



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied,  
Hollanderbroeksestraat 28, Elst'

Ons kenmerk: 10rb000157

Nr. 11

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2010;

gelezen het advies van de Commissie Ruimte van 5 januari 2011;

gelet op artikel(en) 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat op dit plan binnen de gestelde termijn één zienswijze is ontvangen;

dat hierop het rapport zienswijzen 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst' is opgesteld;

dat de zienswijze ontvankelijk is verklaard;

**b e s l u i t :**

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst' analoog vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst' digitaal vast te stellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0077BUITholbrstr28-ONTD met de bijbehorende bestanden.
3. Het rapport zienswijzen 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst' analoog vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering  
van 22 februari 2011.

DE RAAD VOORNOEMD,  
de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

E. Tuijnman.





***Rapport Zienswijzen***

***ontwerpbestemmingsplan  
'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst'***

***23 november 2010***

**Vastgesteld door de raad op 22 februari 2011**

## ***Rapport zienswijzen 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst'***

### **INHOUD**

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
- 4. Aanpassingen**
- 5. Conclusie**
- 6. Vaststelling rapport zienswijzen**

## **1. Inleiding**

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst'. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om het zwembad en de uitbreiding van de stal te legaliseren.

## **2. Procedure ontwerpbestemmingsplan**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het bestemmingsplan 'Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst' raadpleegbaar op de websites [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 31 maart 2010. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 1 april 2010 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het bestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de diensten van het rijk, provincie, waterschap.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

In het volgende hoofdstuk wordt de zienswijze per punt samengevat en beantwoord.

## **3. Samenvatting en beantwoording**

### Algemeen

Het bestemmingsplan wordt herzien om de huidige situatie te legaliseren. Het zwembad en uitbreiding van de schuur zijn zonder bouwvergunning gebouwd. Om deze vergunningen alsnog te kunnen verlenen, moet het bestemmingsplan worden herzien.

### Zienswijze 1

Indiener van de zienswijze, later te noemen indiener, meent dat er op ondeugdelijke wijze wordt afgeweken van de gangbare bestemmingsplanprocedure waardoor hem de mogelijkheid tot inspraak en vooroverleg is ontnomen.

### Reactie 1

Het bieden van inspraak en vooroverleg maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Het overslaan van een inspraakfase heeft om die reden geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan. Het is zeer gebruikelijk om de inspraakfase bij postzegelplannen (bestemmingsplan voor één perceel) over te slaan.

### Zienswijze 2

Indiener meent dat het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van illegaal gebruik. Er wordt voorbij gegaan aan het belang van indiener en zijn vrouw als direct belanghebbenden. Alleen de belangen van het bedrijf en de eigenaren worden behartigd. De gemeente heeft onzorgvuldig en onjuist gehandeld waardoor indiener niet de mogelijkheid heeft gekregen om op een adequate (juridische) manier de situatie aan de kaak te kunnen stellen.

## Reactie 2

Het bestemmingsplan heeft als doel de situatie te legaliseren. Met het besluit een bestemmingsplanprocedure op te starten, oordeelde het college van B&W dat een legalisatie verantwoord is. De bestemmingsplanprocedure die gevolgd wordt om een nieuw bestemmingsplan op te stellen, voorziet indiener in verschillende mogelijkheden om op de situatie te reageren. Vervolgens heeft de indiener bij het besluit op de aanvraag bouwvergunning wederom mogelijkheden om bezwaar te maken.

Tijdens de procedure is de inhoud van het ontwerbestemmingsplan persoonlijk aan indiener toegelicht. Indiener is gewezen op de mogelijkheden om zienswijze en bezwaar in te dienen.

