

13.50

Raadsvergadering
18 juni 2013

Agendapunt 8
RU

Raadsbesluit

gemeente Rheden 	
Ingekomen d.d.	
19 JUNI 2013	
Nummer: 113.05820	
Behandelaar: Ruimte	
Kopie aan:	Afg:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2013;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene bestuursrecht;

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in een aangepast planologisch kader voor de het leggen van een woonbestemming en de bestemming 'agrarisch met waarden' aan de Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren;

dat onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op een onderwerp als bedoeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG15, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerp raadsbesluit met ingang van 31 januari 2013 gedurende zes weken voor een ieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen de termijn met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan 1 mondelinge zienswijze naar voren is gebracht door eigenaren van de in de nabijheid van onderhavig plangebied gelegen gronden;

dat in de Zienswijzennota (bijlage 1) bij dit besluit de ingebrachte zienswijze is samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen geacht moet worden deel uit te maken van dit besluit;

ingevolge de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275. BPLG15;

b e s l u i t :

- a in te stemmen met de Zienswijzennota zoals opgenomen in Bijlage 1 en niet tegemoet te komen aan de zienswijze;
- b met inachtneming van het hiervoor gestelde in het dictum langs elektronische wegen, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, ongewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren, met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG15;

13.50

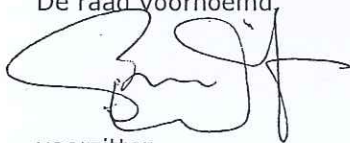
Raadsvergadering
18 juni 2013

Agendapunt 8
RU

c geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 18 juni 2013

De raad voornoemd



voorzitter.



griffier.



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

R.C. König

Begrotingsprogramma

4 Ruimtelijke Ontwikkeling

b en w-vergadering**agendapunt****bijlage(n) ter inzage****rol raad**

Ter besluitvorming

soort document

Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond**agendapunt****raadsvergadering****agendapunt****onderwerp**

Ongewijzigd Vaststellen bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren

INHOUD VOORSTEL

- De zienswijzen nota behorende bij het besluit tot vaststelling vast te stellen;
- Het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen conform het raadsbesluit.

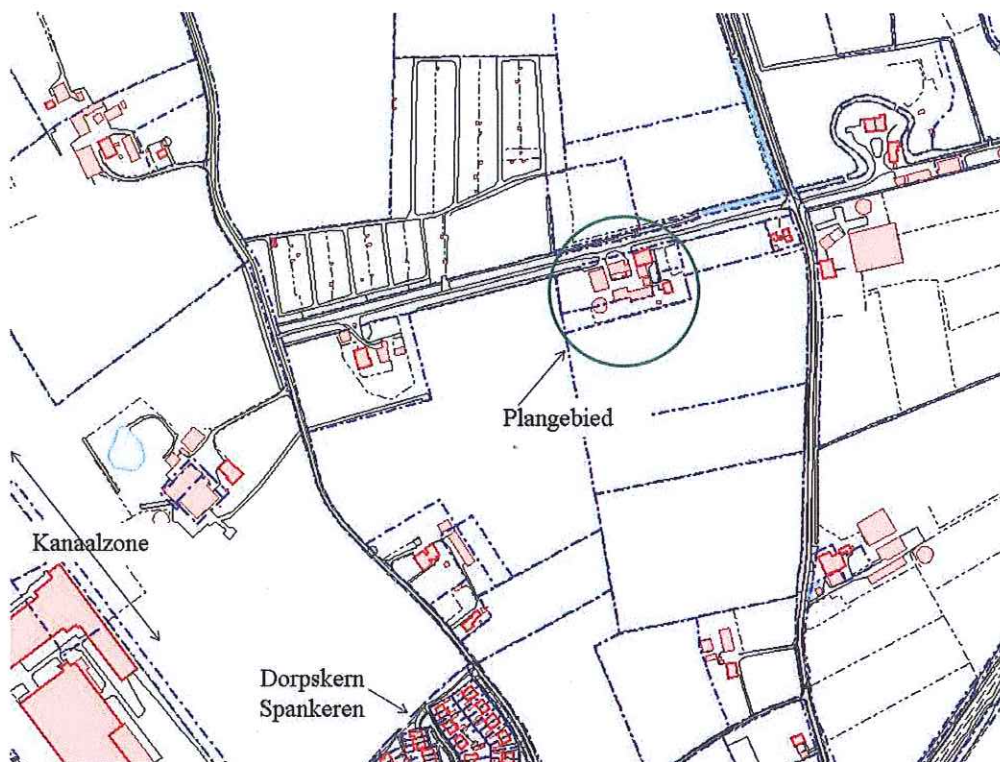
1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren met toegevoegde zienswijzen nota conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit, vast te stellen.

