

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-306563

Beslispunten

1. De reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld vast te stellen langs elektronische weg (met planidentificatie NL.IMRO.1705.272-VG01) en zoals verbeeld op papier.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt, met planidentificatie NL.IMRO.1705.272-ON01 heeft met ingang van donderdag 13 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie Broeksestraat 3 in Gendt is een loonwerkersbedrijf gevestigd. De bewoner van bijbehorende bedrijfswoning heeft geen binding meer met het bedrijf. Het planologisch gebruik is op dat punt in strijd met het bestemmingsplan.

Het perceel is in het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf – Agrarisch verwant'.

Initiatiefnemer en tevens bewoner van de bedrijfswoning heeft een verzoek ingediend om de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen naar 'Wonen'. Bij dit verzoek heeft hij een akoestisch onderzoek gevoegd. In eerste instantie hebben wij het verzoek afgewezen. Er was niet aangetoond dat een goed woon-/leefklimaat kon worden gegarandeerd en dat het naastgelegen bedrijf niet zou worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Initiatiefnemer heeft daarna zijn verzoek onderbouwd met een akoestisch onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt, dat als een geluidscherm wordt geplaatst en enkele gevels doof worden uitgevoerd, een aanvaardbaar woon-/leefklimaat kan worden gegarandeerd. Verder blijkt aannemelijk dat het aanwezige bedrijf met deze maatregel niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. In verband daarmee hebben wij principemedewerking verleend aan het verzoek.

Tegen het ontwerpbestemmingplan waarbij de bedrijfswoning is afgescheiden van het bedrijf en bestemd is tot 'Wonen', is een zienswijze ingekomen. Na beoordeling van de zienswijze constateerden wij dat door het afscheiden van de woning van het bedrijf een onbedoeld effect optreedt. Namelijk dat de mogelijkheid ontstaat om bij het bedrijf een nieuwe woning te realiseren. Dit vinden wij niet wenselijk.

Naar aanleiding hiervan hebben wij overwogen dat om de bedrijfswoning te kunnen gebruiken als burgerwoning, er een andere juridische regeling moet worden vastgesteld. Wij stellen u daarom voor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Ons voorstel is het plangebied uit te breiden tot het gehele perceel Broeksestraat 3 in Gendt, de huidige bestemming te handhaven met dien verstande dat ter plaatse van de bedrijfswoning een aanduiding locatiegebonden overgangsrecht wordt opgenomen.

Met het locatiegebonden overgangsrecht wordt geregeld dat de huidige bewoning van de bedrijfswoning door initiatiefnemer mag worden voortgezet. Een opvolgend eigenaar van de woning die geen binding heeft met het bedrijf mag de bewoning voortzetten op voorwaarde dat de woning niet langer dan zes maanden onbewoond is. Planologisch blijft de woning een bedrijfswoning, echter met verruimde gebruiksmogelijkheden. Uit jurisprudentie blijkt dat de regeling stand houdt. De planologische rechten binnen het bestemmingsvlak wijzigen niet. Het gebruik van de woning als bedrijfswoning blijft mogelijk. Om een goed woon/- leefklimaat te kunnen garanderen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond daarvan moet het geluidsschermbord worden gerealiseerd en moeten enkele gevels van de woning doof worden uitgevoerd. Eén en ander is uitvoerig toegelicht in de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt' gewijzigd vast te stellen.

Wettelijk kader of beleidskader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Met dit bestemmingsplan wordt een planologische regeling getroffen waarmee burgerbewoning in de bedrijfswoning onder voorwaarden wordt gelegaliseerd met het locatiegebonden overgangsrecht.

Argumenten en alternatieven

1.1 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Er is één zienswijze ingekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is hier op ingegaan.

2.1 Ontwikkeling is gewenst

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie gelegaliseerd. Het gebruik van wonen in de woning door derden die geen binding hebben met het bedrijf is dan onder voorwaarden toegestaan. Het gebruik van wonen moet onafgebroken plaatsvinden met een onderbreking van maximaal een half jaar. Er zijn geen inhoudelijke bezwaren tegen de (tijdelijke) gebruikswijziging. Uit het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken blijkt dat een goed woon-/leefklimaat kan worden gewaarborgd voor de woning. Het bedrijf wordt daarnaast niet beperkt in haar mogelijkheden. Om eventuele geluidsoverlast van het bedrijf tegen te gaan wordt een fysieke afscheiding in de vorm van een geluidsschermbord tussen de woning en het bedrijf geplaatst en worden enkele gevels van de woning doof uitgevoerd. Deze maatregelen zijn voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan.

Met de regeling worden de belangen van zowel initiatiefnemer als de indiener van de zienswijze (eigenaar van het bedrijf) meegenomen. De initiatiefnemer kan de huidige bewoning in de bedrijfswoning blijven voortzetten, en de eigenaar van het bedrijf behoudt op het perceel het recht op een bedrijfswoning.

Kanttekeningen

2.1 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij het plangebied te vergroten. De bestemming van het bedrijf verandert niet ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. De huidige bedrijfswoning krijgt een ruimere gebruiksmogelijkheid. Een gebruik als bedrijfswoning blijft mogelijk. Hoewel het plangebied wordt uitgebreid, is de wijziging ten opzichte van het ontwerp minder groot: immers de bestemming van de bedrijfswoning wordt 'slechts' verruimd en niet gewijzigd.

Wat mag het kosten? (budget)

Het verplicht kosten verhaal is niet van toepassing, omdat geen sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro. Op basis van de legesverordening 2021 zijn de kosten die samenhangen met de bestemmingsplanprocedure verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broekseweg 3, Gendt heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant van woensdag 12 mei 2021. De fysieke stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De vastgestelde versie wordt bekend gemaakt met een publicatie in het Gemeentenieuws en het (elektronisch) Gemeenteblad. Belanghebbenden, en niet belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die een zienswijze heeft ingediend wordt per brief geïnformeerd.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens de beroepstermijn kunnen belanghebbenden, en niet belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen. Indien dit niet gebeurt, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt'
2. Concept raadsbesluit
3. Reactienota Zienswijze en ambtshalve wijzigingen
4. Ingekomen zienswijze
5. Uitgaande brief indiener zienswijze

Bemmel, 18 januari 2022

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,


drs. I.P. van der Valk


dr. P.T.A.M. Kalfs