Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 22 maart 2022
Registratie nummer	: GZDGWB2926/375038
Voorstelnummer	: RV2022/032
Portefeuillehouder	: Sietske Klein – de Jong
Bijlage(n)	: Bestemmingsplan Veerstraat 23 en 25 Waardenburg;
Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Veerstraat 23 en 25 Waardenburg

Onderwerp
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Veerstraat 23 en 25 Waardenburg.

Beslispunten
1. Het bestemmingsplan 'Veerstraat 23 en 25 Waardenburg' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het groepsrisico als gevolg van de nabijgelegen hogedruk aardgasleiding te accepteren.

Inleiding
Aan de Veerstraat 23 in Waardenburg zit een voormalige melkveehouderij. Enkele jaren geleden is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Initiatiefnemer wil nu graag de bestemming omzetten naar een woonbestemming, waarbij het grootste deel van de agrarische bedrijfsbebouwing (1626m2) wordt gesloopt. In ruil hiervoor wil hij één nieuwe woning realiseren. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'wonen' (artikel 3.7.9). Voorwaarde is dat alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 1000m2 aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag ter compensatie een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Initiatiefnemer wenst echter een bestaande schuur (455m2) achter het woonhuis op nummer 23 te behouden. Hierdoor wordt niet voldaan aan de eisen van de wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingplan nodig om dit verzoek planologisch mogelijk te maken.

In het huidige bestemmingsplan vormen de Veerstraat 23 en 25 samen één agrarisch bouwvlak. Veerstraat 23 is hierbij de bedrijfswoning en Veerstraat 25 is bestemd als plattelandswoning (een voormalige agrarische bedrijfswoning waarin gewoond mag worden zonder binding met het agrarische bedrijf). Om deze reden worden beide percelen meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan. Hierover heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met de bewoners. Beide percelen krijgen een woonbestemming met een eigen bouwvlak. Ook de nieuwe woning krijgt een eigen bouwvlak. De nieuwe woning zal worden gerealiseerd ten oosten van de Veerstraat 23.

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan Veerstraat 23 en 25 Waardenburg voorziet in de herbestemming van een voormalige melkveehouderij naar een woonbestemming. Hierbij wordt 1626m2 aan bedrijfsbebouwing gesloopt en mag in ruil hiervoor één vrijstaande woning worden gebouwd naast de Veerstraat 23.

Besluitgeschiedenis
-Op 8 december 2020 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek middels een herziening van het bestemmingsplan.
-Op 9 november 2021 heeft uw college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Beoogd effect
Vaststellen van het bestemmingsplan, dat de bouw van één vrijstaande woning in ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing planologisch mogelijk maakt.

Argumenten
1.1 Voorliggend plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de sloop van 1626m2 aan verouderde agrarische bedrijfsbebouwing. Dit zorgt voor een flinke afname van bebouwing in het buitengebied. In voorliggend plan mag één bestaande loods van 455m2 behouden blijven. Dit betreft een loods die relatief recent is gerenoveerd. De loods ligt achter de woning op de Veerstraat 23, waardoor het ruimtelijke impact van de loods beperkt is. De nieuw te bouwen woning wordt in de buurt van de bestaande bebouwing gerealiseerd om zo één erf te creëren en zo veel mogelijk een open zichtveld te creëren langs het naastgelegen bosje. Daarnaast wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast met bomen, een windsingel en een natuurvriendelijke oever.

1.2 Het plan is ruimtelijk uitvoerbaar.
In het bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom het plan uitvoerbaar is. Initiatiefnemer heeft hiervoor omgevingsonderzoeken laten uitvoeren. Hieruit zijn geen belemmeringen voortgekomen. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie en het waterschap.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 november 2021 tot en met 4 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het plan.

1.4 Kleine aanpassing doorgevoerd in toelichting bestemmingsplan.
In het hier voorliggende bestemmingsplan is een kleine wijziging aangebracht in paragraaf 4.7 van de toelichting (externe veiligheid). Het gaat hierbij om het verantwoorden van het groepsrisico in verband met een nabijgelegen gasleiding. Dit was ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, maar op advies van de omgevingsdienst is de formulering iets aangepast. Om deze reden wordt de gemeenteraad gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie ook argument 3.1 voor uitleg groepsrisico). Er zijn geen wijzigingen aangebracht in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

2.1. Er is een getekende anterieure overeenkomst
Op grond van artikel 6.12 Wro moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting vervalt indien de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan op een andere manier is verzekerd. Wel dient de raad dan het besluit te nemen om

geen exploitatieplan vast te stellen (volgens artikel 6.12 lid 2 Wro). In dit geval is de financiële haalbaarheid verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De kosten voor het behandelen van het bestemmingsplan worden hierbij verhaald op de initiatiefnemer.

3.1 Groepsrisico moet expliciet door de raad geaccepteerd worden.
In de buurt van het plangebied bevindt zich een aardgasbuisleiding. Bij het toevoegen van een woning moet daarom getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Aan de grens- en richtwaarden wordt voldaan, waardoor er geen harde belemmeringen zijn voor het plan.

Uit het Bevb blijkt wel dat het bevoegd gezag (de gemeenteraad) een besluit moet nemen over de verantwoording van het groepsrisico als gevolg van de nabijgelegen aardgasleiding. Bij het accepteren van het restrisico wordt er geaccepteerd dat personen die binnen het plangebied aanwezig zijn bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen slachtoffer kunnen worden. De kans op slachtsoffers als gevolg van een beschadiging en breuk van de aardgasleiding is echter zeer klein. Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Het aantal aanwezige personen binnen het plangebied zal niet noemenswaardig toenemen en daardoor het groepsrisico ook niet. Bovendien zal het gebouw ook enige bescherming bieden in geval van een calamiteit. De veiligheidsregio en de omgevingsdienst schrijven daarom dat er aanleiding is om het restrisico te accepteren.

Financiën
Er zijn geen financiële consequenties. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Tevens is in de anterieure overeenkomst geregeld dat eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemer.

Communicatie
Het besluit van de gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd.

Uitvoering/Planning
Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de woning en slopen van de bedrijfsbebouwing.

Risicoparagraaf
Groepsrisico gasleiding, zie 3.1.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

de loco-secretaris,	de burgemeester,
Philip Bosman	Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022,

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Veerstraat 23 en 25 Waardenburg’ gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het groepsrisico als gevolg van de nabijgelegen hogedruk aardgasleiding te accepteren.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 22 maart 2022, nummer 2022/032

de griffier,	de voorzitter,
Hans van der Graaff	Servaas Stoop