Neerijnen

Informatienota

Datum	:	27 januari 2014
Van	:	College
Bijlagen	:	Advies Externe Veiligheid, Advies commissie m.e.r, Aangepast raadsbesluit, inspraaknota Zandstraat 66
Onderwerp	:	Gewijzigde Vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied 2013
Zaak- / Docnummer	:	06/11971

KENNISNEMEN VAN:

1. Voorstel tot aanpassing van het besluit omtrent gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, naar aanleiding van:
   a. Ontvangen advies vanuit de Omgevingsdienst Rivierenland over externe veiligheid (als bijgevoegd)
   b. Aangepast advies commissie m.e.r. (als bijgevoegd);
   c. Actuele ontwikkelingen.

2. Naar aanleiding van behandeling in de raadscommissie Ruimte van 16 januari 2014;
   a. Opheldering van enkele vragen en opmerkingen
   b. Beantwoording van de schriftelijk ingekomen vragen.

INLEIDING

De gemeente Neerijnen werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Het betreft een actualisatieslag waarbij in de regel geen nieuwe ontwikkelwensen worden meegenomen. Op basis van de doorlopen ontwerpfase waarin mogelijkheid voor zienswijzen is geboden, is door ons het voorstel gedaan om met inachtneming van de nota van zienswijzen en de lijst van ambtelijke wijzigingen het bestemmingsplan buitengebied gewijzigd vast te stellen.

KERNBOODSCHAP

Er wordt aanleiding gezien om het door ons voorgestelde raadsbesluit te wijzigen. In deze informatienota leggen wij uit welke onderdelen (***cursief en vetgedrukt)*** dit betreft. Deze informatienota vormt daarmee een aanvulling op ons eerdere raadsvoorstel. Wij verzoeken u deze informatienota bij uw besluitvorming te betrekken, en stellen u voor daarbij een aangepaste raadsbesluit (als bijgevoegd) te nemen.

Tijdens de behandeling in de commissie is afgesproken dat een tweetal vragen nog schriftelijk zouden worden opgehelderd, en de mogelijkheid wordt geboden om na de raadscommissie nog schriftelijk te reageren. Betreffende vragen komen te samen met enkele opmerkingen in de raadscommissie in deze memo aan de orde.

1. Aanpassing van het eerdere raadsbesluit omtrent gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013

a. Ontvangen advies vanuit de Omgevingsdienst Rivierenland over externe veiligheid
De Veiligheidsregio Gelderland Zuid heeft geadviseerd om een nadere onderbouwing/ verantwoording op te nemen dat ontwikkelruimte voor verblijfsfuncties (bijv. kamperen bij de boer, huisvesten van seizoenarbeiders) nabij relevante risicobronnen. Ook heeft de

veiligheidsregio opgemerkt dat een volledig overzicht van relevante risicobronnen en een beschrijving van de invloed van deze risicobronnen op de omgeving ontbreekt.
Voor extra onderbouwing is nader advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Rivierenland. Op maandag 20 januari 2014 is het advies ambtelijk besproken.

Tijdens het ambtelijk overleg is duidelijk geworden dat in het advies onderscheid kan worden gemaakt in opmerkingen die al leiden tot een aanpassing in de huidige actualisatie (fase 1), en opmerkingen die nader worden beschouwd in het kader van de te actualiseren visie Externe Veiligheid en nadien (kunnen) leiden tot aanpassingen in volgende herzieningen (fase 2). In overleg met de omgevingsdienst is bepaald welke opmerkingen in bijlage 2 van het advies in fase 1 meegenomen dienen te worden en welke in fase 2 meegenomen kunnen worden.

Om de actualisatie van het bestemmingsplan te kunnen laten voldoen op het onderdeel Externe Veiligheid zijn de aanvullend op de lijst van ambtshalve wijzigingen de volgende aanpassingen nodig:

1. ***Aanvullen van de toelichting op basis van het advies van Omgevingsdienst Rivierenland (met name een beschrijving van relevante risicobronnen, een toetsing aan normen en verantwoording van de toelaatbaarheid van (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving van risicobronnen)***
2. ***Opname van de defensieleiding met bijbehorende belemmeringszone op de verbeelding, en in de relevante planregels.***
3. ***In de regels opnemen dat kamperen bij de boer enkel binnen of aansluitend aan het agrarische bouwblok of bestemmingsvlak (wonen) mogelijk is.***
4. ***Enkele kleinere correcties (bijv. wijzigen bestemmingsvlak "bedrijf" bij het LPG-tankstation te Ophemert zodat het LPG-vulpunt er binnen valt)***

b. Aangepast advies commissie m.e.r.
Na een eerder gesignaleerde essentiële tekortkoming is het advies na constructief oveleg gewijzigd in het ontbreken van essentiële informatie. De commissie m.e.r. vindt dat de gemeente nog onvoldoende heeft onderbouwd dat sprake is van een uitvoerbaar bestemmingsplan vanuit de voorwaarde (wijzigingsregel) dat de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden niet zal toenemen. Het betreft in dat geval alleen de regeling voor het wijzigen van het bestemmingsplan naar een bouwblokomvang van 2 hectare voor grondgebonden veehouderij en 1,5 hectare voor intensieve veehouderij.

Het advies van de commissie m.e.r. is om de aanvullende informatie zoals deze tijdens de bijeenkomst met de commissie aan de orde is geweest (en mondeling akkoord bevonden) ook toe te voegen aan de toelichting. Na vaststelling zal dit als nog worden gedaan. Onderbouwing komt er in hoofdlijnen op neer dat bijvoorbeeld vanuit de huidige opbouw van de sector rundveebedrijven (73 bedrijven), en met in acht neming van een groei naar 2 hectare duidelijk moet worden gemaakt dat er geen emmissietoename van stikstof aan de orde is. Slechts een deel van de bedrijven zal de doorgroei naar 2 ha doormaken (circa 10). Voor 20 bedrijven is het discutabel en afhankelijk van factoren en de overige zullen er binnen de planperiode niet aan toe komen om een groei naar 2 hectare door te maken. De situatie voor de intensieve veehouderij is vergelijkbaar.

De aanpassingen vallen binnen de reeds opgenomen lijst van ambtshalve wijzigingen, en kunnen na vaststelling worden verwerkt.

c. Actuele ontwikkelingen
De actualisatie van bestemmingsplan buitengebied is conserverend van aard wat betekent dat in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen van initiatiefnemers worden

meegenomen. Dergelijke verzoeken vragen om een specifieke beoordeling waarvoor een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld. Daarnaast dienen in het kader van de economische uitvoerbaarheid overeenkomsten te worden gesloten.
Voor enkele gebruikswijzigingen (9 stuks) geldt dat deze onder voorwaarden kunnen meeliften in de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied. De voorwaarden zijn:

– Positief besluit op basis van een principeverzoek is genomen.
– Een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en akkoord is bevonden.
– In het kader van de economische uitvoerbaarheid de planschadeovereenkomst is getekend, en de legeskosten zijn voldaan. (voor de legeskosten wordt op basis van de hardheidsclausule een lager bedrag gerekend)

Hoewel het vorenstaande met partijen is gecommuniceerd kan in een enkel geval niet aan betreffende voorwaarden worden voldaan.

Nr	Adres	Nieuwe bestemming	Betaald	Ovk
1	Tinnegieter 3	Bedrijf, lasbedrijf	X	X
2	Heuvelstraat 24/26	Bedrijf, aannemersbedrijf	X	X
3	Heideweg 6	Plattelandswoning, aan-huis-gebonden bedrijfsbestemming (heeft wel 145 m2)	X	X
4	Veerstraat 6	Bedrijf, hovenier	X	X
5	Steenweg 72	Bedrijf, stucadoorbedrijf	X	X
6	Steenweg 74	Bedrijf, wegmarkering met bijhorende opslag	X	-
7	Slimweistraat 6a	Bedrijf, houthandel	X	X
8	1e Tieflaarsestraat 15	Bedrijf, kantoor	X	X
9	Enggraaf 31	Bedrijf, loonwerk	X	X

Omdat hierdoor voor het betreffende geval de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente niet is gegarandeerd, dienen wij te adviseren om bij niet tijdig ondertekenen (voorafgaand aan behandeling in de raad) van de planschadeovereenkomst betreffende locatie (Steenweg 74) buiten het bestemmingsplan te houden. Dit betekent dat voor betreffende locatie het nu nog vigerende bestemmingsplan met daarin de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden blijft gelden. Het risico voor de gemeente is wel dat voor bouwvoornemens passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan geen leges kunnen worden geïnd. Indien de planschadeovereenkomst alsnog tijdig wordt aangeleverd kan ervoor worden besloten betreffende aanvullende ambtshalve wijziging te laten vervallen.

