

Extra informatie bestemmingsplan 'Buren, Herziening 2018'

Aan: Gemeenteraad van Buren

Van: College van burgemeester en wethouders

Onderwerp: Aanvulling op de beantwoording van raadvragen over het opnieuw en gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buren, Herziening 2018'

Datum: 6 mei 2020

In deze memo geven we naar aanleiding van nieuwe inzichten extra informatie over het bestemmingsplan 'Buren, Herziening 2018', beslispunt 3 ten aanzien van het perceel P. van Westrhenenweg 16 in Ingen. Er zijn ontwikkelingen die aanleiding geven om uw raad in overweging te geven om ten aanzien van besluitpunt 3 (nog) geen besluit te nemen of opnieuw te besluiten om deze locatie buiten dit bestemmingsplan te laten. Het college adviseert de gemeenteraad daarom naar aanleiding van de nieuwe inzichten beslispunt 3 gemotiveerd te schrappen middels een amendement. In deze memo lichten wij toe waarom wij dat u adviseren.

Aanleiding

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State (RvS) is de locatie P. van Westrhenenweg 16 opgenomen in het bestemmingsplan 'Buren, Herziening 2018'. Bij de argumentatie voor het voorstel om de bedrijfswoning toe kennen is voortgeborduurd op de informatie die beschikbaar was van de nog lopende aanvraag om omgevingsvergunning. Destijds (2013) werden geen ruimtelijke bezwaren gezien tegen het toekennen van de bedrijfswoning.

Met uw motie van 9 juli 2019 roept uw raad het college op om de "Aanpak woonbehoefte gemeente Buren" uit te rollen. Daarbij riep uw raad tevens op om meer woningen toe te wijzen voor ontwikkelingen in de gemeente Buren, zoals in de agrarische sector bijvoorbeeld de splitsing van bedrijven. Ook dit is aanleiding geweest om bij de motivering een positieve grondhouding aan te nemen. Het is immers de wens van uw raad om bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven mogelijk te maken.

Recente ontwikkelingen

Een aanvraag omgevingsvergunning van 13 februari 2020, vergund op 23 april 2020 voor het naastgelegen perceel (kadastraal bekend gemeente Maurik, sectie O, nummer 336, ten westen van de P. van Westrhenenweg 16) gaf aanleiding om nog eens kritisch naar de situatie te kijken. Op deze locatie is een ondernemer voornemens om een productieboomgaard aan te planten. Dit mag op grond van het bestemmingsplan. Een bedrijfswoning is echter een gevoelig object. Dat kan betekenen dat de ondernemer op het naastgelegen perceel beperkt wordt in zijn mogelijkheden door het toevoegen van deze woning. Het is overigens niet uitgesloten dat met voorzieningen de bedrijfswoning er kan komen zonder het naastgelegen perceel te beperken. Dit kan blijken uit een spuitzone onderzoek. Dit onderzoek is echter nog niet gedaan.

Anterieure overeenkomst

Afspraken over voorzieningen kunnen vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst. Deze is nog niet overeengekomen met de initiatiefnemers (van nummer 16). Normaal gesproken wordt een overeenkomst aangegaan voordat een ruimtelijk initiatief in procedure wordt gebracht. Dit initiatief is pas in de zienswijzefase betrokken bij deze procedure. Pas in de beroepsfase is het initiatief inhoudelijk beoordeeld. Pas toen is er een oordeel gevormd of het gewenst en mogelijk is om op dit moment mee te werken aan het initiatief en het op te nemen in dit bestemmingsplan.

Omdat het naastgelegen perceel mogelijk beperkt zal worden in de gebruiksmogelijkheden is het niet uitgesloten dat een verzoek om planschade ingediend zal worden bij de gemeente. Deze kosten moeten verhaald worden op de initiatiefnemers. Ook dat moet met een anterieure overeenkomst geregeld worden. Planschade zou ook los van het concrete initiatief voor het aanleggen van de productie boomgaard geregeld moeten worden. Planschade wordt veroorzaakt door een beperking in de gebruiksmogelijkheden die planologisch gezien maximaal mogelijk zijn. Het is daarbij niet relevant of ook daadwerkelijk gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheden.

Gewijzigd inzicht

Het voorgaande maakt duidelijk dat recente ontwikkelingen er toe hebben geleid dat op dit moment niet vaststaat dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer de bedrijfswoning wordt toegekend. Daarom geeft het college uw raad in overweging om het perceel P. van Westrhenenweg 16 alsnog buiten het bestemmingsplan Buren, Herziening 2018 te laten. Middels een amendement kan uw raad een besluit nemen dat afwijkt van het voorstel van het college. Het college en de organisatie zijn uiteraard bereid hiervoor technische ondersteuning te bieden.

Om het nieuwe standpunt ten aanzien van deze locatie te toetsen is navraag gedaan bij Van Goud advocaten. Zij bevestigen de huidige visie op deze locatie. Hun advies is vertrouwelijk en ligt ter inzage bij de griffier.

Vervolg

Wanneer het perceel P. van Westrhenenweg 16 nu buiten dit bestemmingsplan wordt gelaten betekent dat nog niet het einde van de bedrijfswoning op deze locatie. Het meest voor de hand ligt dan om de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning weer op te pakken. Daarbij goed onderzoek (laten) doen naar de gevolgen van een eventuele spuitzone voor het plan en één en ander goed te regelen in een anterieure overeenkomst. Uw raad houdt daarbij invloed op het proces. Uw raad moet om een verklaring van geen bedenkingen gevraagd worden.

Als uw raad besluit dit plan buiten het bestemmingsplan te houden dan zal het overleg wat wij nu hebben met de adviseur van initiatiefnemers zich gaan richten op het verder behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning. Dat betekent dat initiatiefnemers zo snel mogelijk een spuitzone onderzoek moeten aanleveren. Ook zal spoedig overleg gaan plaatsvinden over de anterieure overeenkomst. Een concept daarvan is voorbereid. Wanneer het onderzoek er is en de overeenkomst is getekend dan kan aan uw raad de verklaring van geen bedenkingen gevraagd worden. Als uw raad deze afgeeft moet het ontwerp van de vergunning zes weken ter inzage worden gelegd. In die periode kunnen zienswijzen ingediend worden. Afhankelijk van de snelheid waarmee het onderzoek aangeleverd wordt en de eventuele zienswijzen lijkt het reëel dat een beslissing op de aanvraag in het derde kwartaal van dit jaar genomen kan worden. Gelet op de voorgeschiedenis moet dit plan met voorrang behandeld worden. Daarnaast zal goed gekeken moeten worden of wij alle kosten die wij normaal gesproken in rekening brengen, nu ook in rekening brengen. Er is aanleiding om de initiatiefnemers hierin tegemoet te komen.

Opdracht RvS

Als uw raad besluit om de locatie buiten het plan te houden wordt nog steeds voldaan aan de opdracht van de RvS. De RvS heeft uw raad namelijk opgedragen een afweging te maken over een planologische maatregel ten behoeve van het al dan niet toestaan van de bedrijfswoning. Ook wanneer uw raad besluit om goed gemotiveerd het plan buiten het bestemmingsplan te laten is voldaan aan deze opdracht.

Vragen

Als u verdere inlichtingen wilt over deze memo, kunt u terecht bij Bastiaan Bouwman, beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkeling, via 140344 of bbouwman@buren.nl.