Tafeltjesmarkt 22-06 vragen CDA

Zwart: Tekst voorstel
Rood: vragen CDA
Blauw: beantwoording

1.a Verzoek planologische medewerking gebruiken bijgebouw (werkplaats) Molenwei 37 in Bemmel als zelfstandige Raadsvoorstel Besloten is om geen planologische medewerking te verlenen aan het verzoek. Uw gemeenteraad heeft op 15 oktober 2020 verruimd woonbeleid voor particuliere verzoeken vastgesteld. Is dat niet op deze situatie van toepassing? Het toevoegen van een woning in een bijgebouw is in strijd met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan Kom Bemmel.
Dat is inderdaad op deze situatie van toepassing. Het verzoek is aan dit beleid getoetst. Het is daarin niet passend.
Het verzoek past 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.
Wat prevaleert? Het "oude" (had inmiddels herzien behoren te worden) Bestemmingsplan Bemmel, of de recente Richtlijn inbreidingslocaties?
Als een initiatief niet past in het bestemmingsplan wordt getoetst aan gemeentelijk beleid.
Tevens voldoet het verzoek niet aan de ruimtelijke richtlijnen van het verruimd woonbeleid voor particuliere verzoeken.
Is de enige 'manco' bij Molenwei 37 het niet beschikken over een eigen toegangsweg? Of zijn er méér belemmeringen?
Het alleen in planologische zin wijzigen van de functie van werkplaats naar woning hoeft op zich toch niet (ruimtelijk) storend te zijn? Z
Meer belemmeringen, zie ook hierboven. De woning ligt niet aan een woonstraat (gelegen op een achter terrein) en is niet passend in de stedenbouwkundige structuur, komt achter de huidige hoofdbebouwing in de 2e lijn te liggen. En een functie als woning brengt verdichting van bebouwing met zich mee (meer bijgebouwen en erfafscheidingen) en een intensiever gebruik en meer parkeerplaatsen. Dat heeft ook invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende (buur)percelen.
De werkplaats is al extra verkregen bovenop de standaard mogelijkheden vanuit sloop kassen.
Het geeft ook precedentwerking voor andere bijgebouwen. Woningen in bijgebouwen zijn in de gehele gemeente niet mogelijk (behalve voor (pré-)mantelzorg.) In beschermd dorpsgezicht helemaal van belang om de bestaande cultuurhistorische waarden en openheid te bewaren.

Bijlage 1 Bezwaar op principebesluit Molenwei 37 Bemmel Met persoonsgegevens.pdf Denkt u bv. aan Karstraat 44 of 46/Nieuwe Diep 4 te Huissen alle informatie hierover zal u bekend zijn.
Klopt het dat Karstraat 44/46 ligt in het gebied waar de beleidsnota Verruimd woonbeleid niet op van toepassing is (en de 'rood-voor-rood-regeling wel?)
Voor deze kavel is een bestemmingsplan opgesteld: Karstraat 44 en Nieuwediep 2, Huissen (onherroepelijk in 2020) voor de realisatie van vier woonpercelen ter plaatse van het kassencomplex. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Visie 'Ontwikkeling van 't Zand (2019)', waarin voor deze locatie uitgegaan wordt van een hoogwaardig woongebied. Voorwaarde voor medewerking is dat het plan voldoet aan de ontwikkelvisie en de daarin opgenomen bijlage met kaders voor (landschappelijke) inrichting en beeldkwaliteit.

Deze locatie is niet vergelijkbaar met de locatie Molenwei. De planlocatie is gelegen in een kassengebied, in het transformatiegebied 't Zand, in het buitengebied van Huissen. Tevens is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht.

Bijlage 2.Bestaande foto ruimtelijke compositie Molenwei 31B, 31C en 37 Oostzijde

Klopt het dat deze inbreiding in 2015 via wijzigingsbevoegdheid is gerealiseerd en dateert van vóór de Richtlijn inbreiding? Klopt

Daarnaast is van bijzondere omstandigheden op uw locatie geen sprake. Het toestaan van een woning in de werkplaats lost geen evident (milieu)knelpunt en/of ruimtelijke dissonant op.

Is dat zo? Is een werkplaats tussen woonbebouwing geen dissonant?
En kan functieverandering (van 'werkplaats' naar wonen) niet ook een aanleiding zijn voor medewerking?

De werkplaats heeft een milieufunctie categorie 1 en 2 die passend is in een woonomgeving. De werkplaats is destijds al gerealiseerd door een functieverandering, door de sloop van kassen. Er is met betrekking tot gebruik en oppervlakte al meer mogelijk gemaakt dan standaard bij een woning mogelijk is.

Van de laatste optie hebben wij afgezien omdat wij dan het verschil zouden moeten afrekenen tussen de bestaande agrarische waarde en die van de woonbestemming.

Was het kostenverhaal in 2008 anders dan in 2015? Dus voor initiatiefnemers toen € 300.000 onvoordeliger dan het nu zou zijn? En zijn

Het functieveranderingsbeleid waarbij het verschil tussen de agrarische grond en de bouwgrond is al geruime tijd geleden opgevolgd door een nieuw functieveranderingsbeleid waarbij deze systematiek is verlaten.
Vanaf oktober 2017 wordt de plankostenscan, zoals genoemd in de Ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017, gehanteerd bij anterieure overeenkomsten.
Daarnaast is in de actualisatie toepassing functieverandering buitengebied (jan 2019) ook beleid omtrent kosten en exploitatiebijdrage opgenomen voor deze gevallen.

initiatiefnemers er destijds op gewezen dat bij keuze voor de bouw van een werkplaats ‘er geen weg terug is’?

Initiatiefnemers zijn er destijds op gewezen dat de realisatie van een woning op dit perceel niet mogelijk is. Dat kwam door de geringe oppervlakte van de te slopen kassen.

Bij Helsen in Huissen (Bomenkwekerij La Perchade) is sprake van “VAB-rechten”. VAB = vrijkomende agrarische BEBOUWING. Is in deze casus niet evenzo sprake van oude VAB-rechten (op grond waarvan nu een vrijstaande woning getransformeerd zou kunnen worden)?

De VAB-regeling geldt voor voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied. Maar als hier sprake zou zijn van oude VAB-rechten dan zijn deze voor de realisatie van de werkplaats gebruikt.