Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/23/146844

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota vaststelling

Datum: 25 april 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'BPnoordzuid 1' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op de locatie Noord-Zuid 1 de vigerende agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Het plangebied bestrijkt twee percelen die bekend staan als gemeente Druten, sectie G, nummers 431 en 434.

Op de locatie zijn nu een (voormalige) bedrijfswoning en een loods aanwezig die legaal zijn gebouwd binnen de agrarische bestemming. De bedrijfswoning had in het verleden een binding met de naastgelegen manege aan de Noord-Zuid 3, maar deze binding is op dit moment niet meer aan de orde. Hiermee is een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan.

Op 6 september 2022 heeft het college van B&W principemedewerking verleend aan het initiatief.

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarmee de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De bestaande loods van circa 305 m2 komt binnen de woonbestemming te liggen en mag bij wijze van 'bedrijf aan huis' worden gebruikt ten behoeve van een zelfstandig aannemersbedrijf. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat ten hoogste 100 m2 van de loods gebruikt mag worden ten behoeve van een werkplaats. Het bestemmingsplan maakt geen extra bebouwing mogelijk.

Hieronder een luchtfoto met aanduiding van de loods en woning (links) en een uitsnede van de plankaart (rechts).



Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
06-09-2022	Principemedewerking Noord-Zuid 1, Druten (Z/22/079536)
28-11-2023	Instemming ontwerp bestemmingsplan (Z/23/146844, dossiernummer 5291)

Gewenst resultaat
Het planologisch juist vastleggen van de feitelijk al bestaande situatie aan de Noord-Zuid 1 in Druten.

Argumenten
1.1 Uit de bestemmingsplan toelichting blijkt dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en relevante wet- en regelgeving.
Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen, waterbeheer en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd. Het plan is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

1.2 Het planvoornemen betreft het planologisch juist regelen van een al bestaande situatie, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt mogelijk gemaakt
In het plangebied zijn nu al een (voormalige) bedrijfswoning en loods aanwezig. Met het planvoornemen wordt de planologische situatie gewijzigd, maar er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. De ruimtelijke impact is hiermee beperkt.

1.3 Het toestaan van een bedrijf aan huis binnen de woonbestemming is aanvaardbaar

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'buitengebied' kan het bevoegd gezag medewerking verlenen aan een bedrijf aan huis in de woning en/of bijbehorende bouwwerken, mits:

a) niet meer dan 50 m2 van de gebouwen daarvoor wordt aangewend;
b) de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
c) een bedrijf dat omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit oprichten van een inrichting in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
d) er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving.

Initiatiefnemer is voornemens om de loods te gebruiken ten behoeve van zijn werkzaamheden als zelfstandig aannemer (ZZP). Voor het voorliggende planvoornemen geldt dat kan worden voldaan aan de hierboven genoemde voorwaarden b, c en d. Echter heeft de bestaande loods een oppervlakte van circa 305 m2, waardoor niet aan voorwaarde a wordt voldaan.
Op grond van de navolgende argumenten is het in dit specifieke geval aanvaardbaar om af te wijken van de bedrijf aan huis regeling:

- Er is sprake van een bestaande loods en er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt;
- Er kan worden voldaan aan de overige voorwaarden die horen bij de bedrijf aan huis regeling. Gelet op de grootte van het plangebied is er voldoende ruimte om te voorzien in de parkeergelegenheid op eigen terrein en de bewoner is degene die de activiteit uitoefent;
- Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten is hinder aan omliggende milieugevoelige functies op voorhand niet te verwachten.
- Als voorwaarde wordt in de regels opgenomen dat maximaal 100 m2 van de loods mag worden gebruikt als werkplaats. De rest kan worden gebruik voor opslag.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'BPnoordzuid 1' heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

2.1 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.

Met de gesloten realisatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld. Hierin zijn alle afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd. In het geval er sprake is van claimbare planschade zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling blijkt niet dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Financiële gevolgen

De uitvoering van dit plan gebeurt op rekening en risico van deze aanvrager. De garantie hiervoor is door ons vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Voor het herzien van het

bestemmingsplan is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor ontvangt de aanvrager een legesnota.

Communicatie
Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd. De publicatie van dit besluit, met de bijbehorende stukken gebeurt in De Maas en Waler en het gemeenteblad. Hiermee wordt er voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de hierbij voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Inwonersparticipatie
Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan is als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. Tevens kan tijdens de beroepstermijn –alleen naast het instellen van een beroepschrift- een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dat kan bij de Voorzitter van de Afdeling. Zonder het verzoek treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking in het geval dat er geen beroep is ingesteld.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen:
Bijlage 1 Toelichting Noord-Zuid 1 Druten
Bijlage 2 Regels Noord-Zuid 1 Druten
Bijlage 3 Verbeelding Noord-Zuid 1 Druten
Bijlagen bij de regels:
Bijlage 4a Lijst van kleine nevenactiviteiten
Bijlage 4b Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 4c Nota parkeernormen
Bijlagen bij de toelichting:
Bijlage 5a Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5b Geaccordeerde Quickscan bodem
Bijlage 5c Digitale Watertoets
Bijlage 5d Stikstofdepositie berekening
Bijlage 5e Quickscan akoestiek