gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
R. Haverkamp	3 Gebiedsontwikkeling	11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
		1. Voorontwerpbestemmingsplan Rheden-Haveland 2019 2. Memo Actualisatie bedrijventerrein Haveland 3. Memo Woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019'

INHOUD VOORSTEL
Het vrijgeven voor inspraak en vooroverleg van het voorontwerp bestemmingsplan 'Rheden-Haveland 2019'

1 Wat is de aanleiding?
Gemeenten dienen ingevolge de Wet ruimtelijke ordening zorg te dragen voor actuele bestemmingsplannen. Het uitgangspunt voor de looptijd van een bestemmingsplan is tien jaar. Overschrijding van deze termijn wordt sinds kort niet meer gesanctioneerd. Niettemin is het gewenst om tot een geactualiseerd plan te komen. Dit heeft in zijn algemeenheid te maken met het gegeven dat het nu geldende plan op inhoud, op inzichten en qua systematiek verouderd is. Dit geldt heel specifiek voor de op het bedrijventerrein gelegen woningen. Deze woningen zijn in het vigerende plan nog onder het overgangsrecht gebracht, een situatie die nu niet (meer) reëel is.

Met de actualisatie wordt het mogelijk de juridisch- planologische regels af te stemmen op de huidige en toekomstige situatie, en deze te vervatten in een eigentijdse regeling. Een onderdeel van deze eigentijdse regeling vormt juridisch-planologisch erkennen van de aanwezige woningen. Een ander onderdeel betreft de implementatie van het gemeentelijk beleid voor functieverruiming op de bedrijventerreinen.

Het bedrijventerrein Haveland valt grotendeels onder de werking van het bestemmingsplan 'Rheden-Oost', dat op 31 maart 2009 is vastgesteld. Voor de woongebieden van Rheden is het bestemmingsplannen 'Rheden 2016, woongebieden' in maart 2017 vastgesteld. Voor het bedrijventerrein Haveland is in het kader van de actualisaties afgesproken dat daarvoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. Dit vanwege het specifieke thema (bedrijventerrein) van het gebied.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland, Nota 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden', Structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen'.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?
Met het in procedure brengen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan willen wij straks beschikken over een actueel bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein. Daarbij vindt implementatie plaats van de huidige situatie, inzichten en regelgeving.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

4.1 Algemeen kader

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich vooral op het beheren van de terreinen binnen eigentijdse kaders. Het voorziet niet in ingrijpende wijzigingen in de functionele en ruimtelijke structuur. Ontwikkelingen van de afgelopen decennia zijn betrokken bij deze actualisatie. De bestaande mogelijkheden zijn als uitgangspunt genomen, rekening houdend met de feitelijke situatie en met de huidige wet- en regelgeving. Daarnaast is de 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden' betrokken bij de planopzet.

4.2 Overwegingen bestemmingsplan

Aan de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan liggen een aantal uitgangspunten en keuzes ten grondslag. Deze worden hierna samengevat weergegeven.

Aanpassen aan actuele landelijke regelgeving en landelijke inzichten

- *Aanpassen aan digitale standaarden*
  Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De Wet ruimtelijke ordening geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden. Het voorliggende plan is opgesteld conform deze vereisten.

- *Actuele regelgeving op het gebied van milieu*
  Het bedrijfsterrein is voorzien van een milieuzonering. Deze sluit aan bij de door de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' en voorziet in een ruimtelijke koppeling tussen milieukaders en ruimtelijke ordening. Voor de zonering zijn de afstanden tot woningen bepalend.
  Voor de toelaatbaarheid van bedrijven wordt uitgegaan van deze zonering, welke is gekoppeld aan een bedrijvenlijst. Deze bedrijvenlijst heeft als bron de genoemde VNG-uitgave en is gescreend op activiteiten welke in het plangebied acceptabel en wenselijk worden geacht, en op het gebiedstype. Eerdere in de gemeente gehanteerde lijsten worden daarmee vervangen.

Respecteren bestaande rechten
Uitgangspunt is dat bestaande rechten worden gerespecteerd. Zoals aangegeven, zal het plan voorzien in een eigentijdse regeling. Met eigentijds wordt bedoeld conform de huidige wet- en regelgeving en conform de huidige inzichten. Voor zover al bestaande situaties niet rechtstreeks binnen de nieuwe planopzet passen, zijn deze voorzien van een specifieke regeling. Op deze (legale) situaties is dus niet het overgangsrecht, met al zijn beperkingen, van toepassing maar een toegesneden planregeling.
Concreet betekent dit:

- Specifiek (positief) regelen van bedrijven en functies die niet passen binnen de algemene planregeling. Het betreft bedrijven die niet passen binnen de aangegeven milieuzonering en functies die niet passen binnen het toegestane gebruik. Deze functies hoeven uiteraard niet gesaneerd of verwijderd te worden.
- Vangnetregeling voor bestaande (legale) afwijkingen in maten, percentages en afstanden. Dit om eventuele omissies en de daaruit voortvloeiende ongewenste juridisch consequenties te ondervangen, wordt voorzien in deze vangnetregeling.

