



Raadsvergadering  
19 april 2016

Agendapunt 3  
RU

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2016;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende, dat het gewenst is om functieverandering mogelijk te maken ten behoeve van het agrarische bedrijf aan de Arnhemsestraatweg 64 te Rheden;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Arnhemsestraatweg-Lentsesteeg', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG30-VA01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 3 december 2015 gedurende 6 weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan een drietal zienswijzen naar voren is gebracht, welke zijn samengevat in de bij dit besluit behorende Zienswijzennota;

dat op basis van de bij dit besluit behorende Zienswijzennota wordt geoordeeld dat een onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, inhoudende een aanpassing van de leidingstrook ter plaatse van een afsluiter aan de Lentsesteeg;

dat op grond van het Besluit 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.BPLG30-VA01, welke ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;

b e s l u i t :

- a in te stemmen met de Zienswijzennota bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Arnhemsestraatweg-Lentsesteeg en de daarin opgenomen afwegingen en conclusies;
- b het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Arnhemsestraatweg-Lentsesteeg' als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG30-VA01, in elektronische vorm en met een volledige verbeelding op papier, gewijzigd vast te stellen;
- c geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 19 april 2016

De raad voornemens,

  
voorzitter.

  
griffier.



## Raadsvoorstel

<b>Portefeuillehouder</b> N. Olland	<b>Begrotingsprogramma</b> 2 Ruimtelijk Domein	
<b>b en w-vergadering</b> 8 maart 2016	<b>agendapunt</b> 0	<b>bijlage(n) ter inzage</b> 0
<b>rol raad</b> Ter besluitvorming	<b>soort document</b> Raadsvoorstel en -besluit	
<b>informatieavond</b>	<b>agendapunt</b>	
<b>raadsvergadering</b>	<b>agendapunt</b>	

**onderwerp**

Vaststelling Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Arnhemsestraatweg-Lentsesteeg

**INHOUD VOORSTEL**

- in te stemmen met de zienswijzennota bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Arnhemsestraatweg - Lentsesteeg en de daarin opgenomen afwegingen en conclusies;
- het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Arnhemsestraatweg - Lentsesteeg' als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG30-VA01, in elektronische vorm en met een volledige verbeelding op papier, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

**1 Waartoe is het voorstel gedaan?**

Het voorstel voorziet in een goede ruimtelijke ordening door een bestemmingsplan te laten vaststellen ten behoeve van functieverandering van agrarisch naar wonen ter plaatse van de Arnhemsestraatweg 64/64a te Rheden.

Het plan behelst enerzijds de omzetting van twee bestaande bedrijfswoningen met agrarische bestemming aan de Arnhemsestraatweg naar reguliere woningen met een woonbestemming. Daarnaast zal er, nadat de agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt, ter compensatie daarvan een nieuwe woning kunnen worden gerealiseerd. Aan de ontwikkeling zijn in het kader van de functieverandering compenserende maatregelen verbonden op basis van een functieveranderingsplan.

**2 Wat is de aanleiding?**

Er is een verzoek ingediend voor functieverandering na beëindiging van agrarisch bedrijf aan de Arnhemsestraatweg 64/64a. Het college heeft op 19 juni 2014 ingestemd met het ingediende principeverzoek en een intentieovereenkomst gesloten met de aanvrager. Op 17 november 2015 heeft het college besloten om een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling in procedure te brengen.

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

Wro, Bestemmingsplan Landelijk gebied, functieveranderingenbeleid 2013

**4 Wat willen wij bereiken?**

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de functieverandering van agrarisch naar wonen voor de betreffende locatie mogelijk gemaakt. Het plan valt binnen de eerder door de raad vastgestelde kaders van het functieveranderingenbeleid 2013.

#### **5 Wat gaan wij ervoor doen?**

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft volgens de wettelijke procedure van de Wro vanaf 3 december 2015 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Tijdens de termijn zijn een drietal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden behandeld in de bijbehorende zienswijzennota. Afgezien van de door de Gasunie gewenste aanpassing van de leidingstrook, geven de zienswijzen voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

#### **6 Wat gaat het kosten?**

Het plan wordt uitgevoerd binnen de bestaande capaciteit en binnen budgetten die voor bestemmingsplannen aanwezig zijn voor de overige kosten. Het risico op planschade is afgedekt door de planschadeovereenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.