2 Wat is de aanleiding?

Aan de Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Tot het jaar 2000 was het in gebruik als varkens- en rundvee bedrijf. De huidige gebouwen hebben reeds hun oorspronkelijke functie als onderdeel van een agrarisch bedrijf verloren. De oorspronkelijk bijbehorende gronden zijn niet meer in bezit van de eigenaar en dat maakt de verwachting van nieuwsvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet reëel. Nu deze oorspronkelijke functie is komen te vervallen is het wenselijk een nieuwe structurele functie aan het perceel te geven. Een woonfunctie is een dergelijke structurele functie waarbij tevens voorzien wordt in een uitbreiding van landelijk wonen zonder daarmee de verstening van het buitengebied te bevorderen.

Het plangebied geeft betrekking op het kadastrale perceel DRN00 X 00262 en 00263: Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren. Hieronder is de ligging van het plangebied (groene cirkel) aangegeven.



Voor onderhavig plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat op 27 januari 2009 is vastgesteld en op 11 september 2009 gedeeltelijk door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd en bij besluit van 22 december 2010 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde'. Binnen deze bestemming is een woonfunctie niet toegestaan.

Functieverandering

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een beperkte regeling opgenomen (via een wijzigingsbevoegdheid) voor gevallen waarin de wens is om de agrarische bestemming om te vormen naar een woonbestemming. De regeling in het bestemmingsplan Landelijk Gebied geldt alleen indien er sprake is van behoud van gebouwen waarin wooneenheden gecreëerd kunnen worden en dat is in onderhavig geval niet aan de orde. De regeling in het bestemmingsplan Landelijk Gebied is afgeleid van een meer omvattend kader dat door de Stadsregio in 2007 in samenspraak met gemeenten is vastgesteld, te weten de notitie *Functieverandering buitengebied*. Deze notitie is tevens voor de provincie de leidraad bij de beoordeling van plannen voor een functieverandering. Aangezien de regeling voor functieverandering opgenomen in het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied niet voldoet is het verzoek getoetst aan het beleid 'Functieverandering buitengebied' van de Stadsregio. Functieveranderingen van agrarische complexen in het buitengebied is maatwerk. Er is derhalve voorafgaand aan deze bestemmingsplanwijziging veel overleg geweest, onder andere met de provincie Gelderland. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een plan welke ruimtelijk wel voldoet aan de beleidskaders van de Stadsregio maar niet aan de kaders in de voorschriften (wijzigingsbevoegdheid) van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Verevening

Als verevening (compensatie) dient de sloop van de bedrijfsgebouwen en erfverhardingen en het behoud van de karakteristieke schuur. Daarbij is ook het doortrekken van de laan (langs de Beukenlaan) welke langs het erf loopt meegenomen, evenals het aanleggen van



een houtwal aan de westzijde en het inrichten van een deel van het erf als weidegrond. Een nader te bepalen onderdeel van de verevening is de aanleg van landschapselementen in de directe omgeving. Middels een overeenkomst is bovenstaande vastgelegd. De uitvoering van voornoemde verevening is een vereiste bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Dit plan

De wens is om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Het plan bestaat uit de sloop van circa 1020 m² aan bedrijfsgebouwen en circa 150 m² aan erfverhardingen, mestsilo's en sleufsilo's. De bestaande bedrijfswoningen en de karakteristieke schuur blijven behouden. In ruil voor de sloop is de wens om een gebouw met twee wooneenheden te realiseren. De bestaande woningen aan de Beukenlaan 4 en 4a zullen tevens ene woonbestemming krijgen.

