Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Verzoek om planologische medewerking gebruiken bijgebouw (werkplaats) Molenwei 37 in Bemmel als zelfstandige woning
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-423251

Beslispunten

1. Het verzoek om planologische medewerking om het bijgebouw (werkplaats) Molenwei 37 in Bemmel als zelfstandige woning te kunnen gebruiken af te wijzen.

Inleiding

Aanvrager van het verzoek is bewoner/eigenaar van Molenwei 39 in Bemmel. Gevraagd wordt om het op het achterterrein gelegen bijgebouw (Molenwei 37) te mogen gaan gebruiken als zelfstandige woning. Het bijgebouw is in gebruik als werkplaats. Het perceel is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht van Bemmel. Een zelfstandige woning in een bijgebouw past niet in het geldende bestemmingsplan.

Het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 150m² en bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Kom Bemmel en heeft de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht 1”. Het bijgebouw staat in het achtererfgebied en heeft de nadere functieaanduiding ‘Bedrijf’ waardoor bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Het pand wordt ontsloten via de bestaande uitrit tussen Molenwei 35 en 39.

In december 2019 heeft ons college een principebesluit genomen over het verzoek om planologische medewerking om het bijgebouw als zelfstandige woning te kunnen gebruiken. Besloten is om geen planologische medewerking te verlenen aan het verzoek. Aanvrager is hiervan destijds schriftelijk op de hoogte gesteld. Verzoeker heeft hierop in januari 2020 bezwaar ingediend.

Gebleken is dat door ziekte van een collega dit bezwaar destijds niet verder is opgepakt. Aan initiatiefnemer is aangegeven dat we het bezwaar alsnog in behandeling gaan nemen. Verzoeker heeft vervolgens zijn bezwaar in januari 2022 nogmaals via mail en brief ingediend. Zie bijlage 1.

Uw gemeenteraad heeft op 15 oktober 2020 verruimd woonbeleid voor particuliere verzoeken vastgesteld.

Omdat dit beleid is vastgesteld na het in 2019 genomen principebesluit, is het verzoek nu ook aan dit beleid getoetst.

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

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.

Geadviseerd wordt om het verzoek af te wijzen. Het toevoegen van een woning in een bijgebouw is in strijd met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan Kom Bemmel. Tevens voldoet het verzoek niet aan de ruimtelijke richtlijnen van het verruimd woonbeleid voor particuliere verzoeken. Daarnaast is het perceel gesitueerd in het beschermd dorpsgezicht van Bemmel en is het niet wenselijk dat binnen het beschermd dorpsgezicht woningen worden toegevoegd.

Beoogd effect

Voorkomen van een stedenbouwkundig ongewenste toevoeging van woningen en voorkomen van precedentwerking voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het ruimtelijk beleid ten aanzien van het beschermde dorpsgezicht in Bemmel.

Argumenten

1.1 Het verzoek is in strijd met het gemeentelijk beleid

Vanuit het ruimtelijke beleid is het niet wenselijk om een (vrijstaand) bijgebouw te bestemmen als woning en is bewoning van vrijstaande bijgebouwen ook specifiek aangemerkt als strijdig gebruik in het geldende bestemmingsplan Kom Bemmel.

Het door uw raad vastgestelde verruimd woonbeleid voor particuliere verzoeken maakt het toevoegen van woningen in bepaalde situaties mogelijk. Daarvoor zijn ruimtelijke richtlijnen opgenomen. Dit zijn geen ‘harde’ maten maar richtlijnen. Voorop staat dat de ruimtelijke kwaliteit van een initiatief wordt getoetst.

Het verzoek gaat uit van een woning die niet direct aan de woonstraat is gelegen maar in de 2e lijn, achter de bestaande hoofdbebouwing aan de Molenwei. Het verzoek past daarmee niet binnen de richtlijn van het beleid dat de toegevoegde woning direct aan de woonstraat tussen de woningen moet liggen.

Daarnaast is het vanwege het waarborgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het beschermde dorpsgezicht niet acceptabel dat woningen worden toegevoegd indien geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke situatie. In dit geval is sprake van een bestaand pand en worden geen opstallen (zoals voormalige bedrijfsbebouwing) gesloopt. Zie ook hierna onder 1.3.

1.2 Het verzoek is stedenbouwkundig gezien niet gewenst

Het pand wordt in de huidige en in de gewenste toekomstige situatie ontsloten via de bestaande inrit op eigen terrein, tussen Molenwei 35 en 39. Algemeen gezien is het stedenbouwkundig gezien niet wenselijk dat woonbebouwing in de 2e lijn wordt toegestaan op bestaande achter-terreinen. Dit is ook het geval als

een hofje of erf als ontsluiting naar het bijgebouw zou worden gerealiseerd. Hiervan kan in of bij bijzondere omstandigheden worden afgeweken. Zie ook hierna onder 1.4. Van bijzondere omstandigheden is op deze locatie echter geen sprake. Met het oog op precedentwerking is het ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst mee te werken aan het verzoek.

