

bestemmingsplan
**LANDELIJK
GEBIED**

1^{ste} herziening, aanpassingen plankkaart en regels

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren



Bestemmingsplan Landelijk Gebied, 1^{ste} herziening, aanpassingen plankaart en regels

van de gemeente Rheden

A Toelichting

B Regels

Plankaart nummer LG3-1 t/m LG3-3

		datum	nummer besluit	resultaat
•	concept	nov 09	--	--
•	ontwerp	dec 09	--	ongewijzigd
•	besluit gemeenteraad	29 jun 10		gewijzigd
O	besluit Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak			
•	in werking	26 aug 10		onherroepelijk
O	besluit Afdeling bestuursrechtspraak			

Inhoudsopgave

A Toelichting

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging plangebied	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
2	Beschrijving	
2.1	Onderdelen van de herziening	4
2.2	Gewenste planologische regeling	7
2.3	Afweging	11
3	Beleid	
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Haalbaarheid	
4.1	Geluid	16
4.2	Bodem	16
4.3	Milieuzonering	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Verkeer	17
4.7	Water	17
4.8	Cultuurhistorie	18
4.9	Natuur	19
4.10	Landschap	20
4.11	Privaatrechtelijke aspecten	21
5	Juridische aspecten	
5.1	Inleiding	22
5.2	Wet ruimtelijke ordening	22
5.3	Plankaart	22
5.4	Regels	23
5.5	Reikwijdte werking onderhavige herziening	23
6	Economische uitvoerbaarheid	24
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
7.1	Overleg	24
7.2	Zienswijzen	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 januari 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Landelijk Gebied vastgesteld. In de periode daarna is gebleken dat er een aantal zaken niet correct is opgenomen in de voorschriften of op de plankaart. Dit kan de onbedoelde consequentie hebben dat indien er in de toekomst bijvoorbeeld een vergunning nodig is en de aanvraag getoetst wordt aan het bestemmingsplan, de vergunning niet verleend kan worden terwijl het bestemmingsplan de ontwikkeling wel beoogd heeft. Zo zijn er bijvoorbeeld een aantal agrarische bedrijven die voor de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied bouwvergunning hebben gekregen voor de uitbreiding van hun bedrijf. Echter de vergunde situatie is onbedoeld niet op de plankaart verwerkt in de maximaal toegestane m²'s aan bebouwing. Hierdoor zijn gebouwen onder het overgangsrecht geplaatst terwijl dit geen doel dient.

De herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied betreft meerdere onderdelen en kunnen zowel bestaan uit een correctie in de regels, de bij de regels behorende bijlagen als onderdelen van de plankaart.

Naast de beoogde correcties is er een verzoek binnengekomen voor een vergroting van de maximaal toegestane m²'s bebouwd oppervlak van een agrarisch bedrijf aan de Beimerwaard 2. Deze vergroting had mogelijk gemaakt kunnen worden met een binnenplanse vrijstelling van 10% van het toegelaten bebouwd oppervlak, ware het niet dat het bebouwd oppervlak wat is toegestaan in het bestemmingsplan Landelijk gebied niet overeenkomt met de vergunde situatie. Daarom is ook besloten om vanwege deze omissie ook deze relatief kleine vergroting mee te nemen in deze herziening.