Een gedeelte van het erf zal de bestemming 'agrarisch met waarden' krijgen. Binnen deze bestemming zal de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, het behoud en herstel van het karakteristieke landschaptype worden gewaarborgd. Voor de inrichting van het gehele plangebied is een erfinrichtingsplan opgesteld, dit plan maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Bestemmingsplan Landelijk Gebied, de notitie *Functieveranderingenbeleid voor het buitengebied* van de Stadsregio, de provinciale structuurvisie, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

4 Wat willen wij bereiken?

Het planologisch mogelijk maken van een woonbestemming met behoud van het karakteristieke landschaptype door middel van het opleggen van de bestemming 'Wonen' met daarbij de bestemming 'Agrarisch met waarden' middels het vaststellen van een bestemmingsplan.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Met de verzoeker is een, door B&W, goedgekeurde intentieovereenkomst gesloten. Aan de hierin genoemde voorwaarden is reeds voldaan, zoals het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Tevens heeft er een vooroverleg met het Waterschap Veluwe plaatsgevonden. Voor de uitbreidingsplannen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, evenals de uitgevoerde onderzoeken en het ontwerptraadsbesluit. Tijdens de periode van ter inzagelegging is er 1 (mondelinge) zienswijze ingebracht.

Zienswijze

Door eigenaren van de in de nabijheid van onderhavig plangebied gelegen gronden is een zienswijze ingediend. In de zienswijze is een aantal bezwaren genoemd.

Er is bezorgdheid geuit over de bescherming van de huidige en toekomstige agrarische bedrijven bij de omvorming naar woningbouw. Hierop aansluitend wordt verzocht om te onderzoeken of het mogelijk is om de nieuw te bouwen woningen aan te duiden als 'plattelandswoning'. Tenslotte is gevraagd waarom er voor onderhavig verzoek niet gewacht is op de vaststelling van het functieveranderingenbeleid van de gemeente Rheden.

Expliciet is aangegeven dat er geen bezwaar is tegen de bouw van de woningen, maar dat er in het bestemmingsplan onvoldoende aandacht is geweest voor de hiervoor genoemde punten.

Bij de beantwoording van de zienswijze is uitgebreid ingegaan op de genoemde bezwaren. Er is een gedegen afweging gemaakt op dit verzoek, derhalve is de conclusie dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijze wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde 'Zienswijze nota behorende bij het besluit tot vaststelling van het



bestemmingsplan Landelijk gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren'. In deze zienswijze nota is tevens een reactie van de raad geformuleerd. Hieruit blijkt dat de zienswijze niet hebben geleid tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

6 Wat gaat het kosten?

Het plangebied is geen eigendom van de gemeente en de particuliere eigenaar draagt de kosten van het vervaardigen van het bestemmingsplan, het bouwplan, eventuele gemeentelijke maatregelen op het perceel of in het openbaar gebied. De eigenaar vrijwaart de gemeente van eventuele planschade.

7 Wat zijn de risico's?

Gezien het feit dat er een zienswijze is ingediend, bestaat de mogelijkheid voor indieners van deze zienswijze om in beroep te gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hiertegen is 1 zienswijze ingediend. Verwezen wordt naar hetgeen hierover onder punt 5 gesteld is.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de hiervoor gebruikelijke en wettelijke voorgeschreven wijze.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

n.v.t.

De Steeg, juni 2013

Burgemeester en wethouders van Rheden,

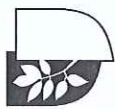
P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

A.M.H. Roolvink,
secretaris.



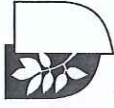
BIJLAGE 1

ZIENSWIJZENNOTA



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren.

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1	MONDELINGE ZIENSWIJZEN 7 MAART 2013 Beukenlaan 2, 6956 CB Spankeren en Bockhorstweg 10, 6956 CA Spankeren	Bij het meewerken aan een functieverandering wordt bij het vervaardigen van een bestemmingsplan ook getoetst of de nieuwe bestemming qua milieuzonering passend is in zijn omgeving. Dat wil zeggen dat zowel een nieuwe (bedrijfsmatige) functie voldoende afstand moet aan houden ten opzichte van een hindergevoelige functie zoals een burgerwoning, maar ook dat een nieuwe woonfunctie voldoende afstand houdt van een hindergevoelige functie zoals een agrarisch bedrijf. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG waarin afstandsmaten zijn opgenomen. Daarnaast kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om in een bestemmingsplan een (burger)woning aan te duiden als plattelandswoning. Wij kunnen geen verordening vaststellen waarin wordt vastgelegd dat bewoners in de omgeving van agrarische bedrijven geen bezwaren mogen indienen tegen agrarische activiteiten. Zij hebben het recht om gebruik te maken van de mogelijkheden die de wet hun biedt. Wel kunnen wij bij het vervaardigen van een bestemmingsplan de belangen van de omliggende agrarische bedrijven betrekken.
1a	De bezorgdheid wordt geuit over de bescherming van de huidige en toekomstige agrarische bedrijven nu er agrarische bedrijven omgevormd worden naar woningbouw. Deze woningen zouden dan geen relatie hebben tot het agrarische gebied waarin ze zijn gelegen. Graag zouden de indieners dan ook zien dat de agrarische bedrijfsvoering zoals die nu gevoerd wordt door de huidige agrarische bedrijven in de toekomst gehandhaafd kan blijven en niet belemmerd gaat worden door de aanwezigheid van 'burgerwoningen'. Men voorziet klachten over uitrijden van mest en inkuilen van voer. Men is van mening dat de belangen van de boeren uit de omgeving niet voldoende is meegenomen in het bestemmingsplan. Men wil zekerheid voor de toekomst, te denken valt aan een verordening waarin de toekomstige bewoners aangeven geen bezwaren te zullen indienen tegen de boeren en hun	



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren.

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	bedrijfsactiviteiten.	Daarvoor maken wij gebruik van de afstandsmaten volgens milieuzonering en bezien wij de verleende milieuvergunningen en gedane meldingen.
1b	Er wordt verzocht om te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om de beoogde woonbestemming te wijzigen naar een bestemming 'plattelandswoningen'. Deze bestemming is reeds door het Rijk onderzocht en waarborgd het feit dat de woningen geen belemmering kunnen vormen voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in het gebied. Indien de bestemming plattelandswoning meer bescherming biedt voor de agrarische bedrijven, dan wenst men deze bestemming.	Er is geen bestemming 'plattelandswoningen'. Woningen kunnen wel aangeduid worden als plattelandswoningen. Per 1 januari 2013 is de wetswijziging in werking getreden die de aanduiding 'plattelandswoningen' mogelijk maakt. Kort samengevat: een plattelandswoning is een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan (et cetera) door een derde bewoond mag worden, en die met betrekking tot die inrichting als onderdeel van die inrichting wordt beschouwd. Omdat zij beschouwd worden als onderdeel van die inrichting zijn, is een plattelandswoning geen geluidgevoelig of geurigevoelig object. In onderhavig geval is er geen landbouwinrichting meer aanwezig waarvan de plattelandswoning onderdeel kan zijn. De bestaande woningen krijgen een woonbestemming en de beoogde nieuwbouw krijgt ook een woonbestemming. Aangezien dit geen voormalige bedrijfswoningen waren. Dit zijn nieuwe woningen. Deze woningen horen ook niet bij elkaar. De wet ziet dus alleen toe op situaties waarin de agrarische bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf wordt voortgezet. De aanduiding van plattelandswoning in

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren.

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

1c Er is verbazing over het feit dat de gemeente Rheden momenteel bezig is met het opstellen van een functieveranderingen beleid, waarin dit soort verzoeken getoetst kunnen worden. De vraag is waarom er niet gewacht is totdat dit beleid is vastgesteld zodat ook onderhavig verzoek hieraan getoetst kon worden.

de zin van de wet is niet mogelijk in geval van de beëindiging van het agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld bij toepassing van een functieverandering (de ruimte-voor-ruimte-regeling). De wet ziet immers alleen op woningen die bij een agrarisch bedrijf hebben behoord. De aanduiding plattelandswoningen is derhalve niet mogelijk.

Het college was al een verplichting aangegaan met de verzoeker en heeft derhalve besloten om deze verzoeken in procedure te brengen. Voor wat betreft de verzoeken welke zijn ingediend nadat het college had ingestemd met het opstellen van het functieveranderingen beleid, is besloten deze aan te houden totdat dit beleid daadwerkelijk door de gemeenteraad is vastgesteld. Het is niet mogelijk om de verplichting welke al was aangegaan niet na te komen door te wachten op het functieveranderingenbeleid.

Overigens hebben wij geconstateerd dat onderhavige verzoek past binnen de sloop en nieuwbouwregeling zoals weergegeven in het 'functieveranderingenbeleid' van de gemeente Rheden. Dit ruimtelijke beleid heeft recentelijk voor inspraak ter inzage gelegen en is naar verwachting in de raad van mei 2013 vastgesteld.

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren.

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1d	Men geeft expliciet aan dat er geen bezwaar is tegen de bouw van de woningen, maar dat er in het bestemmingsplan onvoldoende aandacht is geweest voor de bovengenoemde punten	Hiervan nemen wij kennis.

13.50

Raadsvergadering
18 juni 2013

Agendapunt
RU
8

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Beukenlaan 4 en 4a te Spankeren.

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

