

B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Brinkweg 24-26
Portefeuillehouder	:	Paul Hofman
Begrotingsprogramma	:	Leefomgeving
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	 Leven op het land
Rol van de gemeenteraad	:	Ter kennisneming
Zaaknummer	:	806807
Bijlage(n)	:	Bestemmingsplan

Voorstel

1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Brinkweg 24-26';
2. Het ontwerpbestemmingsplan vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken.

Aanleiding

Initiatiefnemers hadden een erfpachtovereenkomst voor de gronden aan de Brinkweg 24-26 waar voorheen een boomkwekerij werd geëxploiteerd. Het plangebied bestaat uit een woonerf en de voormalige kwekerij. Inmiddels is een akte van aankoop getekend door initiatiefnemers en de gemeente, waardoor de voormalige kwekerijgrond volledig terug in eigendom van de gemeente is gekomen en het woonerf met opstallen volledig in eigendom is gekomen van initiatiefnemers.

Vanwege het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten wordt de gesplitste bedrijfswoning enkel nog voor (burger)woondoeleinden gebruikt. De gemeente wenst de voormalige kwekerijgrond in te kunnen zetten voor natuurinclusieve landbouw. Met onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming 'Niet-agrarisch bedrijf' gewijzigd naar 'Wonen' voor het woonerf en gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden' voor de voormalige kwekerijgronden.

Uw college heeft op 1 november 2022 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het onderhavige initiatief en op 19 september 2023 besloten om de overeenkomsten aan te gaan met initiatiefnemers.

Het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' zal worden herzien op deze locatie om de functiewijzigingen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan kan in procedure worden gebracht door het gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

1. Door medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanherziening de genoemde functiewijzigingen planologisch-juridisch mogelijk maken.
2. Het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Hoofdrede voor deze functiewijzigingen is dat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie in 2019 zijn beëindigd en initiatiefnemers een achterstand hebben in het betalen van de erfpachtcanon. Middels de verkoop van de woningen inclusief de grond van het woonerf na de bestemmingsplanherziening kan voldaan worden in deze achterstand die initiatiefnemers aan de gemeente schuldig zijn. Dit is geborgd middels de reeds getekende overeenkomsten.

De gemeente heeft tevens baat bij de bestemmingsplanherziening, vanwege de mogelijkheden voor natuurinclusieve landbouw op de vrijgekomen grond van de voormalige kwekerij. De kwekerijgrond is in de huidige staat aan de gemeente opgeleverd ten behoeve van het behoud van de aanwezige, ecologische waarden.

2. Bovengenoemde argumenten geven voldoende aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

In het kader van de verdere procedure kan blijken dat het plan vanwege bijvoorbeeld wettelijke, beleidsmatige of politieke belemmeringen niet haalbaar blijkt of alleen in gewijzigde vorm kan doorgaan. Het risico bestaat altijd dat een bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Er worden op dit moment geen concrete risico's verwacht.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

De kosten van de onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure, alsmede de kosten van eventuele planschade worden door initiatiefnemers en de gemeente Rheden gedeeld. Daarmee wordt ook het risico gedeeld. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke planschade hebben wij een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. In de gesloten planschadeverhaalsovereenkomst is opgenomen dat initiatiefnemers zich verbinden om aan de gemeente de helft van het totale bedrag van planschade te compenseren. Initiatiefnemers hebben geen legesaanslag ontvangen, maar de legeskosten en overige kosten ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure van in totaal circa €20.000 worden verdisconteerd in de residuele grondprijs bij verkoop van de woningen.

De residuele grondprijs komt tot stand door het resultaat van de opbrengsten vanuit de verkoop van de woningen en bijbehorende gronden (verkoop bloot eigendom plus de af te dragen meerwaarde aan de gemeente) minus de totale kosten (waaronder legeskosten, onderzoekskosten, gemaakte kosten voor de planschaderisicoanalyse en de ambtelijke kosten voor het opstellen van het erfinrichtingsplan/landschapsplan) gemaakt door beide partijen. Genoemde residuele grondprijs gedeeld door twee is het quotiënt per partij. De gemeente ontvangt het quotiënt plus het bedrag van de gemaakte kosten door de gemeente plus de achterstand in canon die initiatiefnemers de gemeente schuldig zijn. Deze deling van kosten is geborgd middels de getekende intentieovereenkomst en koopovereenkomst.

Bij: eenmalig	Verkoop bloot eigendom grond woonerf	€ 89.700
Bij: eenmalig	Meerwaarde af te dragen bij totale verkoop door fam. Worm	€ 72.500
Af: eenmalig	Kosten van taxatie	€ 2.500
Af: eenmalig	Post voor juridische ondersteuning en verkoop kosten (geschat)	€ 3.500
Af: eenmalig	Kosten kadastrale splitsing	€ 440
Af: eenmalig	Onderzoekskosten bestemmingsplan	€ 20.000
Resultaat	Opbrengst	€ 135.760

De opbrengst komt ten goede van het resultaat van 2024.

De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de reguliere uren en het gereserveerde bedrag "onderzoekskosten bestemmingsplan".

Personele consequenties

Er zijn geen personele consequenties. De werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden passen binnen de bestaande capaciteit en kennis van de huidige ambtenaren.

Communicatie en participatie

Het was aan de initiatiefnemers om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Op 6 september 2023 hebben initiatiefnemers een informatiebijeenkomst gehouden en de plannen bekend gemaakt. Het lijkt erop dat men zich in de planontwikkeling kan vinden. Er is geen weerstand tegen de functiewijzigingen kenbaar gemaakt.

Waar nodig heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met andere overheidsinstanties.

De gemeente zal via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijze indienen tegen deze besluiten. Dit zal meer inzicht geven in het draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de zienswijzenprocedure zal uw college en de raad een afweging dienen te maken over de ingediende zienswijzen.

Wat gaan wij ervoor doen?

1. Met de initiatiefnemer is een, door het college, goedgekeurde intentieovereenkomst gesloten. Aan de hierin genoemde voorwaarden is in voldoende mate voldaan en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is ondertussen opgesteld.
2. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De eventueel ingediende zienswijzen zullen na afloop van deze termijn beoordeeld worden. Bij het beoordelen van de zienswijzen wordt bekeken of deze aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Evaluatie

Evaluatie is niet nodig.