1.2 Doel

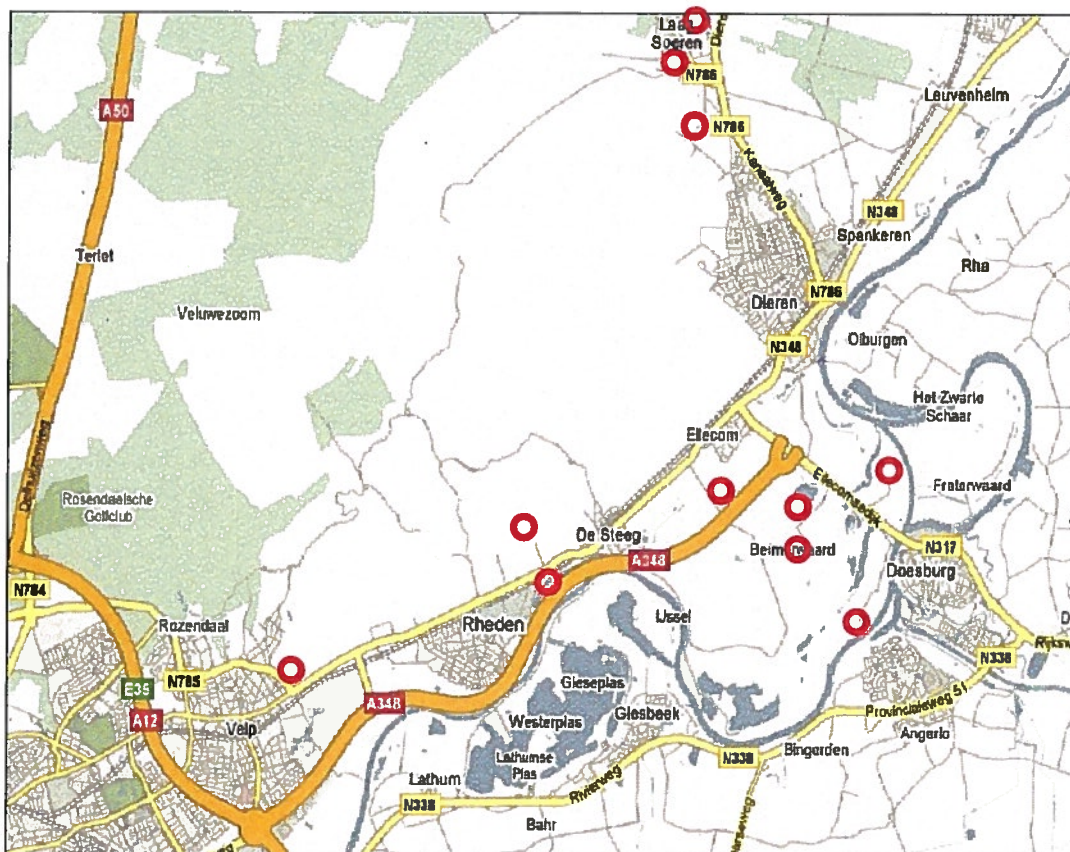
Beoogd wordt om met de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied een aantal omissies te herstellen. Hiermee krijgt de intentie van een aantal beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied ook een juridische grondslag en worden een aantal feitelijke situaties ook als zodanig bestemd.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied omvat onderdelen van het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het gaat dan om de volgende locaties op de plankaart of locaties waar de regels betrekking op hebben:

- Priesnitzlaan 10 te Laag-Soeren;
- Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren;
- Harderwijkerweg 25-a te Laag-Soeren;
- Beimerwaard 1 te Ellecom;
- Beimerwaard 2 te Ellecom;
- Eikenstraat 5 te Ellecom;
- Fraterwaard 5 te Ellecom;
- Middelwaard 1 te Ellecom;
- Aanlegsteigers Steegse Haven en bij Dieren;
- Rozenbos 19 te Rheden.

Op onderstaande afbeelding staan de locaties weergegeven.



1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor alle locaties geldt inmiddels het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit bestemmingsplan is recentelijk in werking getreden. In de 2^e helft van 2010 zal nog een zitting bij de Raad van State plaatsvinden voor de ingestelde beroepen.

2 Beschrijving

2.1 Onderdelen van de herziening

Het gebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld omvat een aantal locaties verspreid over het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De herziening heeft zowel betrekking op een aantal regels, onderdelen van de bijlagen behorende bij de regels als ook onderdelen van de plankaart. De aanpassingen in deze herziening zijn vaak redactionele wijzigingen en zaken die niet corresponderen met de feitelijke en/of vergunde situatie. In een paar gevallen gaat het om het ontbreken van een duidelijke koppeling tussen plankaart en regel.