Het bedrijf van de initiatiefnemer moet aan verschillende normen (o.a. geur en geluid) voldoen die zijn opgenomen in de ontwerpbeschikking Wet milieubeheer (Wm). Deze normen zijn opgesteld om overlast van bedrijven voor de omgeving - en in dit geval dus ook voor indiener - te beperken. Onderzoek dat is uitgevoerd ter onderbouwing van de milieuvergunning en het bestemmingsplan heeft uitgewezen dat het bedrijf kan voldoen aan deze normering. Er is geen reden om te twijfelen aan de uitkomsten van de onderzoeken. Om deze reden is legalisatie van de situatie verantwoord.

## Zienswijze 3

Indiener meent dat het bestemmingsplan "Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst" een waardereductie van zijn woning tot gevolg heeft.

## Reactie 3

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft indiener de mogelijkheid om een tegemoetkoming in schade te vragen. Op deze manier hoeft een eventuele waardereductie van de woning niet voor rekening van indiener te komen.

## Zienswijze 4

Indiener meent dat er met zijn bezwaarschriften, klachten en verzoeken jarenlang op onjuiste wijze is omgesprongen door de gemeente Overbetuwe. De gemeente heeft beweerd de zaak aan te pakken maar heeft dit nooit deugdelijk gedaan.

## Reactie 4

De gemeente heeft de eerder ingediende bezwaarschriften, klachten en verzoeken van indiener in behandeling genomen. Deze bezwaarschriften, klachten en verzoeken waren van verschillende aard en hadden betrekking op verschillende procedures en wetgeving. Naar aanleiding van deze klachten, verzoeken en bezwaarschriften heeft meerdere malen overleg plaatsgehad tussen de gemeente Overbetuwe en indiener. Ook zijn door de gemeente controles uitgevoerd ten aanzien van de naleving van de milieuvergunning alswel ten aanzien van het geldende bestemmingsplan. Hier is (vooralsnog) geen vervolg aan gegeven omdat de gemeente van mening was dat de situatie gelegaliseerd kon worden door middel van een herziening van het bestemmingsplan en het verlenen van een nieuwe milieuvergunning in het bijzonder voor het gebruik van aangrenzende zwembad en de ervaren geluidsoverlast vanuit de vakantieboerderij/manege.

De gemeente Overbetuwe werkt mee aan de herziening van het bestemmingsplan omdat daarmee de situatie gelegaliseerd kan worden. Het college heeft het verzoek beoordeeld en is van mening dat legalisatie verantwoord is. In de bestemmingsplanprocedure heeft indiener verschillende mogelijkheden om als belanghebbende invloed uit te oefenen op het plan.

## Zienswijze 5

Indiener meent dat het akoestisch onderzoek onjuist is uitgevoerd. De gemeten situatie leek niet op een normale situatie. Tijdens de metingen maakten minder kinderen dan normaal gebruik van het zwembad. Hierdoor valt het geluidsniveau tijdens de geluidsmeting lager uit

dan bij een normaal gebruik van het zwembad. Tevens is het akoestisch rapport onvolledig in de beschrijving en uitleg van de situatie.

#### Reactie 5

Het onderzoek is uitgevoerd conform de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai HMRI 1999". We hebben geen reden om aan deze meting te twijfelen.

In het onderzoek staat vermeld dat er gedurende 20 minuten 6 tot 8 kinderen bij het zwembad hebben gespeeld. Hierna zijn alle 28 kinderen verzameld voor een spel in en bij het zwembad nadat zij eerst in groepen verschillende activiteiten hadden uitgevoerd, verspreid over het terrein. Hieruit is af te leiden dat het zwembad en het terrein op het moment van meting op een gebruikelijke manier is gebruikt. Het akoestisch onderzoek is dus uitgevoerd tijdens een representatieve bedrijfssituatie.

De opzet van de geluidsmeting en situatie ten tijde van meting staat in het akoestisch rapport. Ook de analyse van de meting wordt hierin beschreven. Een overzicht van maatregelen om aan het ambitieniveau uit de gemeentelijke geluidsnota te voldoen, wordt gegeven. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat - als het gebruik van het zwembad wordt beperkt - aan het ambitieniveau uit de Nota geluidsbeleid kan worden voldaan.

