gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
P. Hofman	3 Gebiedsontwikkeling	

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
5 december 2023		Ontwerp-bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13-15'

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13-15'

INHOUD VOORSTEL

1. Instemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor deze locatie en besluiten dat voor de beoogde activiteit geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
2. Instemmen met het ontwerp-bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13-15';
3. Het ontwerp-bestemmingsplan vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken ingevolge de procedure ex artikel 3.8 lid 1 Wro.

1 Wat is de aanleiding?

Tot 2004 was er op het adres Lentsesteeg 15, gelegen tussen Rheden en Velp, een bouwbedrijf met daarnaast een bedrijfswoning op de Lentsesteeg 13. Daarna zijn enkele planologische procedures gevoerd om de bouw van een paar woningen mogelijk te maken op het perceel, in plaats van het bedrijf. Door een zogenaamde spuitzone rondom een boomkwekerij aan de oostzijde van de Lentsesteeg heeft de Raad van State telkens een streep gehaald door de beoogde bestemmingsverandering.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de bestemming van de bedrijfswoning te veranderen in een reguliere woning met tuin.
Jurisprudentie geeft aan dat er in principe een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelt en woningen aangehouden dient te worden in verband met mogelijke gezondheidsrisico's vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het voorliggende bestemmingsplan houdt een afstand van 50 meter of meer aan tussen de nieuwe woonbestemming en de boomkwekerij. Deze woonbestemming ligt dus buiten de spuitzone van de boomkwekerij.
De bedrijfsbebouwing van het voormalige bouwbedrijf krijgt een agrarische bestemming waarbij in de bedrijfsbebouwing uitsluitend opslag voor agrarische activiteiten mogelijk is. Ook zijn hobbymatig agrarische activiteiten mogelijk op het perceel. Op deze manier wordt voorkomen dat naast de woning een nieuwe functie komt die hinderlijk is voor de woning.

De beoogde bestemmingswijziging is ook passend binnen de Omgevingsvisie buitengebied Rheden, aangezien er geen nieuwe bebouwing komt met de bestemmingswijziging, de onderhavige woning een bestaande woning is, die lang voor de vestiging van het bedrijf al bestond, en het veranderen van de bestemming bedrijven in agrarisch past binnen de beleidsdoelen.

Vanwege de ligging in het buitengebied (Groene Ontwikkelingszone) is aan het bestemmingsplan gekoppeld dat er groen aangelegd en beheerd moet worden. Concreet gaat het om de aanleg van hagen en de aanplant van een boom.

Door de bestemmingsplanprocedure nog dit jaar te starten, blijft het oude recht (Wro) van toepassing op de procedure, ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als het bestemmingsplan in werking treedt, maakt het (tijdelijk) onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland, omgevingsvisie buitengebied

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?
Met het in procedure brengen van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan willen wij zorgen voor een passende besteming voor de locatie van een voormalig aannemingsbedrijf.

4 Wat gaan wij ervoor doen?
Het ontwerp-bestemmingsplan in procedure brengen. Vanwege de voorgeschiedenis en toezeggingen uit het verleden wordt deze bestemmingsplanprocedure ambtelijk uitgevoerd.

5 Wat zijn de financiële consequenties?
De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de reguliere uren. Verder worden geen andere kosten voorzien. Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen uitvoeringskosten verbonden in verband met de realisatie van een initiatief. Landschappelijke inpassing is en blijft voor rekening van de particuliere eigenaar.

6 Wat zijn de risico's?
Er worden op dit moment geen concrete risico's verwacht. Een bestemming kan na vaststelling altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Na het vaststellen van het bestemmingsplan komt eventuele planschade voor rekening van de gemeente.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Dat zal blijken tijdens de te voeren bestemmingsplanprocedure.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Nee.

De Steeg,