gemeente Rheden

24.05

Raadsvoorstel

portefeuillehouder Paul Hofman	**begrotingsprogramma** 2 Leefomgeving	**draagt bij aan Global Goal(s)** 15 Leven op het land
b en w-vergadering 6 februari 2024	**agendapunt**	**bijlage(n) ter inzage** • Bestemmingsplan; • ontwerp raadsbesluit
rol raad Ter besluitvorming	**soort document** Raadsvoorstel en -besluit	
voorbereidende vergadering 12 maart 2024	**agendapunt**	
raadsvergadering 26 maart 2024	**agendapunt**	

onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Brinkweg 24-26 Rheden

INHOUD VOORSTEL
- Gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Brinkweg 24-26 Rheden, conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit;
- Geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
Een passende bestemming geven aan een voormalige boomkwekerij.

2 Wat is de aanleiding?
De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn in 2019 beëindigd en initiatiefnemers hebben een achterstand in het betalen van de erfpachtcanon. De bewoners/erfgenamen hadden een erfpachtovereenkomst met de gemeente voor de gronden aan de Brinkweg 24-26 waarop een boomkwekerij werd geëxploiteerd.

Het plangebied bestaat uit een woonerf en de voormalige kwekerij. Vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten wordt de gesplitste bedrijfswoning door de initiatiefnemers enkel nog voor (burger)woondoeleinden gebruikt. Augustus 2023 is een akte van aankoop getekend door initiatiefnemers en de gemeente, waarmee de erfpachtovereenkomst is beëindigd en het woonerf met opstallen volledig in eigendom is gekomen van initiatiefnemers. Het is wenselijk om de voormalige kwekerijgrond in te kunnen gaan zetten voor natuurinclusieve landbouw.

Met de bestemmingsplanherziening wordt de bestemming ‘Niet-agrarisch bedrijf’ gewijzigd naar ‘Wonen’ voor het woonerf en gewijzigd naar ‘Agrarisch met waarden – natuur en landschap’ voor de voormalige kwekerijgronden. Vanwege de ligging van het plangebied in de Groene ontwikkelingszone van de provincie is een versterkingsplan opgesteld, waar de provincie Gelderland mee heeft ingestemd. Met het versterkingsplan zal het plangebied als geheel landschappelijk worden ingepast. De uitvoering ervan is geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Middels de voorgenomen verkoop van de woningen inclusief de grond van het woonerf na de bestemmingsplanherziening kan voldaan worden in de verschuldigde erfpachtcanon van initiatiefnemers aan de gemeente. Dit is geborgd middels reeds gesloten overeenkomsten. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 september 2023 ingestemd met het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst en een intentieovereenkomst, waarin de voorwaarden voor het vervaardigen van dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. Aan alle voorwaarden uit de intentieovereenkomst is inmiddels voldaan. Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan vervaardigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Er is een ambtshalve wijziging in de regels gemaakt door het opnemen van de term waterberging onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap'. Het bestemmingsplan dient om die reden gewijzigd te worden vastgesteld.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland. Omdat het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 in procedure is gebracht is het oude recht en dus niet de Omgevingswet, van toepassing op deze procedure. Tevens de door u vastgestelde nota's en beleid waaronder de Nota standaard planmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015, de Woonvisie en Omgevingsvisie Buitengebied.

4 Wat willen wij bereiken?
Met dit bestemmingsplan wordt het huidige gebruik positief bestemd en kunnen de huidige bewoners/erfgenamen de bestaande schulden aflossen door verkoop van de wooneenheden. Middels het versterkingsplan wordt de natuur in het plangebied versterkt. Het perceel dat nog in eigendom is van de gemeente kan gebruikt gaan worden voor natuurinclusieve landbouw.

5 Wat gaan wij ervoor doen?
Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het nodig het bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de voorgestelde ambtshalve wijziging, conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.

6 Wat zijn de financiële consequenties?
De initiatiefnemers hebben nog erfpachtschuld en legesschulden aan ons, welke worden verrekend met verkoop. Dit is geborgd middels de reeds gesloten intentie- en ruilovereenkomst. Indien er planschade komt wordt dit 50/50 verdeeld over verkoper en gemeente Rheden. Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd welke concludeert dat er geen risico op planschade is.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2024*	*2025*	*20261*	*2027*
	0	0	0	0	0
Budget:	0	0	0	0	0
Af: aangegane verplichtingen:	0	0	0	0	0
Bij: inkomsten:	0	0	0	0	0
Beschikbaar:	0	0	0	0	0
Gevraagd budget:	0	0	0	0	0
Restant budget nog beschikbaar:	0	0	0	0	0

7 Wat zijn de risico's?
Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waardoor vertraging zou kunnen ontstaan of wat zou kunnen leiden tot het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de wijziging die is doorgevoerd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Op 6 september 2023 hebben initiatiefnemers een informatiebijeenkomst gehouden en de plannen bekend gemaakt. Het lijkt erop dat aanwezigen zich in de planontwikkeling kunnen vinden. Er is geen bezwaar/zienswijze tegen de functiewijzigingen kenbaar gemaakt.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Evaluatie is niet nodig.

Arnhem, 26 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Bart Drewes,
secretaris.