

Memo

Aan Raad
Van Wethouder Sluiter
Datum 23 mei 2022
Zaaknummer ZS-425716

Onderwerp

Beantwoording raadsvragen bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3e herziening"

Kennisnemen van

De beantwoording van de vragen van de CDA-fractie, die tijdens de politieke avond van 19 mei 2022 zijn gesteld over het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, 3e herziening".

Inleiding

Zie hiervoor.

Kernboodschap

Vraag: Waarom wordt in enkele situaties gekozen voor legaliseren van planologische afwijkingen en niet voor handhaving? Schep je op deze manier geen precedënten (voor andere, toekomstige illegale situaties)?

Antwoord: In alle gevallen wordt op basis van locatie specifieke kenmerken en omstandigheden een afweging gemaakt over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bepaalde illegale situatie. Deze omstandigheden zullen per locatie verschillen waardoor een afzonderlijke beoordeling noodzakelijk is en precedentwerking niet voor de hand ligt. Voor de in voorliggend plan meegenomen locaties, waar legalisering aan de orde is, is per locatie gemotiveerd waarom medewerking is verleend.

Voorbeelden: Langstraat 291 a/b, Gendt; blz. 19 Citaat: Om het gebruik te legaliseren wordt een aanduiding opgenomen 'specifiek vorm van agrarisch met waarden - machinale timmerwerkplaats en opslagloods met kantoor ten behoeve van aannemersbedrijf'.

Vraag: Waarom wordt gekozen voor legaliseren en niet handhaven?

Antwoord: er is niet gekozen voor handhaving, omdat voor deze locatie in 2005 een vergunning is verleend voor een opslagloods met kantoor ten behoeve van een aannemingsbedrijf. Daarmee is hier geen sprake van een illegale situatie. Deze locatie maakt onderdeel uit van de 3^e herziening, omdat de gemeente deze vergunning nog niet in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard had verwerkt. Dat doen we nu alsnog.

Vraag: Hoe laat een timmerwerkplaats zich rijmen met een agrarische bestemming?

Antwoord: Genoemde aanduiding komt nog niet voor in (de agrarische bestemmingen van) het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard. Hiervoor is gekozen, omdat het toepassen van maatwerk voor deze locatie als de meest passende oplossing wordt gezien. Het ligt niet voor de hand dat zich hier een agrarisch bedrijf vestigt, gelet op bijv. de ligging van het perceel, de omvang van het bouwvlak en milieuregelgeving. Een Bedrijfsbestemming is tevens niet wenselijk vanuit beleidsmatig oogpunt, omdat de gemeente in principe het beleid heeft dat bedrijvigheid op een bedrijventerrein plaatsvindt. Bovendien zou een Bedrijfsbestemming gevolgen kunnen hebben voor het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige bestemmingen en dat is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk.

Het opnemen van de aanduiding biedt maatwerk én helderheid over de toegestane bebouwing en activiteiten. En zoals hiervoor opgemerkt, betreft het een legale situatie waarvoor vergunning is verleend.

Vraag: En als daar planologisch al een plausibele verklaring voor te geven is, wordt met deze omschrijving de gebruikswaarde dan niet al te zeer beperkt tot enkel timmerwerkplaats en aannemingsbedrijf?

Antwoord: Genoemde aanduiding legt de activiteiten uitsluitend vast. Wij willen enkel het bestaande gebouw en gebruik vastleggen in het bestemmingsplan. Het bieden van eventuele uitbreidingsmogelijkheden vinden wij, mede gelet op de omvang en ligging van het perceel, niet wenselijk. In dat geval ligt verplaatsing naar een bedrijventerrein meer voor de hand.

Vraag: Wat gebeurt er planologisch als de loods ooit verkocht wordt en er een andere (bedrijfs)functie dan timmerwerkplaats in wordt gerealiseerd? Of de aannemerij ter plaatse verdwijnt?

Antwoord: Er zijn geen planologische mogelijkheden om andere bedrijvigheid in de loods te realiseren. Eventuele toekomstige verkoop zal dus aan een soortgelijk bedrijf moeten plaatsvinden.

Vraag: We kennen toch geen planologische categorie: 'een machinale timmerwerkplaats en opslagloods met kantoor ten behoeve van aannemersbedrijf in het kader van agrarische activiteiten'?

Antwoord: zie het antwoord hierboven.

Vraag: Vereist 'legaliseren van de bestaande situatie' niet simpelweg dat er dan maar een generieke (bedrijfs)bestemming moet worden opgelegd?

Antwoord: zie het antwoord hierboven.

Doornenburgsestraat 21, Gendt (Blz. 31) Citaat: De (her)bouw van de bijgebouwen is vergunningplichtig en niet toegestaan op basis van de geldende agrarische bestemming. Derhalve dient het bestemmingsvlak voor de bestemming 'Wonen' hierop afgestemd te worden om de thans bestaande situatie planologisch-juridisch te verankeren.

Vraag: Waarom hier wél legaliseren en in andere gevallen van illegale bouw niet?

Antwoord: De herbouw van het bouwwerk op deze locatie was vergunningplicht, omdat het binnen de Agrarische bestemming viel en niet binnen de Woonbestemming, zoals de eigenaar veronderstelde. Binnen de Woonbestemming zouden er vergunningsvrije mogelijkheden tot maximaal 150 m² zijn geweest. Er is hier niet gekozen voor handhaving, omdat op de plek van het bijgebouw voorheen ook al een bouwwerk bij de woning aanwezig was. Hoewel het huidige bouwwerk qua oppervlak groter is en hoger is dan wat er stond, past het nog binnen de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken. Wij hebben ervoor gekozen om medewerking te verlenen (en niet te handhaven), omdat het bouwwerk passend is binnen de stedenbouwkundige structuur van het erf en de omgeving. Bij deze overweging hebben wij ook de grootte van de Woonbestemmingen in de directe omgeving van locatie betrokken. Mede gelet op de grootte van het perceel zelf, hebben wij het vergroten van de Woonbestemming en daarmee het legaliseren van het bouwwerk en de parkeerplaatsen bij de woning als ruimtelijk aanvaardbaar geacht. In andere gevallen wordt tevens een ruimtelijke afweging gemaakt op basis van locatie specifieke omstandigheden. Niet in alle gevallen is legalisering vanuit ruimtelijk oogpunt te motiveren. Voor die locaties wordt in dat geval een handhavingstraject gestart.

Communicatie

De communicatie is beschreven in het raadsvoorstel over het bestemmingsplan.

Vervolg

Het vervolg is beschreven in het raadsvoorstel over het bestemmingsplan.

Bijlage(n)

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Wethouder Sluiter