initiatiefvoorstel (art. 14 rvo)

aan de raad van de gemeente lingewaard

datum : 8 juli 2022
steller(s) : Berry Wilkens (VVD Lingewaard)
onderwerp : Verzoek planologische medewerking Molenwei 37 Bemmel

De raad van de gemeente Lingewaard, in vergadering bijeen d.d. 14 juli 2022 wordt het volgende ter overweging voorgelegd:

- Het college wijst het verzoek om planologische medewerking om het bijgebouw (werkplaats) Molenwei 37 in Bemmel als zelfstandige woning te kunnen gebruiken af.
- Het college heeft reeds eerder in december 2019 dit verzoek afgewezen en de verzoeker daar van in kennis gesteld.
- Verzoeker heeft hierop in januari 2020 bezwaar gemaakt echter is dit bezwaar niet in behandeling genomen. Dit door ziekte van een medewerker, aldus de gemeente.
- Verzoeker heeft hierop nogmaals de mogelijkheid gekregen bezwaar te maken en heeft dit in januari 2022 nogmaals per brief gedaan.

Het principe verzoek is door het college op 10 december 2019 afgewezen op basis van een drietal argumenten; 2e lijns bebouwing, beperkte omvang van de gesloopte kassen en precedentwerking. Op deze argumenten wordt hieronder ingegaan:

- In 2008 is verzoeker de mogelijkheid geboden na sanering glasopstanden een werkplaats of woonhuis terug te plaatsen. Echter het destijds geldende beleid betekende in geval van een woonhuis een afrekening van ongeveer € 300.000,00; het verschil tussen agrarische- en bouwgrond. Verzoeker heeft daarom destijds gekozen voor de optie werkplaats waarbij deze afrekening niet nodig was. Had verzoeker in 2008 gekozen voor afrekening dan had er nu een woning gestaan. Het argument van een 2e lijns bebouwing was destijds geen argument om de bouw van een woning niet toe te staan. Sterker; aan de Molenwei 31 is dit met 2 woningen ook toegestaan.
- De beperkte omvang van de kassen doet niets af aan het feit dat de gemeente in een eerder stadium wel openstond voor of een woonhuis of een werkplaats met bedrijfsvoering in een beschermd dorpsgezicht.
- De huidige werkplaats is volgens het destijds geldende bouwbesluit gebouwd (aldus verzoeker), heeft de omvang van een woning, is voorzien van een zelfstandig nummer (Molenwei 37) passend tussen de nummers 35 en 39 wat op die plek de bouw van een woonhuis impliceert. En bezit alle voorzieningen welke separate bewoning (los van nummer 39) mogelijk maakt met een oppervlakte van 150 m2.

De raad kan op basis van verschillende afwegingen komen tot een positieve afweging om planologische medewerking te verlenen:

- Gezien de krapte op de woningmarkt is het herbestemmen van deze unieke situatie een mooie kans en zorgt voor de nodige doorstroming.
- Het rommelige procedurele contact tussen verzoeker en gemeente sinds 2008.
- In de directe omgeving, in een soortgelijke situatie (Molenwei 31) staan ook 2 woningen in de 2e lijn.

- Er verandert niets aan het uiterlijk van het bestaande pand aangezien deze al gebouwd is onder bouwbesluit. Na eventuele herbestemming is er echter wel mogelijkheid tot een bijgebouw.
- Het niet uniek is dat de gemeenteraad afwijkt van bestaand beleid om bewoning van bijgebouwen toe te staan.
- Gezien de huidige functie als werkplaats/bedrijf, vinden er mogelijk bovengemiddelde verkeersbewegingen plaats, welke na herbestemming tot woning naar alle waarschijnlijkheid zullen afnemen, wat voorts een verbetering oplevert van het beschermd dorpsgezicht.

Van belang zijnde kaders:

- Omdat het in december 2019 door het college genomen principebesluit geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit is, is wettelijk gezien geen sprake van een ingediend bezwaar. Daartoe is eerst een raadsbesluit nodig waarop aanvrager vervolgens formeel bezwaar kan indienen. Het verzoek om planologische medewerking wordt daarom ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Het besluit van de raad is een voor bezwaar- en beroep vatbaar besluit.
- Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de raad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.
- Gezien de genoemde argumenten af te wijken van de beleidsnota verruiming woonbeleid zoals door de raad vastgesteld op 15 oktober 2020.

Met inachtneming van de hierboven vermelde overwegingen en kaders, wordt de raad voorgesteld om het volgende besluit te nemen:

1. In principe planologische medewerking te verlenen om een op een achter terrein gelegen bijgebouw met adres Molenwei 37 in Bemmel te gebruiken als een zelfstandig woning onder de volgende voorwaarden:

a. Het principebesluit heeft een geldigheidsduur van twee jaar, binnen welke termijn de initiatiefnemer bij gemeente een ontvankelijke aanvraag om (uitgebreide) omgevingsvergunning (dat wil zeggen inclusief onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing) voor het gebruik van het bijgebouw als woning en de mogelijke bouw van een bijbehorend bijgebouw, moet hebben ingediend.
b. Binnen deze twee jaar moet er met initiatiefnemer een overeenkomst zijn aangegaan, waarin het kostenverhaal (de afwenteling van het planschaderisico) is verzekerd. Overige kosten worden via leges verhaald.
c. Ontwikkeling op het perceel moet zich verhouden tot het beschermd dorpsgezicht Bemmel. Dit wil o.a. zeggen dat eisen worden gesteld aan landschappelijke inpassing, situering inrit, erfgrenzen, parkeerplaatsen en bijgebouw.

2. Het informeren van initiatiefnemer door middel van een brief waarin bovenstaande wordt uiteengezet alsmede de verdere voorbereiding van de planologische procedure (voor zover dit onder verantwoordelijkheid van de gemeente valt) worden in handen gesteld van het College.

Fractie VVD Lingewaard
Fractie GroenLinks Lingewaard
Fractie D66 Lingewaard
Fractie B06