemming agrarisch met waarden. De functieaanduiding 'agrarisch met waarde - kleinschaligheid' is gekoppeld aan de bestemming agrarisch met waarden, maar is op dit perceel ook toegekend aan de grond met woonbestemming. Het reparatieplan verwijdert deze functieaanduiding voor het gedeelte van het perceel dat een woonbestemming heeft.

1.6 In de digitale versie van het bestemmingsplan ontbreekt de functieaanduiding voor de aard van de bedrijvigheid voor de locatie Moordakkerstraat 14 in Herveld.

De analoge versie van het bestemmingsplan geeft als aard van bedrijvigheid 'koerier, vervoer over de weg'. Met het reparatieplan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – koerier, vervoer over de weg' ook in het digitale plan opgenomen.

1.7.a Er zijn geen ruimtelijke argumenten om voor de locatie Uilenburgsestraat 1-3 in Heteren onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwe bergingen bij recreatieverblijven.

1.7.b Tevens wordt met de oppervlaktemaat van de groepsaccommodatie beter aangesloten bij de huidige maatvoering van dergelijke gebouwen.

Ten aanzien van vrijstaande bergingen bij de recreatieverblijven op het perceel laten we het verschil tussen bestaande en nieuwe bergingen vervallen. Vrijstaande bergingen van 6 m² worden bij alle recreatieverblijven toegestaan. Met de eigenaar is afgesproken om ten aanzien van de oppervlakte van de groepsaccommodatie aan te sluiten bij de huidige praktijk. Opgenomen wordt dat een oppervlakte van 250 m² voor de groepsaccommodatie is toegestaan.

1.8 In het huidige bestemmingsplan ontbreekt voor de Krakenburgsestraat 4 en 5 in Oosterhout de regeling voor aan- en uitbouwen.

Voor deze locatie is een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de planregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe". De systematiek van de verbeelding is bij deze locatie echter anders, waardoor er geen bouwregels voor aan- en uitbouwen zijn. Aan- en uitbouwen zijn nu dus niet zijn toegestaan. Met het reparatieplan voegen we deze mogelijkheid toe.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat voor zover nodig met de initiatiefnemers een overeenkomst is gesloten.

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een woning aan de Bredestraat-Zuid 44 in Herveld mogelijk. Omdat met de initiatiefnemer destijds een overeenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's
n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen, gezien de noodzaak van dit reparatieplan, voor rekening van de gemeente.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De grondeigenaren van de locaties in dit reparatieplan brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Toelichting en regels definitief ontwerpbestemmingsplan (18bij11448);
2. Verbeeldingen met legenda definitief ontwerpbestemmingsplan (18bij11449);
3. Bijlagenboek (18bij11450);
4. Raadsvoorstel (18rv000060);
5. Concept raadsbesluit (18rb000079).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: mevrouw L.C. Rissewijck, tel.: 14 0481,
email: info@overbetuwe.nl.