

Herstelnotitie Lentsesteeg 13 en 15 n.a.v. tussenuitspraak 7 mei 2025

Bijlage 1 bij raadsvoorstel Herstelbesluit bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15'

Bij besluit van 24 september 2024 is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herbestemming Lentsesteeg 13 en 15' vastgesteld. Dit bestemmingsplan beoogt herbestemming van Lentsesteeg 13 en 15 planologisch mogelijk te maken. Doel is een voormalige bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning en een voormalige bedrijfsloods en de aansluitende gronden te bestemmen als agrarische waarbij uitsluitend hobbymatige agrarische activiteiten mogelijk zijn op het perceel en de bebouwing daarenboven uitsluitend voor opslag voor hobbymatige agrarische activiteiten mogelijk is. Tegen het raadsbesluit is beroep ingesteld door de eigenaren van de naastgelegen boomkwekerij (hierna appellante). Op 7 mei 2025 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) een tussenuitspraak gedaan in het beroep. Bij twee beroepsgronden vond de Afdeling het betoog geslaagd, te weten het (niet) voldoen aan het functieveranderingsbeleid, en de omgevingsverordening, specifiek de regels voor de Groene Ontwikkelingszone.

De Afdeling draagt de raad op om de geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan te herstellen. De raad wordt zo in de gelegenheid gesteld om alsnog voor een voldoende dragende motivering te zorgen bij deze twee punten. Hieronder wordt achtereenvolgens die nadere motivering alsnog gegeven.

1. beroepsgrond functieveranderingenbeleid

Vraagstuk:

Bij een van die twee beroepsgronden gaat het om het (niet) voldoen aan het functieveranderingenbeleid. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is afgeweken van twee criteria van het functieveranderingenbeleid: er moet minimaal 50% van de bebouwing worden afgebroken, met een minimum van 500 m². Er was/is nog onvoldoende gemotiveerd waarom het bebouwingsoppervlak in het plangebied, de bebouwing, de functieverandering en de in de planregels geborgde versterking van landschaps- en natuurkwaliteiten bijzondere omstandigheden zijn die maken dat het handelen in overeenstemming met het functieveranderingenbeleid gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding met dat beleid te dienen doelen.

Aanvulling:

Artikel 4:84 Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig een beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere

omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Het functieveranderingenbeleid (uit 2013) beoogt om bij stoppende bedrijven een alternatieve functie en financiële drager mogelijk te maken. De gedachte is dat daarmee het buitengebied zich kan blijven ontwikkelen en aanpassen aan de tijd, kwaliteiten behouden kunnen blijven en er tevens een kwaliteitsimpuls aan bijvoorbeeld het landschap gegeven kan worden. Dit functieveranderingenbeleid is in de Omgevingsvisie buitengebied gecomprimeerd tot een eenvoudiger regeling, maar het doel is niet gewijzigd.

Toepassing van het functieveranderingenbeleid (voor zover strikt toepassen mogelijk is) dient in dit geval het doel niet. Het afbreken van bebouwing vraagt een investering. Dat geldt zowel voor de bedrijfswoning als de loods.

Om strikt aan het functieveranderingenbeleid te voldoen zou 500 m² aan bebouwing moeten worden gesloopt. De woning (199 m²) en de bedrijfsloods (317 m²) zijn samen maar net meer dan 500 m². Het eventueel moeten afbreken van bebouwing vraagt een investering en zorgt voor waardevermindering van het perceel. Dit geldt ook voor elk gebouw afzonderlijk.

Met de herbestemming verdwijnt ongeveer 0,15 hectare bedrijfsbestemming en komt daar ongeveer 0,1 hectare woonbestemming (voor burgerwoning) en 0,05 hectare agrarische bestemming (voor hobbymatige agrarische veehouderij) voor terug.

Beide gebouwen zijn in goede staat, hebben althans een ook in dat opzicht ruimtelijk aanvaardbare uitstraling.

Door in afwijking van het functieveranderingenbeleid het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen, worden verbeteringen van de gebiedskwaliteit gerealiseerd, namelijk het niet langer toestaan van een niet-agrarische bedrijfsfunctie en de in de planregels geborgde versterking van landschaps- en natuurkwaliteiten. Het behoud van de woning (en ook van de loods) levert daarnaast geen verslechtering op van de gebiedskwaliteit, mede gelet op de al aanwezige bebouwing.

Van de eigenaar wordt een kwaliteitsimpuls gevraagd middels een maatregelen (zoals de aanleg van een knip- en scheerheg) die goed zijn voor landschap en natuur.

Indien de loods zou moeten worden gesloopt is er vervolgens geen mogelijkheid meer om een nieuwe functie mogelijk te maken, want er is geen andere (noemenswaardige) bebouwing meer aanwezig dan de woning. De gemeente wil graag deze gehele herbestemming zodat hier een verbetering van de gebiedskwaliteit wordt gerealiseerd en met deze herbestemming kan initiatiefnemer instemmen. Als er ook nog gesloopt moet worden (woning en/of loods), zal dat laatste niet het geval zijn. De gevolgen voor eigenaar zijn dan onevenredig groot.

Het (strikt) toepassen van het functieveranderingenbeleid heeft dus gevolgen die onevenredig zijn tot de met dat beleid te dienen doelen. Het (strikt) toepassen van het functieveranderingenbeleid zou onevenredige gevolgen hebben voor eigenaar, die hier dan niet mee instemt. Per saldo zorgt de herbestemming voor een verbetering.

2. Beroepsgrond Omgevingsverordening

Vraagstuk:

Het plangebied ligt in een gebied dat in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone. In het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er versterkingsmaatregelen worden uitgevoerd. Deze versterkingsopgave had echter bepaald moeten worden aan de hand van de tabellen bij de regels van de provincie, inclusief impactfactor en versterkingsmaatregelen.

Aanvulling:

In 2 bijlagen bij deze herstelnotitie is de versterkingsopgave bepaald aan de hand van de tabellen bij de regels van de provincie, inclusief impactfactor en versterkingsmaatregelen. Vanuit oogpunt van GO zijn zelfs geen versterkingsmaatregelen nodig, al wordt de aanleg van een knip- en scheerweg vanuit oogpunt van GO als positief beoordeeld.

Conclusie:

Met bovenstaande wordt de motivering van het besluit afdoende aangevuld.

Bijlage GO - verantwoording Lentsesteeg 13 en 15

Stap 1: de versterkingsopgave	
• De versterkingsopgave wordt uitgedrukt in punten op basis van een verliesfactor en een impact- factor.	Zie hieronder
• De verliesfactor wordt berekend conform de tabel Verliesfactor, bedoeld in bijlage 1. • De verliesfactor kwantificeert het verlies aan natuur- of landschapselementen die bijdragen aan de kernkwaliteiten van het betreffende deel van de Groene ontwikkelingszone, als gevolg van de nieuwe activiteit of ontwikkeling.	De verliesfactor bedraagt 0.
• Een houtopstand, bedoeld in artikel 1.1 van de Wet natuurbescherming, is geen onderdeel van de verliesfactor.	
• De impactfactor wordt berekend conform de tabel Impactfactor, bedoeld in bijlage 2. • De impactfactor kwantificeert de impact van de nieuwe activiteit of ontwikkeling op actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden als gevolg van fysiek ruimtebeslag, verstoring van de omgeving door bijvoorbeeld geluid, licht en fysieke aanwezigheid en ligging.	De impactfactor bedraagt naar onze berekening -1740 punten. De relevante oppervlaktes zijn lastig te bepalen, maar duidelijk is dat de impactfactor op een grote negatieve waarde uitkomt Omdat de impactfactor op een negatief getal uitkomt, hoeven er eigenlijk geen versterkingsmaatregelen genomen te worden.
• Als de versterkingsopgave niet bepaald kan worden aan de hand van de tabellen, onderbouwt het bevoegd gezag de versterkingsopgave die gehanteerd wordt.	
• Het bevoegd gezag kan in onvoorziene gevallen gemotiveerd afwijken van de tabel Verliesfactor als het toepassen ervan leidt tot een onredelijke uitkomst.	Niet aan de orde.
Stap 2: de versterkingsmaatregelen	
• De versterkingsmaatregelen worden uitgedrukt in punten. • De versterkingsmaatregelen worden bepaald conform de tabel Versterkingsmaatregelen, bedoeld in bijlage 3.	De versterkingsmaatregel betreft de aanleg van een knip- en scheerweg van 22 meter lang en 2 a 3 meter breed (0,0055 hectare). Dit komt neer op 17 punten .

• De versterkingsmaatregelen kwantificeren de maatregelen die genomen kunnen worden om de Groene ontwikkelingszone te versterken.	De solitaire boom en de haag bij het woonhuis hebben geen invloed op de berekening, maar dragen wel bij aan het landschap en natuurwaarden.
• De versterkingsmaatregelen, uitgedrukt in punten, moeten meer zijn dan de versterkingsopgave, uitgedrukt in punten.	De positieve bijdrage bedraagt 17 punten. De versterkingsopgave is gelet op de impactfactor niet eens nodig.
• Als de versterkingsmaatregelen niet bepaald kunnen worden aan de hand van de tabellen, onder- bouwt het bevoegd gezag de versterkingsmaatregelen die gehanteerd worden.	Niet aan de orde.
• Het bevoegd gezag kan in onvoorziene gevallen gemotiveerd afwijken van de tabel Versterkingsmaatregelen als het toepassen ervan leidt tot een onredelijke uitkomst.	Niet aan de orde.
Stap 3: de locatie van de versterkingsmaatregelen	
De locatie van de versterkingsmaatregelen wordt gekozen op basis van de volgende prioritering:	
1. binnen het plangebied, grenzend aan het Gelders natuurnetwerk;	De versterkingsmaatregelen worden binnen het plangebied uitgevoerd.

Verliesfactor**Verliesfactor 1**

Categorie	Er treedt geen verlies van kernkwaliteiten op
-----------	---

Totalen

Totale oppervlakte (ha)	0,0000
Verliespunten	0

Impactfactor**Impactfactor 1**

Categorie	Bedrijventerrein milieucategorie 3 en 4
Basispunten per eenheid	3000
Aantal eenheden	-0,1

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee

Impactpunten

Basis	-300
Incl. toeslagen	-300

Impactfactor 2

Categorie	Woningen
Basispunten per wooneenheid	20
Aantal eenheden	1
Basispunten per woonbestemming ha.	400
Aantal eenheden	0,1

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee

Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee
---	-----

Impactpunten

Basis	60
Incl. toeslagen	60

Impactfactor 3

Categorie	Bedrijventerrein milieucategorie 3 en 4
Basispunten per eenheid	3000
Aantal eenheden	-0,5

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Nee

Impactpunten

Basis	-1.500
Incl. toeslagen	-1.500

Totalen

Totale oppervlakte (ha), excl. windturbines	-0,5000
Impactpunten	-1.740

Versterkingsmaatregelen

Versterkingsmaatregel 1

Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0055

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Nee

Versterkingspunten

Basis	17
Incl. kortings- en toeslagfactor	17

Totalen

Totale oppervlakte (ha) excl. speciale elementen	0,0055
Versterkingspunten	17

Balans versterkingsopgave en versterkingsmaatregelen

Verliesfactor

Totaal verliespunten	0,00
----------------------	------

Totale oppervlakte

Hectare	0,00
m ²	0

Impactfactor

Totaal impactpunten	-1.740,00
---------------------	-----------

Totale oppervlakte excl. windturbines

Hectare	-0,50
m ²	-5000

Versterkingsopgave

Totaal punten	-1740
---------------	-------

Versterkingsmaatregelen

Totaal versterkingspunten	17,00
---------------------------	-------

Totale oppervlakte excl. speciale elementen

Hectare	0,01
m ²	100

Balans

Balans = versterkingsmaatregelen - versterkingsopgave =	1757
--	------