#### **7 Wat zijn de risico's?**

Degene die een zienswijze heeft ingebracht, heeft de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan altijd een verzoek tot het vergoeden van planschade worden ingediend. In verband met dit laatste risico is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer-.

#### **8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn een drietal zienswijzen naar voren gebracht, welke als bijlagen bij de stukken ter inzage ligt. In de Nota van zienswijzen, bijlage bij het ontwerpbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Op basis van de zienswijzennota kan worden vastgesteld dat er geen aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, behalve voor de gewenste aanpassing van de leidingstrook.

#### **9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Met de naastwonende is voorafgaand aan de procedure gecorrespondeerd over de inhoud van het plan. Medio 2015 is een vooraankondiging van de procedure geplaatst, als bedoeld in de Wro. Na het opstellen van het ontwerpplan is in december 2015 een publicatie geplaatst en gelegenheid geboden voor zienswijzen.

Het conceptraadsvoorstel met zienswijzennota is voorafgaand aan de beoogde vaststelling, toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

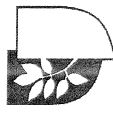
Na het besluit zal de terinzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan plaatsvinden conform het bepaalde in de Wro. De indieners van de zienswijze ontvangen hiervan bericht.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,  
burgemeester.

J.W. Kettelerij,  
secretaris.



**BIJLAGE Zienswijzennota**

behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Arnhemsestraatweg-Lentssesteeg

	<b>Ingekomen zienswijze d.d. 6 januari 2016</b> <b>Korte inhoud per onderdeel</b>	<b>Overwegingen gemeenteraad</b>
1.	De communicatie door de initiatiefnemer schiet te kort. Deze heeft vooraf geen informatie gegeven aan de direct omwonenden over het plan.	Met betrokkene is medio 2014 gecorrigeerd over het ingediende plan. Daarbij is aangegeven dat het gaat om functieverandering van het agrarisch bedrijf en nieuwbouw van een woning. Over het plan is april 2015 een vooraankondiging geplaatst. Vervolgens is het ontwerpplan bekendgemaakt op de voorgeschreven wijze in december 2015. De initiatiefnemer heeft kennelijk zelf geen extra actie ondernomen om de omwonenden te informeren, maar het plan was al wel bekend in de omgeving. Voor de procedure zijn daarna de formele vereisten voor publicatie gevolgd.
2.	In de onderbouwing van het plan ontbreekt een beoordeling van de compensatie van de landschapswaarde van het bestaande boerderijcomplex.	Bij de beoordeling van de landschapswaarde is van belang hoe de toekomstige situatie eruit komt te zien na de functieverandering. Een functieverandering die voldoet aan de voorwaarden betekent een vermindering van aanwezige bebouwing. Dit heeft een positief effect op het landschap. Gelet op deze toekomstige situatie is het plan vanuit landschappelijk oogpunt dus een goede ontwikkeling.
3.	De berekening van de compensatie behorende bij het landschapsplan gaat uit van onjuiste waardebeoordeling. Ook wordt er onvoldoende financieel geïnvesteerd met de in het plan opgenomen compensatie maatregelen.	De uitgangspunten van de berekening van de compensatie zijn gebaseerd op twee deskundige taxaties. De door de initiatiefnemer opgestelde financiële onderbouwing achten wij aannemelijk en realistisch. In het opgestelde landschapsplan wordt naar onze mening op voldoende wijze voorzien in compensatie ten behoeve van het landschap. Van de berekening van de compensatie was overigens niet de laatste versie bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Bij de vaststelling zal de goede versie worden bijgevoegd. Dit heeft verder geen inhoudelijke of juridische gevolgen voor het bestemmingsplan.
		<b>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing aan het bestemmingsplan</b>
	<b>Ingekomen zienswijze d.d. 11 januari 2016</b> <b>Korte inhoud per onderdeel:</b>	
1.	In het Streekplan Geiderland wordt als voorwaarde gesteld dat functieverandering geen belemmering mag vormen voor omliggende bedrijven. Bij de huidige bedrijfswoning aan de Arnhemsestraatweg 64 is geen goed woon- en leefklimaat aanwezig vanwege de activiteiten van de kwekerij aan de Lentssesteeg 2.	Op basis van onze milieubeoordeling hebben wij geoordeeld dat er als gevolg van deze ontwikkeling geen belemmering ontstaat voor omliggende bedrijven. In de toelichting van het bestemmingsplan is hierop ingegaan in paragraaf 4.3. De nieuwe woning zal op voldoende afstand komen te liggen van het bestaande bedrijf aan de Lentssesteeg 2. Het woon- en leefklimaat bij de bestaande bedrijfswoning aan de Arnhemsestraatweg 64 zal niet verslechteren, maar juist verbeteren door het opheffen van het bijbehorende agrarische bedrijf. Voor de bewoners ontstaat dus juist een beter woon- en leefklimaat.
2.	De bestaande mestopslag en gierkelder op het perceel aan de oostzijde moeten ook worden verwijderd. Er is niet voorzien in een voorwaarde voor het verwijderen van deze mestopslag en gierkelder.	Dit perceel behoudt de agrarische bestemming en mag in de toekomst ook op die wijze in gebruik blijven. In het landschapsplan is opgenomen dat het perceel wordt ingericht als weiland en de aanwezige opslag zal worden gesloopt.