2. Naar aanleiding van behandeling in de raadscommissie Ruimte van 16 januari 2014

a. Opheldering van enkele vragen en opmerkingen
Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan buitengebied 2013 in de raadscommissie Ruimte is afgesproken/toegezegd dat op een tweetal vragen schriftelijk wordt gereageerd. Daarnaast zijn er opmerkingen gemaakt over de inhoud van het raadsvoorstel ten aanzien van de onderdelen ontvankelijkheid, en bovenwijkse voorzieningen.

Vraag 1: *Graag een nadere uitleg over de mogelijkheid om voor het (her)oprichten van karakteristieke bijgebouwen (hooibergen) een hogere nokhoogte dan nu 5 meter toe te laten?*

In het bestemmingsplan buitengebied 2013 wordt in de lijn met de overige bestemmingsplannen

in de directe bouwregels een maximale hoogte van 5 meter opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat in bijgebouwen volwaardige verdiepingen kunnen ontstaan.
Het bestemmingsplan biedt middels indirect regels mogelijkheden om van de hoogte van 5 meter af te wijken. Zo geldt voor alle bestemmingen een afwijkingsmogelijkheid van 10% als extra ruimte welke vanuit architectonische zin wenselijk wordt geacht.
Enkel voor de bestemming Wonen is een extra verruiming opgenomen. Voor een aantoonbaar noodzakelijke afwijking van de directe hoogte (5 meter) kan binnen de bestemming Wonen indien landschappelijk en stedenbouwkundig inpasbaar worden afgeweken tot 6 meter.
Daarnaast geldt ook voor de bijgebouwen binnen de bestemming Wonen nog een algemene afwijkingsregel van 10% waarmee in theorie een hoogte van 6,6 meter vergunbaar kan zijn. In vergelijk tot andere bestemmingsplannen is dit een erg ruime regeling. Om oneigenlijk gebruik en daarmee toekomstige handhavingszaken te voorkomen, zou eerder moeten worden overwogen de maximale maat inclusief afwijking terug te brengen naar 5,5 meter.
Voor bestaande bijgebouwen die al hoger zijn dan de directe bouwregel van een nokhoogte van maximaal 5 meter, geldt dat de huidige en vergunde nokhoogte bepalend is voor de ter plaatse toelaatbare maximale nokhoogte. Dit wordt geregeld in een afzonderlijk artikel binnen het bestemmingsplan (Artikel 31.1)

Het behoud van het cultureel erfgoed ook in de vorm van de voor de streek kenmerkende bijgebouwen met hooiopslag is van belang. Voor bestaande bijgebouwen die afwijken in bouwhoogte is de mogelijkheid voor her/vernieuwbouw geregeld. Echter, binnen de generieke regels binnen het bestemmingsplan is het lastig om handhaafbare regels op te nemen voor nieuwe situaties die om maatwerk vragen. Hoewel een groter (hoger) bouwvolume met het oog op een kenmerkende agrarische uitstraling middels deels hooiopslag vanuit beeldkwaliteit ruimtelijke verantwoord kan zijn, blijft het risico van oneigenlijk gebruik van inpandige ruimtes bestaan.
Grotere afwijkingen kunnen beter middels een bestemmingsplanherziening worden afgewogen omdat deze vragen om specifieker maatwerk. Bij een planherziening (postzegelplan) of buitenplanse afwijking liggen er mogelijkheden om kwaliteiteisen ook privaatrechtelijk te regelen, en binnen het bestemmingsplan als kwalitatieve verplichting op te leggen.

Vraag 2: *Graag een verduidelijking of de regeling voor bescherming van de draaiakkercomplexen in het nieuwe bestemmingsplan overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan.*

In het huidige bestemmingsplan (2002/2006) is voor draaiakkercomplex als definitie opgenomen:
Akkercomplex waarvan de perceelsgrenzen een symmetrisch geboden verloop hebben en dat als ruimtelijke eenheid duidelijk herkenbaar is in het landschap.

Een akkercomplex bevat meerdere percelen. Deze percelen zijn ieder afzonderlijk afgebakend door een sloot of greppel. Deze afzonderlijke verkaveling in percelen is bepalend doordat in de definitie gesproken wordt van een akkercomplex (meerdere percelen / kavels) en een symmetrisch verloop.
Dit is ook het beoogde doel vanuit de cultuurhistorie, het in stand (zichtbaar) houden van het gebogen, symmetrisch verloop van de verschillende kavels afgebakend door de kavelsloten.

Draai- of kromakkercomplexen zijn door drs. J.D.H. Harten als volgt beschreven.

Dit zijn min of meer rechthoekige akkercomplexen waarvan de percelen smal zijn, maar slechts in één richting dwars over het complex liggen, en vaak een enigszins gebogen loop vertonen. Niet zelden hebben zij de vorm van een omgekeerde S.

Op basis van het onderzoek van de heer Harten zijn deze waardevolle complexen eerder opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (2002). De definitie is gebaseerd op zijn hiervoor gegeven omschrijving. Het gaat derhalve niet om de uiterste grenzen van het complex maar om het symmetrisch verloop van de kavels die afgebakend zijn door de sloten en greppels.

Uit het oude (vigerende)bestemmingsplan blijkt niet dat we deze cultuurhistorische waarde op een andere manier moeten benaderen. De uiterste grenzen van een complex hebben zonder de percelen/verkaveling een beperkte waarde.

In het nu voorliggende bestemmingsplan worden betreffende waarden op dezelfde lijn gewaardeerd. Zonder een omgevingsvergunning (was in het oude plan nog aanlegvergunningplicht) is het verboden om perceelsindelingen (zoals tot uiting komt in greppels, sloten, waterlopen of steilranden) te verwijderen als ook het verwijderen van paden en onverharde wegen.
Door het college kan een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van deze landschappelijke waarden.

Ter verduidelijking adviseren wij om in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied 2013 de definitie voor draaiakkercomplex uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen.

Opmerking 1: Ontvankelijkheid van de zienswijzen
Tijdens de behandeling in de commissie is de opmerking gemaakt dat het juridisch correcter is om de niet tijdig ontvangen zienswijzen eerst niet ontvankelijk te verklaren en daarna te besluiten om ze toch inhoudelijk te behandelen.
In het raadsvoorstel zijn de betreffende zienswijzen niet nadrukkelijk eerst niet ontvankelijk verklaard, omdat voor alle vier geldt dat aannemelijk kan worden gemaakt dat betreffende zienswijzen tijdig zijn verzonden. Van een drietal is duidelijk dat deze tijdig zijn verzonden, maar vanwege feestdagen later zijn bezorgd. Van één zienswijze is het moment van verzenden moeilijk te traceren, omdat deze op het gemeentehuis is afgegeven. Om die reden wordt voorgesteld om alle in de nota van zienswijzen opgenomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Het is niet noodzakelijk om het besluit hierop aan te passen.

Opmerking 2: Uitleg bovenwijkse kosten
Tijdens de raadscommissie is verzocht de in het raadsvoorstel opgenomen uitleg over de bovenwijkse kosten te verhelderen.
Indien een herziening of wijziging van een bestemmingsplan tevens een bouwvoornemen bevat kan naast het gebruikelijke kostenverhaal ook sprake zijn van bovenwijkse kosten. Bovenwijkse kosten zijn aan de orde als een ruimtelijke ontwikkeling (in directe) relatie om een investering in de openbare ruimte vraagt.
Voor de herzieningen en wijzigingen waarvoor lopende de actualisatie een separate procedure is doorlopen en om die reden kan worden meegenomen in de actualisatie, geldt dat er geen aanpassingen van de openbare voorzieningen noodzakelijk zijn. Om die reden is het niet nodig om hieromtrent aanvullende afspraken (anterieure overeenkomst of exploitatieplan) te maken.

b. Beantwoording van de schriftelijk ingekomen vragen vanuit Gemeentebelangen

Vraag 1: Wensen de ontvangen zienswijzen inhoudelijk te ondersteunen en zijn van mening dat de aanduiding opslag moet worden opgenomen, waarmee buitenopslag wordt gelegaliseerd. Dit mede omdat zij van mening zijn dat de provincie hiermee akkoord is gegaan, vanuit milieu is gevraagd hiervoor een melding te doen in het kader van de Wet milieubeheer en omdat bij milieu en bouwcontroles hier geen opmerkingen over zijn gemaakt. Om die reden zouden de

betrokkenen ervan uit kunnen gaan dat dit geen probleem zou geven. Daarnaast geven ze aan dat de opslag landschappelijk geen probleem is omdat deze niet zichtbaar is en indien nodig een landschappelijke inpassing (struweel hagen) kan worden geregeld.