2.1.1 Regels

Artikel 2.1 Agrarisch gebied met landschaps en natuurwaarden

In het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied hebben Gedeputeerde Staten (GS) aangegeven goedkeuring te onthouden aan het onderdeel van artikel 2.1 dat een intensieve veehouderij aan de Priesnitzlaan 10 te Laag-Soeren mogelijk maakt. De onthouding van goedkeuring op dit onderdeel is ingegeven door het streekplanbeleid dat een maximum stelt aan de oppervlakte voor uitbreidingen van intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden. Nu in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid de uitbreidingsmogelijkheid tot 1,5 ha voor agrarische bedrijven is opgenomen, ontstond voor GS de aanleiding om goedkeuring te onthouden aan het gebruik als intensieve veehouderij aan de Priesnitzlaan 10. Het bedrijf is namelijk circa 1 ha groot. Nu goedkeuring is onthouden is tevens het feitelijke en huidige gebruik als intensieve veehouderij wegbestemd terwijl het bedrijf in zijn huidige omvang niet het probleem is. Daarom is het wenselijk om de huidige bestaande bedrijfsvoering in deze herziening als zodanig te bestemmen.

Artikel 2.1 Agrarisch gebied met landschaps en natuurwaarden

Bij artikel 2.1 onder C lid 2c staan de letters *c* en *d* aangegeven in plaats van de nummering 1^o en 2^o. Dit betreft een redactionele wijziging.

Artikel 2.6 Buitenplaats

De op de plankaart maximaal toegestane aantal m2's bebouwd oppervlak (1000 m2) binnen het bouwvlak aan de Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren komt niet overeen met de bepalingen in de voorschriften. Doordat op de plankaart het maximum aantal m2's bebouwd oppervlak wordt weergegeven is daarmee geprobeerd aan te geven dat hier een uitzondering geldt op de standaard bebouwingsbepalingen van de bestemming. Echter door het ontbreken van de juiste koppeling tussen regel en plankaart is een omissie ontstaan.

Bij Fraterwaard 5 is de in 2008 verleende bouwvergunning (.. m2) niet verwerkt in het aantal toegestane m2's aan bebouwing op de plankaart. Hierdoor kan geen optimaal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die de regels bieden en komt de plankaart niet overeen met de bestaande bouwrechten.

Plankaart 3: Middelwaard 1 te Ellecom

Bij Middelwaard 1 is de verleende bouwvergunning (668 m2) niet verwerkt in het aantal toegestane m2's aan bebouwing op de plankaart. Hierdoor kan geen optimaal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die de regels bieden en komt de plankaart niet overeen met de bestaande bouwrechten.

Plankaart 3: Beimerwaard 2 te Ellecom

Bij Beimerwaard 2 is de verleende bouwvergunning (1690 m2) niet verwerkt in het aantal toegestane m2's aan bebouwing op de plankaart. Hierdoor kan geen optimaal gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die de regels bieden. Daarnaast is een verzoek ontvangen om de melkstal met 90 m2 te vergroten. Normaal gesproken zou gebruik gemaakt kunnen worden van de vrijstellingsbevoegdheid om het aantal m2's met maximaal 10% te vergroten. Echter omdat de verleende bouwvergunning niet correspondeert met de toegelaten m2's op de plankaart kan hier nu geen gebruik van worden gemaakt.

2.2 Gewenste planologische regeling

In deze paragraaf staat weergegeven op welke wijze de omissies in het bestemmingsplan Landelijk Gebied hersteld worden.

2.2.1 Regels

Artikel 2.1 Agrarisch gebied met landschaps en natuurwaarden

Bij artikel 2.1 onder B lid 2 wordt toegevoegd:

h aan de Priesnitzlaan 10 te Laag-Soeren, het gebruik binnen de SBI-code 0123 (varkensfokkerij) en 0122-2 (geitenhouderij);

In combinatie hiermee en om te voorkomen dat er wederom een uitbreidingsmogelijkheid ontstaat die groter is dan het huidige bouwvlak, zal ook artikel 4.2 worden aangepast zoals hieronder bij het betreffende artikelnummer nader omschreven.