**BIJLAGE Zienswijzennota**

behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Arnhemsestraatweg-Lentsesteeg

3.	De sloot en watergat langs de Arnhemsestraatweg moeten in oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Hierin wordt in het plan niet voorzien.	In het landschapsplan is opgenomen dat het perceel zal worden ingericht als weiland.
4.	Het perceel aan de oostzijde is niet onderzocht op bodemverontreiniging.	De functie en gebruik van dit perceel zal niet wijzigen. Om die reden is hiervoor ook geen bodemonderzoek nodig.
5.	De gronden ten oosten van de Lentsesteeg moeten de bestemming Agrarisch met waarden natuur en landschap behouden. Anders ontstaat een conflict met de tegenovergelegen invloed van de boomkwekerij.	Dit is als zodanig in het plan voorzien.
6.	In de milieuzonering is de invloed van de boomkwekerij niet voldoende rekening gehouden. De nieuwe bestemming van de bedrijfswoning naar Wonen valt binnen de richtafstand van 50 meter voor een agrarisch bedrijf.	De bestaande bedrijfswoningen zullen geen extra belemmering tot gevolg hebben in het kader van de milieuzonering. Ook in de huidige situatie zal voor de uitvoering van de kwekerij rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van deze woningen, ongeacht of dit een agrarische bedrijfswoning danwel een burgerwoning is.
7.	Op een deel van het perceel Lentsesteeg 2 is ook fruitteelt toegestaan in tegenstelling tot wat er in de toelichting is geschreven.	Voor de beoordeling is relevant dat er aan de Lentsesteeg 2 een boomkwekerij is gevestigd, waar ook fruitbomen worden gekweekt. In het onderhavige bestemmingsplan is uitgegaan van het bestemmingsplan dat in 2015 voor deze locatie is vastgesteld. De Afdeling Rechtspraak voor Raad van State heeft hierover tot nog toe nog geen uitspraak bekend gemaakt. Overigens geeft de toelichting een beschrijving van de omgeving, maar heeft voor alleen juridische gevolgen voor het plangebied. Het onderhavige plan behelst dus geen wijziging in gebruiksmogelijkheden voor het perceel Lentsesteeg 2.
8.	Er is onvoldoende rekening gehouden met nestplaatsen van de boerenzwaluwen. Werkzaamheden die de broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen.	De Flora en faunawet is altijd van toepassing en daaraan moet bij de uitvoering worden voldaan. Het bij het plan behorende onderzoek naar de natuurwaarden in verband met de toepasselijke wetgeving, is door een deskundig bureau uitgevoerd en is door ons positief beoordeeld. Daarin is ook aandacht besteed aan nestplaatsen van boerenzwaluwen.
		<b>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing aan het bestemmingsplan</b>
	<b>Ingekomen zienswijze d.d. 10 december 2015</b>	
1.	De leidingstrook moet voor een gedeelte worden uitgebreid, ter plaatse van de afsluiter aan de Lentsesteeg.	De leidingstrook is in rechtstreeks overleg met de Gasunie op de gewenste wijze ingetekend. Het bestemmingsplan zal op dit aspect gewijzigd worden vastgesteld.
		<b>Conclusie: Naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie is de leidingstrook op de gewenste wijze aangepast.</b>