

## VRAAG om advies natuur van planbegeleiding (versie 2020)

Het format bestaat uit 3 onderdelen. Alleen volledig ingevulde formats worden in behandeling genomen.

### 1. Basisgegevens initiatief en vragen aan N&L

<i>Naam initiatief</i>	
Steenfabriek 3-5, Heesselt	
<i>Naam inbrenger en inhoudelijk betrokkene(n)</i>	<i>Naam betrokken ambtenaar gemeente en/of initiatiefnemer</i>
5.1.2e	
<i>Korte omschrijving van het initiatief</i>	
<p>In de uiterwaarden van de Waal (Tiel, Waardenburg) staan de woningen van Steenfabriek 3-5. Het bouwvlak van deze woningen staat echter midden in het GNN. Dit lijkt een kennelijke fout te zijn, want in het vigerende bestemmingsplan (uit 2013) blijkt dat er gewoon een bouwvlak staat met de woonbestemming. Dit bouwvlak had dus géén natuurbestemming toen het GNN werd vastgesteld in onze omgevingsverordening. Ditzelfde geldt voor Steenfabriek 1. Probleem is echter dat er bij de woning ook nog bijgebouwen staan die deels buiten het bouwvlak vallen en daarmee dus wel binnen het GNN vallen. Er is een verzoek om handhaving bij de gemeente gekomen om te handhaven op deze bebouwing. De gemeente wil graag over tot realisatie, maar daarvoor moet eerst het bouwvlak uit GNN worden gehaald om deze vervolgens wat bij te stellen zodat de bijgebouwen ook binnen het bouwvlak passen.</p>	
<i>Vraag</i>	
<b>Beleidsmatig/bestuurlijk: (betrekking op art 2.42 omg verordening)</b> <i>(vragen over interpretatie omgevingsvisie en verordening inzake GNN en GO)</i>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Is het mogelijk om deze nog mee te nemen in de herbegrenzingsronde (wat betreft de kennelijke fout - art 2.42 lid c)? <u>De gemeente zal dan een verzoek indienen</u></i></li><li>- <i>Is het mogelijk om het bouwvlak wat aan te passen waardoor de bijgebouwen binnen de woonbestemming vallen en een ander deel van het bouwvlak een natuurbestemming krijgt en ook wordt gebruikt ter versterking van het GNN, zonder dat (obv Artikel 2.42 lid a en b)?</i></li><li>- <i>Kan een ontwerp BP al voorafgaand aan de herbegrenzing in ontwerp worden gebracht door de gemeente? Dit omdat de gemeente door het verzoek om handhaving binnen 12 weken moet reageren door of te handhaven of een BP-herziening in ontwerp moet brengen.</i></li></ul>	

### 2. Nadere toelichting op het initiatief

De families van Steenfabriek 1 en Steenfabriek 3-5 hebben een conflict met elkaar. In het verleden heeft de familie van Steenfabriek 3-5 een verzoek om handhaving ingediend over de bebouwing bij Steenfabriek 1. Hierdoor moest de familie van nr. 1 bebouwing weghalen. Vervolgens diende de familie van nr. 1 een verzoek om handhaving in tegen de bijgebouwen die bij nr. 3 en 5 hoort. Bij Steenfabriek 3 is een kleinschalige theetuin aanwezig waar mensen buiten kunnen zitten aan picknicktafels. De schuur die deels in het GNN valt wordt o.a. gebruikt voor deze theetuin.

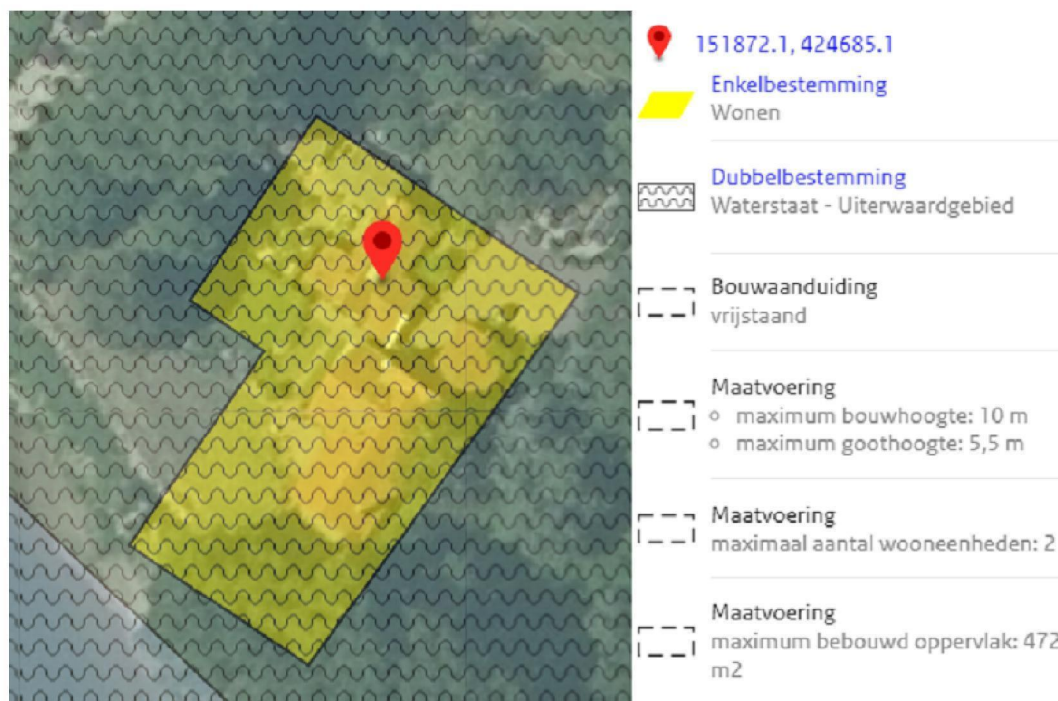
De voormalige gemeente Neerijnen had het voornemen om het bouwvlak van Steenfabriek 3-5 te vergroten in het vast te stellen plan Heeselsche Uiterwaarden. Dit is echter niet gebeurd. De bewoners aan de Steenfabriek 3-5 dachten dat ze een vergunningsvrije schuur bouwden binnen het bouwvlak, omdat deze vergroot zou zijn. De ODR kwam er echter achter dat de bouwvlakvergroting niet is meegenomen in het vastgestelde BP Heeselsche Uiterwaarden uit 2013. Daarom wil de gemeente de bebouwing nu graag alsnog legaliseren. De RO-wethouder is samen met RWS al met de families om tafel geweest voor mediation. De maximale bebouwing binnen het huidige bouwvlak is 472 m<sup>2</sup>. De gemeente wil deze graag verhogen naar 485 m<sup>2</sup> en daarbij het bouwvlak ook wat aanpassen zodat de schuurtjes er ook binnen passen.

