

Openbaar

Zaaknummer: Z/20/048670

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Noordzijde van Heemstraweg, Afferden

Collegedatum: 10 september 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingplan 'Noordzijde van Heemstraweg, Afferden' gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

De eigenaar van een perceel aan de Van Heemstraweg in Afferden heeft de wens om hier een woning te realiseren in combinatie met natuurontwikkeling. Het perceel is nu grotendeels weiland, met een schuur en een paardenbak. Een deel van het wiel valt ook binnen het perceel. Dit plan komt voort uit een eerdere bestuurlijke opdracht. Vanwege deze bestuurlijke toezegging, is initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te (laten) leggen.

Dat ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen reageren. We hebben 9 zienswijzen ontvangen.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vóór die datum ter inzage gelegd. Daarom is op dit bestemmingsplan nog de oude Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
12-12-2023	College: terinzagelegging nieuw ontwerpbestemmingsplan 'Noordzijde van Heemstraweg, Afferden' (Z/20/048670)
30-08-2022	College: Vanwege een bestuurlijke toezegging initiatiefnemer eerst een nieuw ontwerp-bestemmingsplan te laten opstellen, zodat deze ter inzage kan worden gelegd. (Z/20/048670)
12-07-2022	College: beslisnota voor de raad vaststellen: weigeren vaststellen bestemmingsplan (Z/20/048670)

28-04-2022	Informatienota Stand van zaken bestemmingsplan procedure 'Buitenplaats van Heemstraweg Afferden' (Z/20/048670)
28-01-2021	Beantwoording schriftelijke vragen over bestemmingsplan Buitenplaats van Heemstraweg Afferden (Z/20/054405)
22-09-2020	College: Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden, en sluiten realisatieovereenkomst (Z/20/048670)
22-05-2018	College: In principe medewerking verlenen aan bestemmingsplanwijziging

Gewenst resultaat

Het bestemmingsplan vast te stellen zodat de woning gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 het plan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening' en relevante wet- en regelgeving.

De initiatiefnemer heeft verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd. Het plan is in- en extern beoordeeld en akkoord bevonden.

1.2 De provincie heeft een positief advies gegeven.

De provincie is akkoord met het bestemmingsplan en het landschapsplan. Het perceel ligt deels in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en deels in de Groene Ontwikkelzone (GO), zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk indien de kernkwaliteiten van het betreffende gebied per saldo substantieel worden versterkt, en deze versterking ook wordt verankerd in het bestemmingsplan.

In het landschapsplan staat hoe hier aan wordt voldaan. Er vindt natuurontwikkeling plaats in de vorm van onder andere opgaande bomen, een haag, een bloemenweide en aanpassing van de oeverzone van het wiel. Ook het beheer is vastgelegd.

1.3 De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft een positief advies gegeven.

De CRK heeft dit plan meerdere keren besproken. Uiteindelijk is de CRK akkoord met het bestemmingsplan, het landschapsplan en het bouwplan.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen.

We hebben 9 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar leiden wel tot aanpassingen. In de bijlage 'Zienswijzennota' staat per onderwerp een reactie en om welke aanpassingen het gaat. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- er is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd en de conclusies hiervan zijn verwerkt in de toelichting;
- de aeriusberekening is geactualiseerd;
- het bouwplan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- de bouwregels van de bestemming Wonen zijn aangevuld, om de maximale goot- en bouwhoogte goed vast te leggen;
- de voorwaardelijke verplichting om het landschappelijke inpassingsplan uit te voeren en in stand te houden is verduidelijkt (artikel 3.3.1, 5.2.4 en 5.5.1 van de regels);

- de toelichting is op diverse plekken aangevuld.

2.2 Uit aanvullend ecologisch onderzoek blijkt dat er geen beverburcht is.

In meerdere zienswijzen werd gesteld dat in of nabij het plangebied een beverburcht aanwezig is. De initiatiefnemer heeft aanvullend ecologisch onderzoek laten uitvoeren, met diverse inventarisatieronden, langdurige monitoring van het plangebied met aanvullend cameraonderzoek. Er zijn inderdaad onder andere bevers waargenomen in de oeverzone van het wiel. Tevens zijn knaagsporen geconstateerd. Dit alles wijkt echter niet af van de eerdere onderzoeken en heeft geen gevolgen voor de beoogde inrichting.

Het Waterschap Rivierenland heeft ook ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de bever. In aangrenzende watergangen in de directe omgeving is door een combinatie van menselijke en natuurlijke activiteiten namelijk onwenselijke opstuwing ontstaan. Het waterschap heeft geconstateerd dat snoeimateriaal in de watergangen terecht is gekomen door menselijk handelen. Een deel van dit materiaal is ook beknaagd. Het waterschap heeft in het voorjaar van 2024 beverdammen en aanzetten tot damvorming weggehaald, dit is conform het beverprotocol. Het waterschap heeft in het plangebied ook geen burchten geconstateerd.