Gekozen is om de gebruikstijden van het zwembad tijdens ponykampen te beperken. Deze beperkte gebruikstijden zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en de voorschriften die onderdeel uitmaken van de milieuvergunning.

#### Zienswijze 6

Indiener meent dat er een probleem is met de handhaving van gemeente Overbetuwe. Er is in het verleden herhaaldelijk geen gehoor gegeven aan handhavingverzoeken. Er is slechts 1 maal sprake geweest van een controle. Dit maakt volgens indiener het juridisch kader van het plan zo goed als geheel vrijblijvend en dus ondeugdelijk.

#### Reactie 6

Wanneer de gemeente een verzoek tot handhaving van de ruimtelijke ordening ontvangt, moet dit in behandeling worden genomen. Hierbij wordt getoetst aan het vigerende bestemmingsplan (en eventuele andere wettelijke regelingen en kaders zoals de milieuvergunning). Tevens wordt bekeken of de situatie gelegaliseerd kan worden.

In het verleden is sprake geweest van een aantal brieven van indiener waarbij aandacht is gevraagd voor geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van het zwembad en de muziekactiviteiten op het terrein van de inrichting. Destijds was de gemeente van mening dat de situatie gelegaliseerd kon worden. Om deze reden is vooralsnog geen handhavingprocedure opgestart. Wel is over de geluidsoverlast gesproken en is door de gemeente schriftelijk gereageerd.

In de laatste gesprekken met indiener is medegedeeld dat een procedure wordt opgestart in het kader van de Wet op de Ruimtelijke ordening (herziening bestemmingsplan) en de Wet milieubeheer (nieuwe milieuvergunning). Daarbij is gewezen op de mogelijkheden van bezwaar en beroep, zodat de rechtsbescherming voor indiener wordt gewaarborgd.

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan. Dit betekent dat een bestemmingsplan bepalend is voor zowel burgers als de (gemeentelijke) overheid. Wanneer het bestemmingsplan Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst in werking is getreden, wordt bij een verzoek om handhaving onderzocht of het gebruik strijdig is met dit bestemmingsplan. Het plan is om deze reden niet vrijblijvend.

#### Zienswijze 7

Indiener meent dat de gemeente onjuist handelt en heeft gehandeld. Er is nooit een bouwvergunning aangevraagd voor het zwembad waardoor indiener nooit de mogelijkheid heeft gehad om in bezwaar te gaan tegen de aanleg van het zwembad. De positie van het zwembad ten opzichte van de woning van indiener is daardoor nooit ter discussie komen te staan.

#### **Reactie 7**

Het zwembad is onderdeel van het bestemmingsplan "Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst". Om dit bestemmingsplan op te stellen, moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Vervolgens moet een bouwvergunning voor het zwembad worden aangevraagd. Indiener heeft de mogelijkheid om zowel tijdens de bestemmingsplanprocedure als het besluit op de aanvraag bouwvergunning bezwaar te maken.

Zowel in de bestemmingsplanprocedure als bij de aanvraag milieuvergunning komt de afstand van het zwembad ten opzichte van de woning van indiener aan de orde. Om de positie en het gebruik van het zwembad te verantwoorden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat - als de gebruikstijden van het zwembad tijdens de ponykampen wordt beperkt - aan het ambitieniveau uit de Nota geluidsbeleid kan worden voldaan. Door het gebruik te beperken, hoeft het zwembad niet te worden verolast.

Het akoestisch onderzoek en de ontwerpbeschikking Wet milieubeheer gaan in op de maatregelen die het bedrijf neemt om aan de norm te voldoen. Voor verdere uitleg wordt naar het akoestisch onderzoek en de ontwerpbeschikking Wet milieubeheer verwezen.

#### Zienswijze 8

Indiener meent dat er behalve een akoestisch onderzoek naar het zwembadgeluid ook een akoestisch onderzoek naar het geluid van overige activiteiten moet worden uitgevoerd.

#### **Reactie 8**

In het akoestisch onderzoek zijn alle relevante geluidsbronnen beschouwd. Het betreft geluid vanwege voertuigbewegingen, muziekavonden, het gebruik van het zwembad (inclusief stemgeluid) en overige geluidsbronnen zoals installaties.

Deze bestemmingsplanprocedure gaat over legalisatie van het zwembad. Dit punt is voldoende behandeld (zie reactie 5).

#### Zienswijze 9

Indiener meent dat een bedrijf met een verblijfsrecreatieve bestemming niet op slechts enkele meters afstand van zijn woning gevestigd mag zijn.

#### **Reactie 9**

Een dergelijk bedrijf kan op enkele meters afstand van een woning gevestigd worden zolang aan milieunormen (o.a. geluid, geur) wordt voldaan. Gebleken is dat het bedrijf hieraan voldoet (zie ontwerpbeschikking Wet milieubeheer). Wanneer het bedrijf niet aan de milieunormen kan voldoen, is het niet mogelijk om de situatie te legaliseren door het bestemmingsplan te herzien. Daarbij melden we dat ook volgens de oude bestemming een bedrijf met verblijfsrecreatie gevestigd mag zijn.

## 4. Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan niet aangepast.

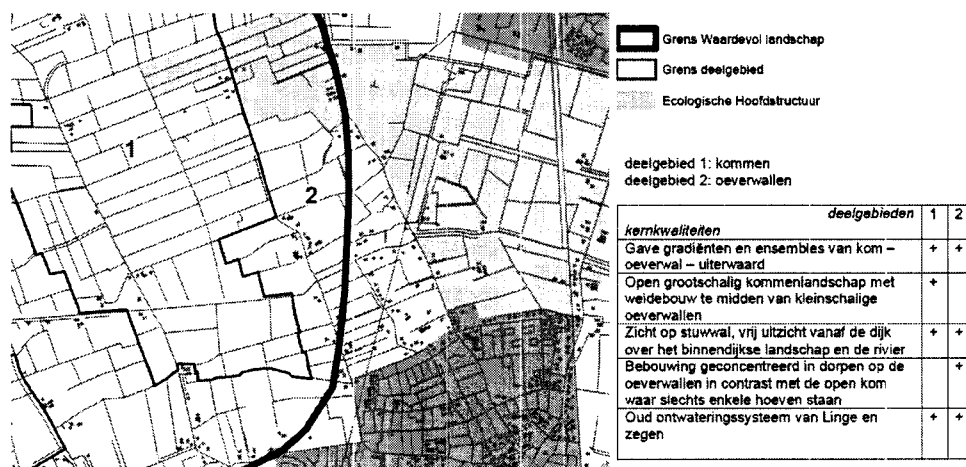
### Ambtelijke aanpassingen

Het plangebied voor het bestemmingsplan Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst is gelegen in het waardevol landschap. In de toelichting is de volgende tekst opgenomen:

#### *Streekplan Gelderland*

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

Het plangebied is gelegen binnen het 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding Waardevol landschap (niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden). Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De 'ensemble'-waarde van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.



Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen richt zich op behoudt en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het voorliggende plangebied is gelegen in het gebied Hollanderbroek. Voor dit gebied zijn de kernkwaliteiten nader uitgewerkt, teneinde het waardevolle landschap beter in beeld te krijgen voor een inzichtelijke planvorming en –beoordeling.

