

Besluit raad



15RDS00120

Besluitnummer 57 / 2015

Onderwerp bestemmingsplan Smidstraat 1-3 - Gendt; vaststelling

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 7 juli 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de reactienota ontwerpbestemmingsplan Smidstraat 1-3 - Gendt vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Smidstraat 1-3 te Gendt met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.125-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering
van 16 juli 2015.

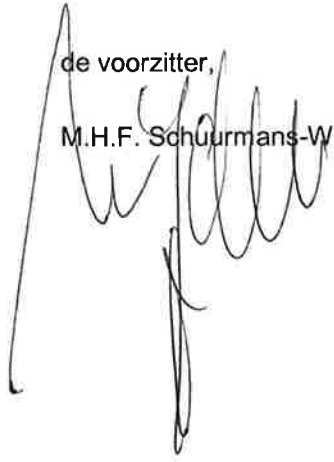
De raad voornoemd,
de griffier,

Th.G.L. Greep



de voorzitter,

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven



Aan de raad van de gemeente Lingewaard


15RDS00119

Onderwerp bestemmingsplan Smidstraat 1-3 - Gendt; vaststelling

1 **Beslispunten**

1. de reactienota ontwerpbestemmingsplan Smidstraat 1-3 - Gendt vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Smidstraat 1-3 te Gendt met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.125-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

2 **Samenvatting**

Het ontwerpbestemmingsplan Smidstraat 1-3 te Gendt met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.125-ON01 heeft met ingang van 2-4-2015 zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk, in het kader van het functieveranderingsbeleid, een intensieve veehouderij te stoppen. De bijbehorende stallen worden gesloopt en, in ruil daarvoor, wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Omdat de initiatiefnemer nog een glastuinbouwbedrijf voert, wordt deze woning aangemerkt als bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf. De huidige bedrijfswoning mag ook gebruikt gaan worden als plattelandswoning, zodat er geen belemmering voor het glastuinbouwbedrijf en de omliggende bedrijven ontstaat.

Op 24-3-2015 heeft uw college besloten een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze binnengekomen. Hiervoor is een reactienota opgesteld. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

3 **Inleiding**

Om de ontwikkeling van een bedrijfswoning mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de raad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. Hiervoor is een reactienota opgesteld. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst. De verplichte exploitatiebijdrage is betaald. Een exploitatieplan is niet nodig. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

4 **Beoogd effect**

De doelstelling is een actueel en digitaal bestemmingsplan voor het perceel Smidstraat 1-3 te Gendt opstellen dat als toetsingskader dient het initiatief van de aanvrager, nl. het mogelijk maken van een bouwplan voor één bedrijfswoning.

5 Argumenten en alternatieven

1. *De reactienota kan worden vastgesteld*, want er is een zienswijze ingediend door één van de burens van de initiatiefnemer;
2. *het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld*, want de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
3. *er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan*, want te maken kosten zijn conform de getekende exploitatie- en planschadeovereenkomst, welke ter inzage heeft gelegen voor de raad, voor rekening van de initiatiefnemer. De verplichte exploitatiebijdrage is betaald door initiatiefnemer.

6 Kanttekeningen

n.v.t.

7 Budget

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

8 Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant d.d. 1-4-2015.

De vastgestelde versie wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alleen een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9 Voortgang

Na de vaststelling van het plan ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Tijdens de beroepstermijn kan alleen een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep kunnen instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien dit niet gebeurt is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk

10 Duurzaamheid

Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden voormalige landschap ontsierende varkenstallen gesloopt (functieverandering) en biedt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoonkavel een duurzame toekomst voor deze ondernemer.

11 Behandeling tijdens de Politieke Avond

Dit voorstel is niet aan de orde geweest tijdens de Politieke Avond.

Bemmel, 7 juli 2015

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris,

drs. J. Wijnia

de burgemeester,

M.H.F. Schuurmans-Wijdevan

Reactienota

Ontwerp bestemmingsplan “ Smidstraat 1-3 te Gendt”

Gemeente Lingewaard

- 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Leeswijzer
- 2 zienswijze
- 3 Conclusie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Smidstraat 1-3 te Gendt heeft met ingang van 2 april 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Dit bestemmingsplan beoogt een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken in ruil voor de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamant in bijlage 1 terug te vinden.

2 Zienswijze

Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze d.d. 12 mei 2015, ontvangen op 12 mei 2015 ingediend. Deze zienswijze wordt hieronder samengevat en beantwoord.

Inhoud zienswijze

1. Reclamanten geven aan dat de betreffende veehouderijtak reeds is beëindigd. In 2010/2011 is ten behoeve van het bedrijf van zijn zoon door vader een schuur gesloopt om plaats te maken voor een kas. Er zou geen sprake zijn van realisatie van een bedrijfswoning “in ruil voor beëindiging van een intensieve veehouderijtak”.
2. De aanwezige tijdelijke bebouwing zou evenmin als ruilobject kunnen dienen, deze bebouwing had volgens reclamanten al lang verwijderd moeten zijn.
3. Op het perceel Smidstraat 3 is volgens reclamanten reeds een bedrijfswoning aanwezig die wordt bewoond door degene die de intensieve veehouderijtak runt. Aangegeven wordt dat niet valt in te zien waarom die woning niet opnieuw als bedrijfswoning kan worden gebruikt voor het glastuinbouwbedrijf.
4. Aangegeven wordt dat niet duidelijk is waarom recht tegenover de woning van reclamanten een nieuwe bedrijfswoning voor de zoon is voorzien, terwijl de zoon woonachtig is op zeer korte afstand van de betreffende locatie.
5. De noodzaak voor een nieuwe bedrijfswoning zou niet aanwezig zijn dan wel niet afdoende aangetoond zijn. De zoon van het bedrijf zou volgens reclamanten in zijn huidige woning kunnen blijven wonen nu daar ook een deel van het bedrijf is gevestigd. Het vigerende planologische kader uit 2013 laat een bedrijfswoning niet toe.
6. Het uitzicht vanuit de woning/ vanaf het perceel van reclamanten zou ernstig belemmerd worden door realisatie van de bedrijfswoning.
7. Aangegeven wordt dat de zoon in kwestie in de nabijheid van het bedrijf woonachtig is en daarom niet op de beoogde locatie hoeft te wonen. Bij vertrek van de vader kan de zoon de woning op Smidstraat 3 overnemen zonder dat de bedrijfsvoering in gevaar komt.
8. Volgens reclamanten zou er onvoldoende onderzoek gedaan zijn naar alternatieve mogelijkheden die voor de omgeving minder belastend zijn. Volgens reclamanten zou geen kennis genomen zijn van de feitelijke situatie ter plaatse van het genoemde perceel.
9. Volgens reclamanten zou er sprake zijn van waardevermindering van hun onroerende zaken. Het recht wordt voorbehouden om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen.

10. Verzocht wordt om de zienswijze bij de verdere besluitvorming te betrekken en reclamanten daarvan op de hoogte te houden.

Beantwoording zienswijze

Ad 1 Het plangebied Smidstraat 1-3 te Gendt is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 31 oktober 2013. De in het plangebied opgenomen gronden hebben de bestemming Agrarisch met Oeverwallen. Binnen een deel van het vigerende bouwvlak is de aanduiding "intensieve veehouderij" opgenomen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het derhalve mogelijk om een intensieve veehouderij te vestigen. Planologisch gezien is het voor een eigenaar mogelijk om hier (evt. opnieuw) een intensieve veehouderij te houden. Op dit moment worden er nog steeds varkens gehouden en rust er een milieuvergunning op het perceel. Met de voorliggende herziening is de mogelijkheid van intensieve veehouderij uit het bestemmingsplan gehaald, waarmee planologisch gegarandeerd is dat er binnen het plangebied geen intensieve veehouderij meer is toegestaan. Gelet op het voorgaande is er wel sprake van beëindiging van de intensieve veehouderijtak. Daarom kan de tweede bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Ad 2 De tijdelijke units worden in het bestemmingsplan niet gebruikt als ruilmiddel voor de nieuwe woning. Op basis van het aantal vierkante meters te slopen bedrijfsbebouwing wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het klopt dat de tijdelijke vergunning voor de units inmiddels verlopen is. De tijdelijke units waren bedoeld om de periode tot bedrijfsbeëindiging te overbruggen. Omdat hier door middel van dit bestemmingsplan op korte termijn zicht op is, is er nog niet handhavend opgetreden tegen de ontstane situatie.