Probleem is echter dat door het verzoek om handhaving er nogal haast achter zit. De gemeente heeft 12 weken tot ze moeten handhaven op dit plan. Daarom willen ze graag nog in september een nieuw BP in ontwerp brengen. Hiervoor is het wel nodig dat de GNN begrenzing wordt aangepast.

### 3. Ondersteunend kaartmateriaal

a.

Kaartje of LINK naar huidige bestemmingsplan met de grenzen van het projectgebied en indien relevant bouwblok en planvoorschriften.

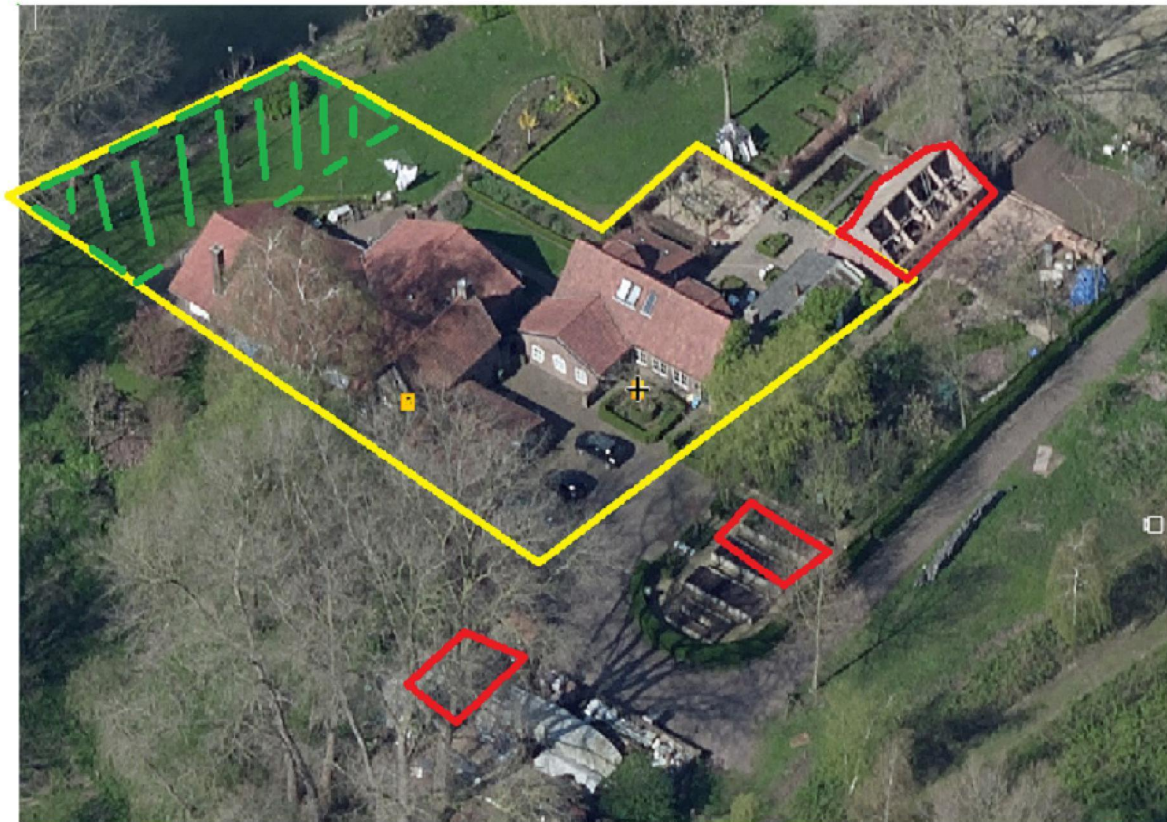


b.

Kaartje van het plangebied of LINK, d.w.z. het gebied waar de bestemmingswijziging voorzien is. Graag exact de grenzen aangeven, het liefst met luchtfoto-ondergrond.

Luchtfoto in 2016, ten tijde dat de schuur werd gebouwd. In geel is indicatief het huidige bouwvlak aangegeven. Met in groene stippellijn het gedeelte dat als inruil voor GNN kan gelden (circa 300 m<sup>2</sup>). De rood gemarkeerde blokken zijn de bebouwingen die nu in het GNN staan.

c.



Relevante beleidskaarten of LINK uit de Omgevingsverordening.

Link naar locatie omgevingsverordening: <https://bit.ly/38CGOBq>