

TECHNISCHE VRAGEN VOOR HET VOORSTEL TOT vaststelling bestemmingsplan 'Op den Dries 3 Wessem'

04-04-2023

GEMEENTE MAASGOUW - PFH.: SNIJCKERS

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
1	CDA	Wat is de reden dat juist nu de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning? M.a.w. wat is de noodzaak tot functiewijziging? Wat zijn voor- en nadelen van deze omzetting? * Wat gebeurt er wanneer de huidige bestemming overeenkomt blijft dan wel wat wordt er beperkt in de huidige situatie? Waarin verschilt een bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning?	Rvst	Voormalige eigenaar is een aantal jaar geleden overleden. Zijn erfgenamen willen het mogelijk maken dat één van hun kinderen de woning van hen koopt. Echter is het onmogelijk een reguliere hypotheek te krijgen voor een bedrijfswoning. Dit kan alleen met een bedrijfslening/hypotheek. Aangezien het bedrijf dat hier ooit gevestigd was al sinds lange tijd niet meer bestaat, is het onmogelijk om een bedrijfslening/hypotheek te krijgen. Aangezien de woning en de rest van het perceel al sinds lange tijd niet meer in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden is de huidige bestemming in feite niet meer passend. Voordeel voor de betrokkenen is dat de huidige eigenaren de woning kunnen verkopen. Als gevolg daarvan kan een inwoner van de gemeente, in dit geval één van de kinderen van één van de huidige eigenaren, de woning kopen. Als de huidige situatie blijft bestaan is verkoop zoals geschetst niet mogelijk. Daarnaast is ook allerm minst zeker dat de woning makkelijk aan derden verkocht kan worden en ligt leegstand op de loer. Een bedrijfswoning is gekoppeld aan een bedrijf. Vaak bestaat de behoefte om bij het bedrijf te wonen. Niemand anders dan degene die het bedrijf exploiteert mag in de bedrijfswoning wonen. Het wonen bij een (agrarisch) bedrijf is vaak niet mogelijk in een reguliere burgerwoning aangezien dan niet voldaan kan worden aan de richtafstanden voor geur en voor geluid. Een bedrijfswoning hoeft niet te voldoen aan deze eisen ten opzichte van het eigen bedrijf. Wel ten opzichte van andere bedrijven, ook dienen andere bedrijven wel rekening te houden met bedrijfswoningen van anderen.
2	CDA	In het Rvst staat 'Ten oosten van het plangebied ligt een groot braakliggend bedrijventerrein'. Welk bedrijventerrein wordt hiermee bedoeld?		Voorafgaand aan deze bestemmingswijziging is een langdurig proces doorlopen. Zoals bij elke bestemmingsplanwijziging. Voorheen was op het bedrijventerrein aan de overkant van de straat een braakliggend bedrijventerrein. Nu is daar, sinds kort, een distributiecentrum verschenen. Toen de toelichting voor dit bestemmingsplan werd geschreven was dit echter nog niet de situatie. Met dit bedrijventerrein en de maximale mogelijkheden van dit bedrijventerrein (categorie 3.2) is rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Verdere uitleg hierover onder vraag 4.
3	CDA	De zienswijzentermijn verstreek op 24 november	Rvst	Dit was helaas niet mogelijk. Na het verstrijken van de zienswijzen termijn moeten de stukken onder andere nog aangepast worden door het desbetreffende stedenbouwkundige bureau. Na ontvangst van

		vorig jaar. Was het mogelijk dit plan eerder aan de gemeenteraad voor te leggen (december vorig jaar of februari dit jaar)? Zo niet, wat zijn de redenen waarom dit niet mogelijk bleek?		deze stukken was de termijn verstreken om dit in te brengen in de raad van afgelopen februari. Voordat de stukken aangeboden worden aan het presidium moeten deze aangeboden worden aan de portefeuillehouder en het college. Dit is gecommuniceerd met de aanvrager.
4	CDA	In hoeverre worden er met deze legalisatie geen problemen opgeworpen kijkende naar de onlangs verzezen blokkendoos naast deze woning?		Het bedrijf aan de Op den Dries 1 in Wessem moet ook in de huidige situatie rekening houden met de bedrijfswoning op de Op den Dries 3 in Wessem. In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat een wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning om bovengenoemde reden dan ook geen problemen oplevert, zowel nu als in de toekomst. Voor het distributiecentrum verandert er als gevolg van dit bestemmingsplan ten opzichte van de huidige situatie dus niets.
5	CDA	Welke risico's lopen wij als gemeente irt de vorige vraag?		Geen risico.
6	CDA	Als 'kanttekening' wordt in het Rvst vermeld dat er mogelijk een planschadeclaim wordt ingediend. Is te verwachten door wie deze claim eventueel wordt ingediend en wat de reden daartoe zal zijn?		Een planschadeclaim kan bij elke bestemmingswijziging worden ingediend. Aangezien in deze casus ruimtelijk niks veranderd en dit nieuwe bestemmingsplan ook geen ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt zal er waarschijnlijk geen planschade optreden. Vaak zijn indieners van planschadeclaims omwonenden. Omdat er ruimtelijk niks verandert is er geen sprake op omliggende percelen van: een vermindering van situeringswaarde, uitzicht, licht- en geluid hinder, schaduw hinder. De gebruiksmogelijkheden op het perceel blijven ongewijzigd (wonen) er zal dus geen sprake zijn van een afname van privacy of een toename van verkeersbewegingen. Er lijken dus in deze casus geen gronden te zijn voor eventuele planschade. Een claim is dus niet direct te verwachten, daarnaast is er een planschadeovereenkomst ondertekend, waarbij initiatiefnemers hebben verklaard eventuele hieruit voorkomende schade te betalen. Deze planschadeovereenkomst wordt standaard ondertekend bij het afwijken van het bestemmingsplan of bij het wijzigen van het bestemmingsplan. Er zullen dus geen financiële gevolgen optreden voor de gemeente.