Op de planlocatie hebben de navolgende kernkwaliteiten specifiek van belang:

- De openheid van het kommenlandschap is buiten de grotere kernen Heteren en Valburg in het gehele gebied te ervaren. De openheid wordt min of meer gescheiden of onderbroken door de oeverwal van Homoet, bebouwing rond het Herveldsche Veld en de bosjes die hier en daar in de kommen liggen.
- De percelen in de kommen worden door weteringen en sloten begrensd. Per gebied verschilt de percelering. In het Hollanderbroek liggen langgerekte regelmatige percelen, in de Meilanden zijn juist blokvormige regelmatige percelen terwijl elders weer meer onregelmatig blokvormige percelen voorkomen. Karakteristiek is dat over de weteringen (Linge en 'zegen') en de oude verbindingsweg door Homoet heen de vorm en richting van de percelen verspringt. De verschillen en het verspringen van de percelering vormen een belangrijke kwaliteit.



- In het gebied komen in de overigens open kommen als vanouds bosjes voor.

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking.

In het plangebied aan de Hollanderbroeksestraat is sprake van bestaande verblijfsrecreatie die gedoogd wordt. Planologisch gezien is er echter sprake van een functieuitbreiding met verblijfsrecreatie binnen het vigerende bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse van het zwembad een beperkte verruiming van het bouwvlak noodzakelijk. Dit deel van het bouwvlak ligt ingesloten tussen een bestaande woning en de bedrijfsbebouwing. De gebouwen die gebruikt worden voor de verblijfsrecreatieve functie bestaan echter reeds jaren en zijn ook als zodanig in gebruik. Ook het zwembad is reeds meerdere jaren als zodanig in gebruik.

Met het plan vindt er geen aantasting plaats van het Waardevol landschap. In de karakteristieke openheid en/of verkavelingspatronen treedt als gevolg van het plan geen verandering op.

Onderstaande alinea is vanuit paragraaf 3.2 Provinciaal beleid verplaatst naar paragraaf 2.1 ruimtelijke structuur:

Voor het jaar 2010 staat er bijvoorbeeld 12 maal een 7-daags ponykamp op het programma (vooral in juli en augustus en in het najaar) en 3 maal een 4-daags ponykamp (in het voorjaar). Het gaat om ca. 95 dagen per jaar). De ponykampen zijn kleinschalig (maximaal 25 kinderen) en hebben geen bovenlokale uitstraling.

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast aan deze wetgeving. Het bestemmingsplan moet om deze reden gewijzigd worden vastgesteld.

#### Algemene wijzigingen

- In de regels van het bestemmingsplan is 'het verlenen van een ontheffing' vervangen door 'afwijken door middel van een omgevingsvergunning'. In de tekst wordt dan ook niet meer gesproken over een 'ontheffing' maar over een 'afwijking';
- Als er sprake is van een 'afwijking' dan is de term 'burgemeester en wethouders' vervangen door 'bevoegd gezag'.

#### Specifieke wijzigingen

- 3.5.1 De intrekkingsbevoegdheid voor mantelzorg is verwijderd. Na inwerkingtreding van de Wabo is de intrekkingsbevoegdheid niet meer mogelijk. Een ontheffing is nu een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De Wabo bevat in artikel 2.33 een regeling over het intrekken van omgevingsvergunningen. Echter deze wettelijke regeling kan niet via het bestemmingsplan worden aangevuld. Dit betekent dat de intrekkingsbevoegdheid moet worden geschrapt uit onze nieuwe bestemmingsplannen. Onderstaande alinea is verwijderd:

*Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van lid 1 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.*

- 5.4 'Aanlegvergunning' is vervangen door 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

## **5. Conclusie**

Binnen de termijn is één schriftelijke zienswijze op het ontwerp ontvangen. De zienswijze is ongegrond verklaard.

De Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. De aanpassing heeft betrekking op de ligging van het plangebied in het waardevol landschap.

## **6. Vaststelling rapport zienswijzen**

Binnen de termijn is één schriftelijke zienswijze op het ontwerp ontvangen. De zienswijze is ongegrond verklaard.

Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 februari 2011

De raad voornoemd,

de griffier,

drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,

E. Tuijnman