Ad 3 In het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat de bestaande bedrijfswoning ook als bedrijfswoning en tevens als burgerwoning in de vorm van een plattelandswoning kan worden gebruikt. Het bestaande glastuinbouwbedrijf wordt voortgezet. Vanwege de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf en de sanering van bedrijfsopstallen is het mogelijk om een tweede bedrijfswoning toe te staan. De notitie functieverandering buitengebied (18 oktober 2007) maakt het namelijk mogelijk om bij sloop van vrijgekomen bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woning te realiseren. Aan dit regionale beleid heeft de gemeente Lingewaard een eigen invulling gegeven in de notitie "Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied". De realisatie van de tweede bedrijfswoning past binnen dit beleid. Doordat er bedrijfsopstallen worden gesloopt wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Daarom kan worden meegewerkt aan de realisatie van de bedrijfswoning. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied op 31 oktober 2013 is reeds gesproken over deze functieverandering. Op dat moment was nog niet alle informatie beschikbaar om planologische medewerking via het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk te maken. Daarom is besloten om een aparte procedure te volgen, kort na het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied.

Ad 4 Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad 3. In het bestemmingsplan is voor de begripsbepaling van een bedrijfswoning aangesloten bij die uit het bestemmingsplan Buitengebied. In die begripsomschrijving is opgenomen dat een bedrijfswoning is bedoeld voor één huishouden welke gelet op de bestemming noodzakelijk is. Voor de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf is het van belang dat er zo dicht mogelijk bij het bedrijf gewoond kan worden vanwege de aard van de activiteiten/productieproces. De bedrijfswoning aan de Langstraat 229 waar de reclamant op doelt is op ruim 800 meter van het bedrijf gelegen en is daarom niet geschikt om als bedrijfswoning voor het glastuinbouwbedrijf te fungeren. Ook gezien het feit dat de tijdelijke woonunits nog steeds aanwezig zijn geeft aan dat er behoefte is aan woonruimte direct naast de kassen.

Ad 5 verwezen wordt naar beantwoording onder ad 3 en ad 4.

Ad 6 De nieuwe bedrijfswoning zal een verandering inhouden voor het uitzicht van reclamanten. Echter, de nieuwe bedrijfswoning is op meer dan 45 meter afstand van de woning van reclamanten gelegen. Tussen de woning van reclamanten en de nieuwe woning ligt de Smidstraat en een stuk grond met een agrarische bestemming. Gelet hierop vindt er geen onevenredige aantasting van het uitzicht van reclamanten plaats.

Ad 7 Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad 3, ad 4 en ad 8.

Ad 8 Niet gemotiveerd wordt waarom onderhavige ontwikkeling niet zou kunnen. Er is een aanvraag ingediend bij de gemeente Lingewaard ten aanzien van het perceel Smidstraat 1-3 te Gendt die beoordeeld is op alle ruimtelijk relevante aspecten. Gebleken is dat de ontwikkeling past binnen het vigerende beleid. De noodzaak voor de tweede bedrijfswoning is voldoende aangetoond, zie hiervoor de beantwoording onder ad 3 en ad 4. Derhalve kan meegewerkt worden aan de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. De woning waar reclamanten op doelen, betreft een ander perceel waar ook volgens het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied een functieaanduiding voor glastuinbouwbedrijf is opgenomen. Een bestemmingsplan regelt het gebruik van de grond, het maakt daarbij niet uit wie de eigenaar is.

Ad 9 Het staat reclamanten vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

3 Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Smidstraat 1-3 – Gendt wordt ongewijzigd vastgesteld.