1.3 Het verzoek is cultuurhistorisch gezien niet gewenst

De voor "Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht 1" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het in stand houden van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien is het niet wenselijk dat bestaande achtererven worden verdicht door het toevoegen van woningen, al dan niet in bestaande bebouwing. Dit geldt in sterkere mate voor het beschermd dorpsgezicht van Bemmel, waarvoor het wenselijk is dat de bestaande stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden in stand blijven.

Recent is een verzoek voor het toevoegen van een woning op een andere perceel binnen dit beschermd dorpsgezicht afgewezen omdat het plan te weinig ruimte bood om het ruimtelijk karakter en kwaliteit van het gebied te waarborgen. Daarbij is aangegeven dat vanuit het waarborgen van de kwaliteit het binnen het beschermd dorpsgezicht niet mogelijk is om een woning toe te voegen.

1.4 Het verzoek is niet vergelijkbaar met buurpercelen

Verzoeker verwijst naar de twee gerealiseerde woningen (Molenwei 31B en 32C) op het achter-terrein van het naastgelegen perceel. Dit zijn woningen in de 2^{e} lijn.

Van het algemene stedenbouwkundige uitgangspunt dat geen woonbebouwing in de 2e lijn wordt toegestaan op achter-terreinen kan in bijzondere omstandigheden worden afgeweken. Dat heeft zich voorgedaan op dit naastgelegen perceel. Op dit perceel was een glastuinbouwbedrijf gevestigd met circa 3.000 m2 aan kassen en bijbehorende voorzieningen. Het kassencomplex aan de Molenwei paste qua schaal en functie niet in de omgeving. In 2015 is het wijzigingsplan vastgesteld om ter plaatse onder strikte stedenbouwkundige voorwaarden maximaal 2 woningen toe te staan na sanering van het kassencomplex.

De aanleiding voor de ontwikkeling op het naastgelegen perceel is daarmee functieverandering en het substantieel verbeteren van de ruimtelijke situatie. Dit is niet vergelijkbaar met de situatie van verzoeker waar het om het wijzigen van het gebruik van een bestaand bijgebouw gaat.

De huidige werkplaats met eigen huisnummer is gerealiseerd na amovering van een kassencomplex op het perceel van aanvrager. Dit kassencomplex had echter een veel kleinere oppervlakte dan het grootschalige kassencomplex van het buurperceel. Destijds was reeds aan verzoeker medegedeeld dat de bouw van een woning gezien de relatief geringe oppervlakte van de gesloopte opstallen op dit perceel niet tot de mogelijkheden behoort.

Dat het bijgebouw op het perceel een huisnummer heeft gekregen en met betrekking tot de inrichting al is voorbereid op een functie als woning, is geen reden om een woning toe te staan in het bijgebouw.

Daarnaast is van bijzondere omstandigheden geen sprake. Het toestaan van een woning in een bestaande werkplaats lost geen evident (milieu)knelpunt op en heeft geen verbetering tot gevolg van de ruimtelijke situatie.

De door verzoeker genoemde locaties in Huissen zijn eveneens geen vergelijkbare situaties. Deze percelen zijn gelegen in een andere kern en in een kassengebied. Tevens is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht.

Kanttekeningen

1.1 Precedentwerking

Op basis van het geldende beleid wordt geen (zelfstandige) bewoning van bijgebouwen toegestaan en geen woonbebouwing in de 2e lijn op achter-terreinen. Voor deze locatie gelden geen bijzondere omstandigheden om hier van af te wijken. Indien medewerking wordt verleend aan dit verzoek wordt een precedent geschapen voor andere vergelijkbare gevraagde woningbouwontwikkelingen die niet voldoen aan het geldende beleid.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

Aanvrager krijgt in het kader van de behandeling in uw raad gelegenheid om in te spreken. Na uw besluit ontvangt aanvrager hiervan schriftelijk bericht (bijlage 2).

Voortgang

Na uw besluit heeft aanvrager de mogelijkheid om bezwaar te maken bij de raad en kan vervolgens beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Bezwaar op principebesluit (inclusief bijlagen waaronder het principeverzoek en de verstuurde antwoordbrief van het principebesluit)
2. Antwoordbrief (concept)

Bemmel, 31 mei 2022

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk dr. P.T.A.M. Kalfs