Aanpassen aan huidige inzichten omtrent functieverruiming
In maart 2016 is de (geamendeerde) *'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden'* vastgesteld. Deze visie is ten behoeve van het opstellen van het voorliggende plan geconcretiseerd in bijgevoegde memo '*Actualisatie bedrijventerrein Haveland*'. De memo geeft dus concreet weer op welke wijze de geformuleerde uitgangspunten in het voorliggende plan zijn verwerkt. Functieverruiming vindt plaats ten behoeve van (perifere) detailhandel, internethandel en van wellness en leisure, alsmede van kleinschalige niet-industriële economische activiteiten. De verruiming is gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid, zodat kan worden getoetst aan de daarvoor geformuleerde uitgangspunten. Daaronder zijn ook begrepen het in standhouden van het voorzieningenniveau in Rheden en de belangen van de zittende bedrijven. Aangehaalde memo treft u aan bij de stukken.

Juridisch-planologisch erkennen van de aanwezige (voorheen niet bestemde) woningen
Het bedrijfsterrein Haveland is een terrein waarop zich 'grote lawaaimakers' bevinden. Daarom bevindt zich om het terrein een zone, waarbuiten de cumulatieve geluidbelasting van 50 dB(A) niet mag worden overschreden. Het terrein is daarmee Wgh (Wet geluidhinder)-gezoneerd.
De Wet geluidhinder vindt de aanwezigheid van woningen op het industrieterrein ongewenst. Immers de gronden op het industrieterrein zijn bedoeld om grote lawaaimakers de ruimte te bieden. Dit vertaalt zich in een laag beschermingsniveau voor de woningen op het industrieterrein. Ook vertaalt dit zich in een terughoudend kader ten aanzien van de mogelijkheden voor de aanwezigheid van woningen. In feite zijn alleen bestaande woningen toegestaan. Als bestaande woningen worden in de Wgh alleen woningen aangemerkt die juridisch-planologisch bestaan. Met andere woorden: woningen die nooit planologisch zijn geregeld, zijn in de systematiek van de Wet geluidhinder niet bestaand.
In het onderhavige plangebied zijn diverse woningen aanwezig, die nooit planologisch zijn geregeld en daarmee onder het overgangsrecht zijn gebracht. Dit leidt tot rechtsonzekerheid voor de eigenaren/gebruikers van de betreffende woningen. De woningen zijn niet illegaal tot stand gekomen.
Samengevat moeten in het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haveland keuzes worden gemaakt voor de woningen die in het gebied aanwezig zijn. Daarom is nagegaan of de niet bestemde woningen alsnog kunnen worden bestemd binnen de kaders van de Wet geluidhinder en kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de woningen moet in elk geval ook een goed woon- en leefklimaat kunnen worden geborgd. Kan een woning niet worden bestemd dan moet worden nagegaan op welke wijze een andere permanente oplossing kan worden bereikt.
Bij de te maken keuzes is ook van belang dat de bedrijven niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering en dat er voldoende toekomstperspectief blijft bestaan. Bij dit alles staat het vraagstuk van een goede ruimtelijke ordening centraal.
Op bovenstaande punten hebben afwegingen plaatsgevonden, die in het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt. Om hiervan een overzichtelijk beeld te bieden, is de memo *'Onderzoek woningen op industrieterrein Haveland'* opgesteld. Deze treft u bij de stukken aan.

Vooroverleg met de instanties en inspraak met betrokkenen
Het voorontwerp bestemmingsplan zal voor vooroverleg worden aangebonden aan de diverse overheden en instanties, waaronder de provincie. Dit is wettelijk verplicht.
Verder wordt de mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan geboden. Dit zal inhouden dat het plan voor inspraak ter inzage wordt gelegd, en hierop reacties kunnen worden ingediend. Ook zal er een informatieavond plaatshebben. Het organiseren van inspraak is nog niet wettelijk verplicht. Wel is het naar huidige maatstaven gangbaar en wenselijk om een vorm van inspraak aan te bieden, zeker als het gaat om onderwerpen met enige impact of omvang.

5 Wat gaat het kosten?

De kosten zijn meegenomen in het beschikbare budget voor het actualiseren van de bestemmingsplannen.

6 Wat zijn de risico's?

Altijd bestaat het risico dat een bestemmingsplan niet of niet geheel in werking treedt. Ook is het mogelijk dat er één of meerdere beroepen worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding hebben diverse bijeenkomsten en gesprekken plaatsgehad met bewoners, bedrijven en woningstichting Vivare. Deze hebben zich toegespitst op de problematiek vanuit de Wet geluidhinder, concreet gezegd het al dan niet juridisch-planologisch erkennen van de betreffende woningen. Daarbij is onder meer uitgelegd aan welke oplossingsrichtingen is gedacht en waarom. Ook zijn de wettelijke kaders en beperkingen besproken. Partijen waarderen het feit dat er nu een oplossing wordt gezocht voor de problematiek en lijken deels ook achter de gekozen oplossingsrichtingen te kunnen staan. Voor zowel bewoners als bedrijven betekent dit evenwel niet dat daarmee alle wensen ingewilligd kunnen worden. Wat dit betekent voor het verdere draagvlak zal blijken uit het traject van inspraak.
Het draagvlak vanuit overheden/instanties zal blijken uit het te voeren vooroverleg.
De resultaten zullen u te zijner tijd voor verdere besluitvorming worden voorgelegd.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De mogelijkheid van inspraak zal met een advertentie bekend worden gemaakt. Daarnaast zullen alle eigenaren/bewoners die zich in het plangebied bevinden afzonderlijk worden aangeschreven.
Tijdens de termijn van inspraak wordt een inloopavond georganiseerd. Het voorontwerp bestemmingsplan zal beschikbaar zijn op internet.
Daarnaast wordt over de procedure gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen (internet, huis-aan-huisblad etc.).

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg,