gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder Paul Hofman	**begrotingsprogramma** 2. Leefomgeving	**draagt bij aan Global Goal(s)** 15 Leven op het land
b en w-vergadering 12 maart 2024	**agendapunt** 5	**bijlage(n) ter inzage** Bestemmingsplan; ontwerp raadsbesluit; Nota van wijzigingen
rol raad Ter besluitvorming	**soort document** Raadsvoorstel en -besluit	
voorbereidende vergadering 9 april 2024	**agendapunt**	
raadsvergadering 23 april 2024	**agendapunt**	

onderwerp
Vaststellen (gewijzigd) bestemmingsplan Landelijk gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2a te Laag-Soeren

INHOUD VOORSTEL
- Vaststellen de Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Landelijk gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2a te Laag-Soeren;
- Gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Landelijk gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2a te Laag-Soeren, conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit;
- Geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
Door vaststelling van het bestemmingsplan worden de samenvoeging van bedrijfsbestemmingen, de vormverandering ervan en andere functiewijzigingen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

2 Wat is de aanleiding?
Initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om medewerking voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' ten behoeve van het samenvoegen van de bedrijfsbestemmingsvlakken aan de Priesnitzlaan 2a en Harderwijkerweg 5 en 7 te Laag-Soeren tot één bedrijfsbestemmingsvlak, alsook de functiewijziging van de bedrijfswoningen aan de Priestnitzlaan 2 en 2a naar reguliere woningen.

Aan de Harderwijkerweg 5 en 7 is het grondverzet- en aannemingsbedrijf Van Eijbergen B.V. gevestigd. Het bedrijf heeft de bedrijfslocatie van Priesnitzlaan 2a overgenomen en wenst voor haar bedrijfsvoering de twee bedrijfsbestemmingsvlakken samen te voegen tot één bestemmingsvlak. De oppervlakte blijft gelijk aan de twee huidige, afzonderlijke bestemmingsvlakken en het maximum oppervlakte aan toegestane bedrijfsbebouwing blijft ook gelijk. Het nieuwe bedrijfsbestemmingsvlak wordt enigszins verschoven, zodat de bestaande grondbank (nu gedeeltelijk in een agrarische bestemming gelegen) volledig opgenomen wordt binnen de bedrijfsbestemming. De bedrijfsinrit aan de Priesnitzlaan komt te vervallen. De dienstwoning aan de Harderwijkerweg 5 blijft ongewijzigd. De functie van de bedrijfswoningen aan de Priesnitzlaan is komen te vervallen en daarom is het logisch deze te wijzigen naar reguliere woningen.

Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering rondom het bedrijf Van Eijbergen B.V. beoogt. De ontsierende grondopslag komt binnen de bedrijfsbestemming te liggen en zal tezamen met de bedrijfsbebouwing afgeschermd worden van de omgeving door een aan te planten houtsingel aan de westzijde van het plangebied.

In de houtsingel wordt een geluidwal aangelegd welke de geluidbelasting vanuit het bedrijf richting de omgeving adequaat zal beperken. Natuurontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen de houtsingel ter bevordering van de biodiversiteit. De voorzijde van het bedrijf aan de Harderwijkerweg wordt landschappelijk ingepast met andere, passende groenelementen. Aan de voorzijde wordt geen grondopslag mogelijk gemaakt. Ook de erven van Priesnitzlaan 2 en 2a worden opnieuw ingericht, beter passend bij de omgeving en met inachtname van de aanwezige waarden behorend bij de ligging in het Rijksbeschermd dorpsgezicht. De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied blijven beschermd middels het opnemen van een dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie.

Het plan past niet binnen de toegelaten mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' biedt. Er is daarom een bestemmingsplanherziening benodigd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in bovengenoemde wijzigingen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 maart 2022 besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met initiatiefnemers, waarin de voorwaarden voor het vervaardigen van dit bestemmingsplan staan. Aan alle voorwaarden is inmiddels voldaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Er zijn ambtshalve wijzigingen in de regels gemaakt met betrekking tot het versoepelen van bepaalde vergunningsverplichtingen, namelijk de toevoeging dat een omgevingsvergunning in bepaalde gevallen niet vereist is bij gronden die reeds aantoonbaar geroerd zijn en dat na de aanleg van ondergrondse leidingen enkel de gronden weer in de oude staat teruggebracht moeten worden. Daarnaast zijn er begripsbepalingen toegevoegd. In de toelichting zijn ambtshalve wijzigingen gemaakt met betrekking tot de verwerking van vooroverlegreacties. In de bijgevoegde Nota van wijzigingen worden alle onderdelen weergegeven waarop het plan is aangepast.

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

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland en tevens de door u vastgestelde nota's en beleid waaronder de Nota standaard planmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015 en Omgevingsvisie Buitengebied. Het bestemmingsplan is voor 1 januari 2024 in procedure gebracht en daarom is het oude recht, en dus niet de Omgevingswet, van toepassing op deze procedure.

4 Wat willen wij bereiken?

Met dit bestemmingsplan wordt de samenvoeging van twee bedrijfsbestemmingsvlakken, de vormverandering ervan en andere functiewijzigingen planologisch-juridisch geregeld.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het nodig het bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor is ook uw oordeel noodzakelijk over de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Het vaststellen van het bestemmingsplan brent voor de gemeente geen kosten met zich mee. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. In de voorwaarden uit de intentieovereenkomst staat vermeld dat de kosten voor de onderzoeken en eventueel door de gemeente te maken voorbereidings- en uitvoeringskosten voor openbare werken voor rekening van initiatiefnemer zijn. Initiatiefnemer heeft verder leges betaald voor het in behandeling nemen van de aanvraag bestemmingsplanherziening.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
	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 wijzigingen die worden doorgevoerd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Het was aan de initiatiefnemers om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Reeds in 2021 heeft Van Eijbergen B.V. de plannen aan de directe omgeving bekend gemaakt. Het lijkt erop dat men zich in de planontwikkeling kan vinden. Er is geen bezwaar/zienswijze tegen de planologische wijzigingen 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. De initiatiefnemers worden na de raads-vergadering geïnformeerd over het wel of dan wel niet vaststellen van het bestemmingsplan.

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

Velp, 12 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Bart Drewes,
secretaris.