Voor het ter plaatse toelaatbare gebruik van grond en gebouwen is een bestemmingsplan voor een ieder bindend. Betreffende regels worden niet door meldingen binnen de Wet Milieubeheer, andere inzichten tijdens controles, of provinciale adviezen of meningen overruled.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is eerder gebruik gemaakt van een wijzigingsregel om de agrarische bestemming te wijzigen naar een niet agrarische bestemming. Daarbij is zoals voorgeschreven in het vigerende bestemmingsplan een landbouwkundig advies ingewonnen bij de toenmalige dienst REW van de provincie Gelderland (inmiddels worden dergelijke adviezen verzorgd door de SAAB) Betreffend advies richt zich op te toelaatbaarheid vanuit landbouwkundig oogpunt (geen mogelijkheid voor hergebruik) Het advies eindigt om die reden ook met de mededeling dat andere provinciale meningen (bijvoorbeeld vanuit Ruimtelijke Ordening) onverlet worden gelaten. Met het advies kan daarmee niet worden gesteld dat buitenopslag ruimtelijk voor de provincie akkoord is verklaard.
De regeling binnen het vigerende bestemmingsplan ziet enkel toe op het hergebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en regelt daarbij dat de bouwmassa niet toe mag nemen. Reden hiervoor is dat de agrarische uitstraling blijft behouden (enkel inpandig) en de ruimtelijke afwijking niet wordt vergroot.
Ook binnen het inmiddels al enige tijd aanwezige beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (tevens middels herziening opgenomen in het vigerende bestemmingsplan) is het uitgangspunt opgenomen dat hergebruik toelaatbaar is, als aan een aantal ruimtelijke voorwaarden wordt voldaan. Zo is in de herziening nadrukkelijker geregeld dat van buitenopslag geen sprake mag zijn.

Het vigerende bestemmingsplan buitengebied biedt geen ruimte voor de opslag van ABC (Auto, Boort en Caravan) en geen mogelijkheid om de bouwmassa voor opslag te vergroten. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de opslag van ABC gelegaliseerd en wordt mogelijkheid geboden om het bouwvolume te vergroten. Dit is ruimtelijk acceptabel als daarmee ook wordt voorkomen dat buitenopslag buiten de opstallen plaatsvindt. Het nieuwe bestemmingsplan sluit waar dit niet is aangeduid buitenopslag binnen de bestemming bedrijven uit, mede vanuit de wens om verrommeling in het landschap te voorkomen.

Gezien het voorstaande adviseren wij om ter plaatse geen buitenopslag mogelijk te maken.

Vraag 2: Vinden het niet terecht dat er door de gemeente een bouwstop wordt gelegd op een vergunning die foutief door de gemeente is verleend. Verzoeken het college om de bouwstop in te trekken en de bouwvergunning na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te herstellen.

Betreffende vraag richt zich niet op de behandeling van het bestemmingsplan buitengebied, maar heeft betrekking op een verleende omgevingsvergunning. Betreffende kwestie is eerder binnen een afzonderlijke procedure aan de orde geweest. Om die reden verwijzen wij hiervoor naar de bijgevoegde nota van inspraak (als bijgevoegd) die eerder hiervoor is opgesteld.

CONSEQUENTIES

Enkele in deze informatienota opgenomen aanvullingen ten opzichte van het eerdere raadsvoorstel vragen om een aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen dienen aan de eerdere lijst van ambtelijke aanpassingen te worden toegevoegd:

Neerijnen

Informatienota

Advies Externe Veiligheid van de Omgevingsdienst Rivierenland:

1. ***Aanvullen van de toelichting op basis van het advies van Omgevingsdienst Rivierenland.***
2. ***Opname van de defensieleiding met bijbehorende belemmeringszone op de verbeelding, en in de relevante planregels.***
3. ***In de regels opnemen dat kamperen bij de boer enkel binnen of aansluitend aan het agrarische bouwblok of bestemmingsvlak (wonen) mogelijk is.***
4. ***Enkele kleinere correcties (bijv. wijzigen bestemmingsvlak "bedrijf" bij het LPG-tankstation te Ophemert zodat het LPG-vulpunt er binnen valt)***

Particulier verzoek:

5. ***Indien niet tijdig een planschadeovereenkomst kan worden getekend, het perceel Steenweg 74 te Waardenburg als exclave buiten het bestemmingsplan laten.***

Vanuit Raadscommissie:

6. ***Opnemen van de definitie voor draaiakkercomplex uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied (2002/2006)***

COMMUNICATIE

Na gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad wordt een ieder die een zienswijze kenbaar heeft gemaakt op de hoogte gebracht van de wijze van beantwoording van de zienswijzen. Op het moment dat het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor de beroepsperiode ter inzage gaat, wordt hier op de gebruikelijke wijze bekendheid aangegeven.

VERVOLG

Na gewijzigde vaststelling wordt aan collega-overheden gedurende 6 weken de mogelijkheid geboden op de wijzigingen te reageren. Daarna volgt de beroepsfase.