Artikel 2.1 Agrarisch gebied met landschaps en natuurwaarden

Bij artikel 2.1 onder C lid 2c zijn in plaats van de letters *c* en *d* de nummering 1° en 2° aangegeven.

Artikel 2.2 Natuur – en bosgebied

De theekeoepel is in zijn bestaande omvang opgenomen waarbij een maximum oppervlakte van 11 m2 geldt en een hoogte van 4,5 m. De schaapskooi is in zijn bestaande omvang 25 m2 en heeft een hoogte van 2,30 m en is ook als zodanig

bestemd. De paardenstal omvat een complex van circa 95 m² en zal ook als zodanig worden opgenomen in de regels met een maximale hoogte van 3,30 meter. Op de plankaart staan de zones aangegeven waarbinnen eerder genoemde bouwwerken zijn toegestaan.

Artikel 2.6 Buitenplaats

De op de plankaart maximaal toegestane aantal m²'s bebouwd oppervlak (1000 m²) binnen het bouwvlak aan de Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren komt terug in artikel 2.6 onder C lid 2 door de toevoeging van een sub c die als volgt luidt:

In afwijking van het bepaalde onder a is ten behoeve van een horecavoorziening binnen het bouwvlak aan de Harderwijkerweg 11 te Laag-Soeren toegestaan, een gebouw met een maximale bouwoppervlakte en maximale bouwhoogte zoals nader op de plankaart is aangeduid.

Met de toevoeging van bovenstaande sub c is een juiste en duidelijke juridische koppeling gelegd tussen de plankaart en de regels.

Artikel 2.8 Verblijfsrecreatie

Bij artikel 2.8 onder C lid b sub 4^o staat het woord *oppervlakte* in plaats van het woord *hoogte*. In deze herziening is het woord *oppervlakte* vervangen door het woord *hoogte*.

Artikel 2.10 Water

De aanduiding *Aanlegsteiger* op de plankaart komt niet terug in artikel 2.10 Water in de voorschriften. In deze herziening is daarom aan artikel 2.10 Water onder B een derde lid toegevoegd die als volgt luidt:

3 Enkel binnen de zone toegelaten afwijking op de plankaart, nader aangeduid met Aanlegsteiger, is het toegestaan aanlegsteigers te bouwen en met een maximale bouwhoogte van 2 meter vanaf de waterlijn.

Artikel 3.3 Aanlegvergunning

In artikel 3.3 wordt de tabel aangepast in de zin dat er bij de bestemmingen *Natuur- en bosgebied* en *Natuurgebied met agrarisch gebruik* de kruisjes onder g vervangen worden door een streepje. Vervolgens zal in de toelichting op de tabel onder g aan het begin van de zin de woorden *het aanbrengen of* weer worden toegevoegd.

Artikel 4.1 Vrijstellingsbevoegdheden

Bij artikel 4.1 onder lid 11 wordt het woord *aangesloten* vervangen door het woord *aaneengesloten*.

Artikel 4.2 Wijzigingsbevoegdheden

- In deze herziening wordt bij artikel 4.2 onder lid 1 eerste zin "t/m 11" vervangen door "t/m 8".
- Bij artikel 4.2 zijn de leden 3 (onderaan blz 64) t/m 7 omgenummerd tot de leden 4 t/m 8.

Bijlage 2 Buitenplaats

Adres	SBI code	Omschrijving volgens SBI/ Feitelijke bedrijvigheid
De Steeg		
Middachten, Landgoed Middachten 1	74-B/ 45-3	Overige zakelijke dienstverlening: kantoor/ aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <1000m2
Middachten, Landgoed Middachten 3	9251	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.
Rhederoord, Parkweg 19 + 27	5511	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra
Ellecom		
Avegoor, Zutphense-straatweg 2	5511	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra
Rheden		
Valkenberg, Arnhemse-straatweg 12 en 14	5511	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra
Heuvenseweg 9	-	<i>Incidentele, kleinschalige bijeenkomsten, feesten en partijen</i>
Laag-Soeren		
Harderijkerweg 11	5511	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra