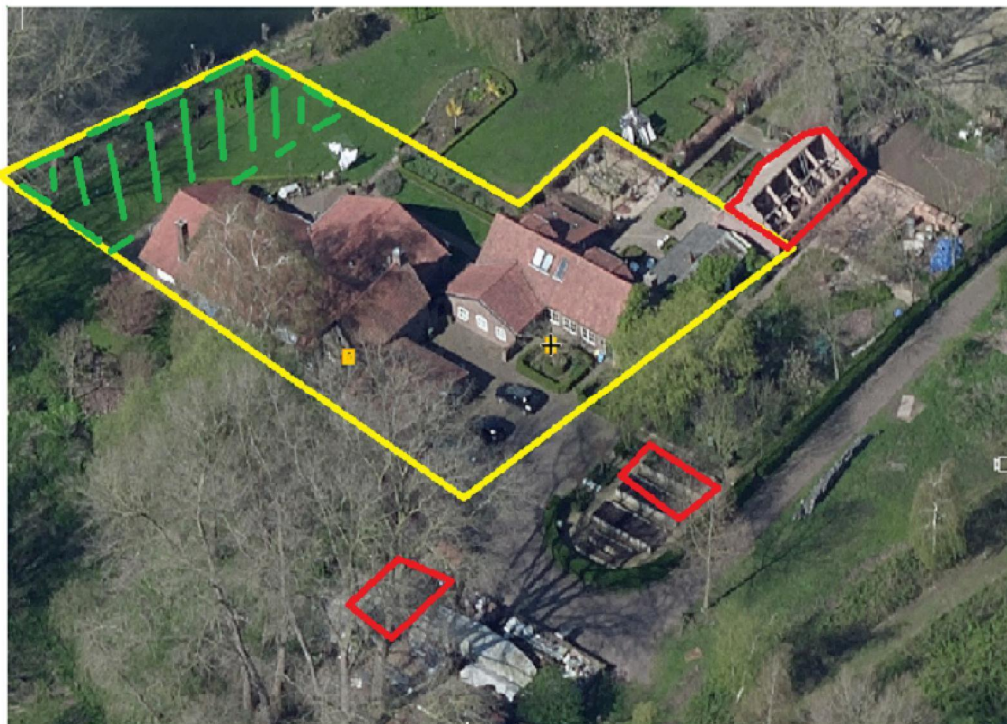


Stand van zaken Steenfabriek 3-5 Heesselt, maart 2021

In juni 2020 kwam vanuit de omgevingsdienst Rivierenland een vraag over een schuur in het GNN. De ODR gaf aan dat de gemeente West Betuwe een verzoek om handhaving heeft ontvangen over een illegale schuur in het GNN. Aan mij werd gevraagd of er in zo'n geval mogelijkheden zijn tot legalisatie van de schuur. In eerste instantie gaf ik al aan dat een illegale schuur in principe niet in het GNN thuishoort en dat legalisatie niet voor handen ligt. Vervolgens werd ik door de gemeente uitgenodigd om de casus te bespreken omdat er nogal een voorgeschiedenis aan vooraf is gegaan.

In dit gesprek bleek al snel dat de woonbestemmingen van de Steenfabriek 1, 3 en 5 in het GNN liggen. De woonbestemmingen komen uit het vigerende bestemmingsplan 'Heesseltsche Uiterwaarden' van 2013, dus voordat de GNN is opgenomen in onze Omgevingsverordening. Er lijkt sprake te zijn van een foutieve begrenzing van het GNN die over de woonbestemmingen van de Steenfabriek is gekomen. Ik heb aan de gemeente aangegeven dat ze hiervoor een verzoek voor herbegrenzing in kunnen dienen bij GS. Daarnaast bleek dat behalve de bestaande woningen + bijgebouwen ook een groot deel van het erf/tuin van Steenfabriek 3-5 in het GNN ligt. Om de schuur te kunnen legaliseren moet het bouwvlak aangepast worden. De gemeente vroeg of het bouwvlak aangepast kon worden zodat de schuurtjes binnen het bouwvlak zou vallen. Samen met de gemeente heb ik gekeken naar een praktische oplossing waarbij het bouwvlak vervormd wordt zonder dat het oppervlakte zou toenemen. Onderstaande afbeelding geeft het huidige bouwvlak aan (geel) met de bijgebouwen buiten het bouwvlak (rood) en een deel van het woonbouwvlak dat ter behoeve van de omvorming de bestemming natuur kan krijgen.



Na het gesprek met de gemeente heb ik onze collega's van natuur om advies gevraagd over de mogelijkheden tot herbegrenzing. Hiervoor heb ik het adviesformulier 'Adviesvraag Natuur' ingevuld met de volgende 3 vragen:

- Is het mogelijk om deze nog mee te nemen in de herbegrenzingsronde (wat betreft de kennelijke fout - art 2.42 lid c)? De gemeente zal dan een verzoek indienen

- 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)?
- 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.

Op basis van bovenstaande 3 vragen kreeg ik september 2020 een reactie van Natuur het advies om na te gaan of dit al niet in het kader van actualisatieronde 7 wordt aangepast. Er is namelijk kritisch naar de GNN begrenzings gekeken en daarbij zijn op perceelniveau diverse aanpassingen gedaan. Vervolgens heb ik navraag gedaan bij GIC of er iets verandert in de GNN begrenzing bij de percelen van Steenfabriek 1,3 en 5. Als reactie kreeg ik onderstaande afbeelding van **5.1.2e** toegestuurd waaruit bleek dat de woonbestemming en het erf/tuin bij Steenfabriek 3-5 uit het GNN zijn gehaald. Dit bleek dus al los van een verzoek om herbegrenzing aangepast te zijn!



Bestemmingsplan Steenfabriek 3 en 5 Heesselt, 2020

Als reactie op het verzoek om handhaving moest de gemeente binnen 12 weken een ontwerp BP in procedure brengen. Het alternatief was handhaven tegen de illegale bebouwing. Met de nieuwe begrenzing uit actualisatieplan 7 komt er zicht op legalisatie voor de bijgebouwen bij Steenfabriek 3-5. Daarom heeft de gemeente West Betuwe een ontwerp BP in procedure gebracht. Ik heb dit bestemmingsplan beoordeeld en hier had ik nogal wat opmerkingen bij. Zo is de woonbestemming veel ruimer ingetekend dan eerder besproken en heeft deze zelfs overlap met Natura 2000 en een hoekje GNN. Daarnaast komt uit de toelichting van het BP nog onvoldoende naar voren hoe de kernkwaliteiten van de GO worden versterkt met dit BP. Op basis van deze inhoudelijke opmerkingen en het feit dat de gemeente vooruit loopt op actualisatieronde 7 is namens GS een zienswijze ingediend op het ontwerp BP. Naast deze zienswijze heb ik ook ambtelijk een inhoudelijke mail gestuurd naar de gemeente met opmerkingen op het BP. De gemeente zou hiermee aan de slag gaan. De gemeente begrijpt de opmerkingen en heeft zelf ook vragen bij het BP. Doordat het snel in procedure gebracht moest worden is dit minder zorgvuldig gebeurd waardoor de woonbestemming niet zou kloppen.

Voorgeschiedenis (2013 en daarvoor)

De gemeente geeft aan dat de familie van Steenfabriek 3-5 ten tijde van het opstellen van het BP Heesseltsche Uiterwaarden al plannen hadden voor het realiseren van de theetuin inclusief deze schuur. Als zienswijze op het ontwerp BP heeft de familie toen ook een principeverzoek ingediend met hun plannen en de vraag of dit meegenomen kon worden in het bestemmingsplan Heesseltsche Uiterwaarden. De gemeente heeft hier positief op gereageerd en zou dit meenemen in het bestemmingsplan. Toen het BP Heesseltsche Uiterwaarden werd vastgesteld bleek echter dat deze ontwikkeling aan de Steenfabriek 3-5 per abuis niet is meegenomen in het BP. Daarom doet de gemeente nu alsnog de handreiking om het BP voor de Steenfabriek 3-5 te herzien. Dit is ook de uitkomst van een mediationtraject met de gemeente, familie van Steenfabriek 1 en familie van steenfabriek 3-5. De familie van Steenfabriek 1 is uit de mediation gestapt waarna de gemeente het gesprek verder heeft gevoerd met familie van Steenfabriek 3-5. De gemeente neemt de kosten van de bestemmingsplanherziening ook op zich. Dit toont al aan dat er in het verleden iets mis is gegaan en dat de gemeente dit op eigen kosten herstelt. Door het verzoek om handhaving is er meer haast gekomen in het in procedure brengen van het ontwerp BP.