3.1 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.

Daarom hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

4.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling blijkt niet dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Er komt geen struinpad.

Een van de voorwaarden voor principemedewerking was de aanleg van een struinpad. Het zou gaan om herstel van het oude 'kerkpad', dat openbaar toegankelijk wordt waardoor een korte wandeling vanuit het dorp mogelijk wordt. Het pad zou lopen vanaf de Van Heemstraweg naar de Waalbandijk.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het struinpad niet volledig gerealiseerd kan worden. De aansluiting op de Waalbandijk zou via grond van een derde moeten lopen. Er is geen recht van overpad. De betreffende eigenaar verleent geen medewerking aan het struinpad. Er zou dus alleen een doodlopend pad op het perceel zelf kunnen komen. Dat heeft weinig toegevoegde waarde. Daarom zit er geen struinpad in het landschapsplan.

Eerdere zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan waren onder andere juist gericht tegen de komst van het struinpad. Door geen struinpad te realiseren wordt hier dus juist aan tegemoet gekomen.

Ook zonder het struinpad zijn wij van oordeel dat het plan voldoende kwaliteit heeft en dus voldoet aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening'. Het plan voorziet in natuurontwikkeling (zie ook onder 'Groene ontwikkelingszone en advies provincie'), er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden zowel bij de inrichting van het perceel als bij het ontwerp van de woning (zie ook onder 'Cultuurhistorisch landschap, beschermd dorpsgezicht en advies CRK').

In een eerder stadium is namens het college aangegeven dat als het struinpad niet gerealiseerd kan worden, het college de raad zou voorstellen het bestemmingsplan níet

vast te stellen. Als gemeente moeten we beoordelen of het aangepaste initiatief een volwaardig alternatief is. Dat is het geval. Daarin hebben we ook meegewogen dat de reden dat het struinpad er niet kan komen, niet is omdat de initiatiefnemer hier niet toe bereid is. De initiatiefnemer is welwillend, alleen door de eigendomssituatie is het op dit moment niet haalbaar.

1.2 Het perceel ligt buiten de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Uw raad heeft in maart 2020 de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied vastgesteld. Buiten het bestaand stedelijk gebied zijn we terughoudend in het toestaan van nieuwe woningen. Maar dit raadsbesluit dateert van na de principemedewerking voor dit plan. Daarom acht het college het niet redelijk om dit raadsbesluit aan initiatiefnemer tegen te werpen. Overigens is het onjuist dat buiten bestaand stedelijk gebied woningbouw helemaal is uitgesloten.

1.3 Het perceel ligt in het gebied dat uw raad heeft aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

In april 2022 heeft uw raad de Nota Beschermd door cultuurhistorische waarden vastgesteld. Daarbij heeft u opdracht gegeven aan het college om met een voorstel te komen om deze visie te verankeren in bestemmingsplannen, waarbij (voor zover relevant) voor het gebied 'de Kweldam, Afferden Deest' geen nieuwe bouw wordt toegestaan en een beschermd dorpsgezicht wordt gevormd. Het betreffende perceel ligt binnen dit gebied.

Uw raad heeft op 12 september 2024 het beschermd dorpsgezicht aangewezen. Een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht betekent niet dat er nooit meer iets mag wijzigen in het gebied. Ontwikkelingen zijn wel mogelijk, maar er vindt een extra toets plaats, een zwaardere motivering is nodig om te onderbouwen dat een ontwikkeling passend is in het gebied. In de toelichting is gemotiveerd waarom het initiatief het beschermd dorpsgezicht niet aantast. De CRK heeft ook geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en een positief advies gegeven. Bovendien loopt dit plan al sinds 2018. Daarom is het in dit geval onredelijk om het beschermd dorpsgezicht tegen te werpen aan initiatiefnemer.

Financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Er zijn leges in rekening gebracht voor de behandeling van het bestemmingsplan. De realisatie van het plan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Communicatie

- We maken de vaststelling van het bestemmingsplan bekend in het elektronische Gemeenteblad.
- Op de gemeentepagina in de lokale media komt een verwijzing naar de officiële bekendmaking in het Gemeenteblad.
- De zienswijze indieners krijgen persoonlijk bericht.
- Het vastgestelde bestemmingsplan komt op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft informeel overleg gehad met direct omwonenden. Zij zijn niet tot overeenstemming gekomen. Zie paragraaf 7.4 in de toelichting.

Uitvoering of Vervolgstappen

- Het bestemmingsplan treedt in werking 6 weken na publicatie.
- Daarna kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen.
- Belanghebbenden kunnen eventueel beroep instellen tegen het bestemmingsplan.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.