

## Besluit raad

Besluitnummer 75/2013  
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 22 oktober 2013;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.60-ON01, tezamen plan-MER en Passende Beoordeling met ingang van 28 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld;

dat gedurende deze termijn zijn 126 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan en drie inspraakreacties omtrent het plan-MER ingekomen;

dat op 13 juni 2013 een advies van de commissie voor de m.e.r. is ontvangen over het plan-MER;

dat zienswijzen, inspraakreacties en advies van de commissie voor de m.e.r. zijn beoordeeld in de bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Reactienota Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied;

dat er naar aanleiding hiervan en ambtshalve aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 9 oktober 2013;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer;

besluit:

- De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Reactienota Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied vast te stellen;
- In te stemmen met de aanvulling op het plan-MER;
- Het bestemmingsplan Buitengebied vast te stellen overeenkomstig het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld en met inachtneming van de in de Reactienota genoemde wijzigingen langs elektronische weg (planidentificatienummer NL.IMRO.1705.60-VG01) en in analoge vorm vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 31 oktober 2013.

De raad voornoemd,  
de griffier,



Th. G.L. Greep

de voorzitter,



M.H.F. Schuurmans-Wijdeven



## **Aan de raad van de gemeente Lingewaard**

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied

### **1 Samenvatting**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om te beschikken over actuele, digitale bestemmingsplannen. In verband daarmee zijn/worden alle verouderde bestemmingsplannen geactualiseerd. Het bestemmingsplan Buitengebied is één daarvan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied heeft tezamen met het plan-MER Bestemmingsplan Buitengebied en de Passende Beoordeling bestemmingsplan Buitengebied met ingang van 28 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan Buitengebied betreft een actualisatie van de bestemmingsplannen voor het gehele buitengebied van de gemeente met uitzondering van de deelgebieden Bergerden, Park Lingezegen en het Buitendijks gebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard: dat wil zeggen de bestaande (legale) situatie wat betreft bouwen en gebruik is vastgelegd. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden.

In het plan-MER zijn de milieueffecten als gevolg van het bestemmingsplan beschreven. In de Passende Beoordeling is beoordeeld of er als gevolg van het bestemmingsplan significante effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat hier geen sprake van is.

Gedurende de termijn van inzagelegging zijn 126 zienswijzen omtrent het bestemmingsplan ingekomen en drie inspraakreactie omtrent het plan-MER. Op 13 juni 2013 heeft de commissie voor de m.e.r. een advies uitgebracht over het plan-MER. De zienswijzen, de inspraakreacties en het advies van de commissie voor de m.e.r. zijn verwerkt in bijgaande Reactienota Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

#### **Bestemmingsplan**

De zienswijzen zijn alle samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van de Reactienota. Korthedshalve wordt hierna verwezen. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. In de Reactienota wordt ook voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve aan te passen. Het gaat hierbij met name om kleine punten die niet helemaal goed in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen en die bij de vaststelling gecorrigeerd moeten worden.

In hoofdstuk 4 van de Reactienota is een totaaloverzicht opgenomen van alle voorgestelde wijzigingen.

## **Plan-MER**

De ingekomen inspraakreacties op het plan-MER zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 3 van de Reactienota ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Zoals opgemerkt heeft de commissie voor de m.e.r op 13 juni 2013 een advies uitgebracht omtrent het plan-MER. Naar aanleiding van opmerkingen van de commissie voor de m.e.r. is een aanvulling op het plan-MER opgesteld. Deze treft u als bijlage aan.

In de Reactienota is aangegeven dat het advies van de commissie geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plan-MER met aanvulling maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hierover hoeft bij de vaststelling dus geen apart besluit te worden genomen.

## **2 Waarom naar de raad**

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

## **3 Wat willen we bereiken (doelstelling en beoogd meetbaar effect)**

De doelstelling is een actueel en digitaal bestemmingsplan voor het buitengebied te maken dat als toetsingskader dient voor aanvragen om omgevingsvergunningen in het buitengebied.

## **4 Argumenten en alternatieven**

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat gemeenten iedere 10 jaar hun bestemmingsplannen actualiseren. Actualisatie van het bestemmingsplan is dan ook noodzaak.

## **5 Wat gaan we daarvoor doen (hoe gaan we bereiken wat we willen en is evaluatie nodig)**

Het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen.

## **6 Communicatie**

Voor het gehele proces tot actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied is een communicatieplan opgesteld. Overeenkomstig dit plan kan in deze laatste fase volstaan worden met een officiële bekendmaking waarin wordt aangekondigd dat het bestemmingsplan Buitengebied door de gemeenteraad is vastgesteld en ter inzage ligt en de wijze waarop beroep kan worden ingesteld. Degenen die zienswijzen naar voren hebben gebracht zullen worden geïnformeerd over het besluit van uw gemeenteraad.

## **7 Duurzaamheid**

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ontwikkelingen te faciliteren en belangrijke waarden te beschermen. Voor het beleid met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied is duurzaamheid het leidende principe. Dit is o.a. vertaald door flexibiliteitsregels te toetsen aan landschappelijke waarden, zodat ontwikkelingen door een goede ruimtelijke inpassing ook bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit én door bebouwing zoveel mogelijk te concentreren, hergebruik van voormalige agrarische bebouwing te faciliteren én door glastuinbouw te concentreren.

## **8 Wat mag het kosten (kosten, baten en dekking)**

Voor het actualiseren van alle bestemmingsplannen heeft uw raad een budget beschikbaar gesteld. De kosten verband houdend met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied zijn ten laste van dit budget gebracht.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan bevat het plan geen aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro/6.12 Wro. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## **9 Voorstel**

Voorgesteld wordt:

- De bijgaande Reactienota ontwerpbestemmingsplan Buitengebied vast te stellen;
- In te stemmen met de aanvulling op de plan-MER;
- Het bestemmingsplan Buitengebied vast te stellen overeenkomstig het ontwerp en met inachtneming van de in de Reactienota genoemde wijzigingen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

## **10 Behandeling tijdens de Politieke Avond**

Het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is behandeld tijdens de Politieke Avond van 9 oktober 2013. Tijdens deze avond is namens 25 reclamanten gebruik gemaakt van het spreekrecht.

De verschillende raadsfracties gaven tijdens deze avond aan dat er ten aanzien van de beoordeling van de individuele zienswijzen voldoende tijd moet zijn om een goede afweging te kunnen maken. In verband daarmee is op 15 oktober 2013 een extra informatiebijeenkomst voor raadsleden gehouden. Naar aanleiding van hetgeen naar voren is gebracht tijdens de Politieke Avond en hetgeen besproken is tijdens de informatiebijeenkomst zien wij aanleiding om ons voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan van 17 september 2013 op een aantal punten aan te passen.

Hieronder geven wij aan welke aanpassingen van het Bestemmingsplan en van de Reactienota het betreft.

### **Individuele zienswijzen:**

1. Aan een onafhankelijk deskundige is gevraagd de zienswijzen en de reacties op de zienswijzen nummers 13 en 39 te beoordelen. Daarbij is gevraagd om naast een juridische toets ook te beoordelen of gelet op algemene beginselen van behoorlijk bestuur aanleiding is tegemoet te komen aan deze zienswijzen.

Op basis van het advies van Adviescentrum Klaassen BV d.d. 22 oktober 2013 concluderen wij dat er geen aanleiding is de Reactienota aan te passen. Het advies treft u als bijlage aan.

2. Mede naar aanleiding van hetgeen tijdens de Politieke Avond naar voren is gebracht door/namens reclamanten genoemd onder 45 en 47 constateren wij dat de dubbelbestemming van het perceel gelegen aan de Flierensestraat gewijzigd moet worden van Waarde – Archeologie 1 in Waarde – Archeologie 2. De Reactienota is op dit onderdeel aangepast.

### **Woningsplitsing**

In een aantal zienswijzen wordt gevraagd een in het verleden zonder vergunning gesplitste woning te bestemmen tot een dubbele woning. Ook in de inspraakfase is een aantal inspraakreacties ingediend met dezelfde vraagstelling.

Bij de beoordeling van de zienswijzen die betrekking hebben op woningsplitsing zijn de volgende vastgestelde beleidsuitgangspunten van belang.

- De bestaande (legale) situatie wordt bestemd.
- Het toevoegen van woningen in het buitengebied is behoudens functieverandering niet toegestaan.
- Woningsplitsing is uitsluitend toegestaan als sprake is van een monument.

Met inachtneming van deze uitgangspunten is afwijzend gereageerd op zowel inspraakreacties als op zienswijzen. Wij hebben ons bij dit voorstel gerealiseerd dat een aantal woningen al jaren geleden is gesplitst en dat de gemeente hiertegen nooit handhavend heeft opgetreden.

Gehoord uw raad tijdens de Politieke Avond en de informatiebijeenkomst zeggen wij u toe dat wij een beleidsnotitie Woningssplitsing in het buitengebied opstellen. In deze notitie zal worden vastgelegd in welke situaties het redelijk is medewerking te verlenen aan een woningssplitsing en welke (bouw)regels moeten gelden voor gesplitste woningen. Nadat de notitie in samenspraak met uw raad is vastgesteld, zullen wij de bij ons bekende gevallen van woningssplitsing (naar aanleiding van o.a. inspraak en zienswijzen) beoordelen en afhankelijk daarvan zullen wij een eventuele herziening van het bestemmingsplan voorbereiden. In de notitie zullen wij tevens aangeven op welke wijze de kosten verband houdend met de planherziening worden verhaald.

Totdat de beleidsnotitie is vastgesteld stellen wij u voor om te besluiten zoals in de Reactienota is voorgesteld.

### **Huisvesting seizoenarbeiders – tijdelijke units**

Gehoord de discussie tijdens de Politieke Avond en de informatiebijeenkomst, stellen wij u voor om de regeling voor huisvesting van seizoenarbeiders zodanig aan te passen dat huisvesting in tijdelijke units mogelijk wordt. De Reactienota wordt op dit punt aangepast.

### **Huisvesting seizoenarbeiders – aantal seizoenarbeiders**

Gehoord de discussie tijdens de Politieke Avond en de informatiebijeenkomst merken wij op, dat wij géén voorstel doen tot aanpassing van de regeling ten aanzien van het aantal seizoenarbeiders dat maximaal gehuisvest mag worden.

Wel zeggen u toe, dat wij in samenspraak met uw gemeenteraad “kruimelbeleid” als bedoeld in artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht opstellen (dit zijn de kleine planologische afwijkingen). Daarin zal onder meer wordt vastgelegd onder welke condities mag worden afgeweken van de algemene beleidsregel ten aanzien van het aantal seizoenarbeiders.

Bemmel, 22 oktober 2013.

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

C.M. de Graaf

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

Datum : 22 oktober 2013  
Aan : gemeente Lingewaard  
Afdeling/naam : Rob Noppen  
Onderwerp : Zienswijzen bestemmingsplan buitengebied  
Behandeld door : mr. A.W. Klaassen

## Casus 1 't Hof 19 Gendt

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot "Wonen". De voormalige woonfunctie is gelegaliseerd, maar er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Ook in de plantoelichting is dit duidelijk verwoord. Op het onderhavige perceel rust geen aanduiding t of a, zodat ervan uit moet worden gegaan dat alleen sprake kan zijn van een vrijstaande woning. En ook al zou er wel een van die aanduidingen gelden, dan nog is het bouwen van twee afzonderlijke (dus niet aaneengebouwde) niet toegestaan. Het is daarom logisch dat in het nieuwe bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Dat druist in tegen zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid. Ook al zou de gemeente dit willen, dan zal een toetsing aan de provinciale verordening dat in de weg staan. Bovendien worden er dan ongewenste precedentes geschapen in het buitengebied. Het argument dat er destijds (in 1987) bij de situering van de bestaande woning rekening mee is gehouden dat er nog een (extra) woning gebouwd zou kunnen worden, is niet toereikend. Daar kunnen geen rechten aan worden ontleend en bovendien is het beleid om in het buitengebied geen nieuwe 'burgerwoningbouw' toe te staan alleen maar verder verscherpt.

## Casus 2 Kampsestraat 1 te Angeren

Op het onderhavige perceel is vanaf 1950 een schuur aanwezig die jarenlang is bewoond en ook nu nog kenmerken van een woning vertoont. Ten tijde van de vaststelling van het buitengebiedplan in 1978 was blijkens de beschikbare woningkaart het pand niet in gebruik als woning. En al vele jaren is van bewoning geen sprake meer. Als het overgangsrecht al van toepassing zou zijn, dan is er ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan geen sprake van een voortgezet gebruik als woning. Op de inventarisatiekaart, behorende bij het nog vigerende plan, is op het perceel een B van burgerwoning aangegeven. Dat was destijds niet in overeenstemming met de feitelijke situatie omdat er immers geen sprake was van een bestaande woning. Er zijn wel initiatieven geweest om op het perceel een huisartsenpraktijk te vestigen, maar die hebben geen doorgang gevonden. Wel is in de brief van BenW d.d. 22 december 2010 vermeld dat de bereidheid bestond hieraan planologische medewerking te verlenen. Dat hoeft nog niet te betekenen dat in 2013 een bestemming "Wonen" op het perceel moet worden gelegd. Er is immers nog steeds geen sprake van een woning of bewoning, zodat het voor de hand ligt om in het nieuwe bestemmingsplan uit te gaan van de huidige, feitelijke status van de schuur als agrarisch bijgebouw. Dat past bovendien niet in het meest actuele gemeentelijk en provinciaal beleid. Reclamanten zijn het er niet mee eens dat de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht wordt gebracht. Wat de schuur betreft is dit juist en op dat punt wordt het ontwerpplan aangepast. Maar iets anders is dat de schuur niet kan worden getransformeerd tot een woning en dat die woning vervolgens onder het overgangsrecht wordt gebracht, laat staan dat er wordt gekozen voor een positieve woonbestemming. Ook als een gebouw (in casu de schuur) jarenlang is bewoond en daartegen nooit handhavend is opgetreden, betekent dit nog niet dat aanspraak kan worden gemaakt op een woonbestemming. En dat er destijds een B op het perceel is aangegeven, betekent niet dat in het nieuwe bestemmingsplan eveneens een burgerwoning moet worden toegestaan.

Op basis van het voorafgaande is in het ontwerpbestemmingsplan terecht gekozen voor een bestemming die recht doet aan de planologische situatie en de gebiedskenmerken, in dit geval agrarisch met waarden-oeverwallen. Die bestemming betekent niet dat er ter plaatse een agrarisch bedrijf gevestigd moet kunnen worden. Dat is ook volstrekt niet de intentie van betrokkene. In de aanvullende zienswijze staat dat al sinds jaar en dag sprake is van een boerderij, maar tegelijkertijd wordt vermeld dat er tot in de jaren vijftig of zestig, lees 1950-1960, een bouwwerk op het perceel staat. Al zo'n 60 jaar wordt dit bouwwerk niet bewoond. Niettemin is in het buitengebiedplan van de gemeente Bemmel (1978) de aanduiding als burgerwoning opgenomen. Het aanwezige gebouw mocht daarom worden gebruikt als (agrarische bedrijfs) woning. Er mocht op basis van dit plan een (burger)woning aanwezig zijn, maar die is er in wezen nooit geweest. In het kader van de belangenafweging wordt daaraan doorslaggevend betekenis toegekend bij de keuze van de nieuwe bestemming. Aan de plannen voor (her)vestiging van een huisartsenpraktijk – kunnen geen rechten worden ontleend, In 1978 was er geen burgerwoning maar een schuur en door de bestemmingsplanwetgever is destijds ten onrechte die schuur als een burgerwoning aangemerkt. Er is geen misverstand over dat de schuur met vergunning is gebouwd, maar dan wel als schuur.

Het is inderdaad zo dat legale bebouwing in beginsel in een bestemmingsplan als zodanig moet worden bestemd, tenzij er goede redenen vanuit de ruimtelijke ordening zijn om dat niet te doen. Betrokkene beargumenteert dat die redenen er niet zijn en de gemeente stelt daar – naar mijn mening terecht – tegen over dat anno 2013 die redenen er wel zijn. De gestelde strijdigheid met de toelichting is niet overtuigend. Allereerst maakt de toelichting juridisch geen onderdeel uit van het plan, maar daar zit niet de belangrijkste reden. Die is dat er eenvoudigweg geen sprake is van een burgerwoning. En zoals hiervoor al gezegd is het niet zo dat in het nieuwe plan legale bebouwing wordt wegbestemd. De schuur zal een adequate vertaling krijgen (als bestaand agrarisch bijgebouw). En daar zal het bij moeten blijven. De gemeente is niet verplicht om weer voor een bestemming “Burgerwoning” te kiezen omdat dit in een eerder bestemmingsplan wel is gebeurd.

#### Conclusies

In de brief van 22 december 2010 is vermeld dat op basis van het overgangsrecht het gebruik als burgerwoning mocht worden voortgezet c.q. hervat. Betrokkene geeft zelf aan dat bewoning tot in de jaren vijftig of zestig heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat er geen misverstand over kan bestaan dat op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Bemmel geen sprake was van bewoning! En aldus kan er ook geen aanspraak worden gemaakt op toepassing van het overgangsrecht. Er was immers geen sprake van een burgerbewoning, zodat ook een voortgezet gebruik daarvan niet aan de orde kan zijn. Wel moet worden toegegeven dat het woord ‘hervat’ in de overgangsbepaling een opening zou kunnen bieden. Maar in 1978 was ook (vermoedelijk) ruim 20 jaar geen sprake meer van bewoning. Verder kan aan de brief van 22 december 2010 wel de verwachting worden ontleend dat ook in 2013 geen problemen zouden bestaan tegen de aanwezigheid van de burgerwoning. Maar van een rechtens afdwingbare toezegging is geen sprake. Wel brengt een en ander met zich mee dat de gemeente goede argumenten van planologische aard zal moeten aanvoeren om ter plaatse geen burgerwoning toe te laten. Dat laat onverlet dat op basis van de op het moment van tervisielegging bestaande situatie het alleszins voor de hand lag om ter plaatse geen woonbestemming op te nemen.

Mr A.W.Klaassen

