Voorstel Gemeenteraad

Vergadering gemeenteraad
d.d. 23 april 2024

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Vergunningen, ruimtelijke ordening en vastgoed
Zaaknummer: Z/23/401049/DOC-24486342

Onderwerp: Bestemmingsplan Leermensterweg 2 Leermens

Korte samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan 'Leermensterweg 2 Leermens' heeft, met bijbehorende stukken, van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.
Op de verbeelding en de regels was in het ontwerpbestemmingplan per ongeluk de aanduiding voor een 'loonbedrijf' opgenomen. Artikel 3.1 onder b en paragraaf 6.1.4 is aangepast.
Dit gewijzigde bestemmingsplan is opgesteld voor het legaliseren van het bedrijf en het realiseren van de loods op het perceel aan de Leermensterweg 2 te Leermens. In dit besluit wordt voorgesteld om in te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan 'Leermensterweg 2 Leermens'. Na instemming zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Aan de raad

Voorstel
Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Leermensterweg 2 Leermens' gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Er is bij de gemeente Eemsdelta een verzoek ingediend voor het bouwen van een bedrijfsloods op het perceel aan de Leermensterweg 2 te Leermens. Het bedrijf is een reparatie- en onderhoudsbedrijf voor met name landbouwmachines. De opslagruimte van het bedrijf is in de huidige situatie te klein.
Sinds 2014 is het bedrijf op deze locatie gevestigd.
Het bedrijf valt binnen het bestemmingsplan 'Woondorpen' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch' voorziet niet in het gebruik van een reparatie- en onderhoudsbedrijf waardoor de activiteiten van het bedrijf in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan 'woondorpen'.

De loods wordt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' geplaatst en is in strijd met de bestemming 'Agrarisch'. Op deze locatie wordt geen bebouwing toegestaan en het gebruik van de loods, opslag van machines ten behoeve van bedrijf, komt niet overeen met de gebruiksvoorschriften.
De activiteiten zijn niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Woondorpen' en 'Buitengebied', omdat de bedrijfsmatige activiteiten niet binnen de huidige woonbestemming past en de loods buiten het bouwvlak wordt gesitueerd. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan 'Leermensterweg 2 Leermens' voorziet hierin.

Op de verbeelding en de regels was in het ontwerpbestemmingsplan per ongeluk de aanduiding voor een 'loonbedrijf' opgenomen. Dit is aangepast in artikel 3.1 onder b en op de verbeelding. Hier is 'loonbedijf' vervangen door 'specifieke vorm van bedrijf - reparatie- en onderhoudsbedrijf'.

Beoogd effect

Het laten vaststellen van een ruimtelijk kader voor het perceel Leermensterweg 2 te Leermens, waarbij ruimtelijk is onderbouwd dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

Het college is bevoegd om de voorbereidingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan te voeren. De raad is uiteindelijk bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is gereed en kan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Hieronder volgen de argumenten om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voor te leggen:

1. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de beoogde loods te realiseren. Met voorliggend bestemmingsplan is deze mogelijkheid er wel. Tevens is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
2. Het nieuwe bestemmingsplan wordt tegelijkertijd gebruikt om een fout in het bestemmingsplan 'Woondorpen (vastgesteld 2019-2-25)' te herstellen;
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Leermensterweg 2 Leermens' heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Kanttekeningen

1. Het college van de gemeente Loppersum heeft op 5 maart 2014, middels een principebesluit, aangeven dat zij middels een afwijkingsprocedure medewerking wil verlenen. Op dit principebesluit is geen vervolg gekomen middels een aanvraag of een verleende vergunning waardoor de activiteiten van het bedrijf nog in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan 'woondorpen';
2. Op het erf staan zowel de machines voor reparatie en de nieuwe machines voor aflevering. Het is wenselijk om het bedrijfsperceel netter en efficiënter in te richten. Door middel van een nieuwe bedrijfsloods kan het erf worden opgeruimd en het aanzicht van het bedrijf worden verbeterd;

Aanpak/uitvoering

Na instemming van het college zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het betreft hier een gewijzigde vaststelling. Daarna zal het raadsbesluit worden gepubliceerd en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Rol en bevoegdheid raad

1. Het college is bevoegd om de voorbereidingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan te voeren. De raad is uiteindelijk bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder volgen de argumenten om het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad voor te leggen:
   - Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de beoogde voorzieningen te realiseren. Met voorliggend bestemmingsplan is deze mogelijkheid er wel.
   - Tevens is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. Op hoofdlijnen blijft het plan gelijk.

Financiën
Het betreft hier een initiatief van een particulier, waar de gemeente financieel niet bij betrokken is. Aangezien er afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan, wordt als voorwaarde gesteld dat er een planschadeovereenkomst moet worden ondertekend. Dit voorstel is afgestemd met het team financiën. Leges worden geheven bij de initiatiefnemer.

Participatie
Na vaststelling van het plan door de gemeenteraad, zal het plan gepubliceerd worden op ruimtelijkeplannen.nl, via de Eemsbode en via officiële bekendmakingen. Participatie kan plaats vinden door de mogelijkheid van het indienen van Zienswijzen op het ontwerpplan. Het is voor een ieder mogelijk om beroep in te stellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Naast beroep tegen het bestemmingsplan dienen belanghebbenden geïnformeerd te worden over de beoogde planontwikkeling, voordat de vergunningaanvraag voor het bouwen van de loods wordt aangevraagd.

Communicatie
Na vaststelling van het plan door de gemeenteraad, zal het plan gepubliceerd worden op ruimtelijkeplannen.nl, via de Eemsbode en via officiële bekendmakingen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser	Ronald Koch
Burgemeester	Secretaris

Bijlage(n)
- Bestemmingsplan
  - Verbeelding bestemmingsplan
  - Toelichting bestemmingsplan
  - Planregels bestemmingsplan
  - Bijlage 1 saneringsevaluatie
  - Bijlage 2 Watertoets
  - Bijlage 3 nota van zienswijzen

Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024,

BESLUIT

- Het bestemmingsplan 'Leermensterweg 2 Leermens' gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2024.

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier