

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
30 maart 2021	D.079900 Z.026418

Voorstel ingebracht door G. Klop
Portefeuillehouder P.J.A.M. van der Hurk
Begrotingsprogramma en Ruimte / Ruimtelijke ordening
taakveld

Onderwerp Voorkoopstraat 1a Beusichem, legaliseringsonderzoek

Voorgesteld besluit

1. Het besluit uit 2014 om op de locatie Voorkoopstraat 1a in Beusichem geen autohandel toe te staan, te heroverwegen en een positief standpunt in te nemen over de definitieve vestiging van het aanwezige garagebedrijf/autohandel.
2. Een definitief oordeel te geven hierover op het moment dat het hiervoor op te stellen bestemmingsplan ter vaststelling voorligt.

Samenvatting van het voorstel

Op de locatie Voorkoopstraat 1a in Beusichem is een garagehandel/-bedrijf gevestigd. In 2014 is door de gemeenteraad besloten om een autohandel op deze locatie niet toe te staan. Daarmee bleef de bestaande bestemming overeind, een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'transportbegeleidingsservice'. Uit navraag is naar voren gekomen dat de destijds gevestigde autohandel, diens bedrijfsactiviteiten altijd heeft voortgezet. Hier is door de gemeente nooit handhavend tegen opgetreden. Waarom dat niet is gebeurd, hebben wij niet kunnen achterhalen.

Tijdens de raadsvergadering van 29 september 2020 zijn er vragen gesteld over de activiteiten die plaatsvinden op deze locatie. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek gestart. Gebleken is dat het aanwezige bedrijf en de activiteiten die worden uitgeoefend, niet toegestaan zijn volgens het geldende bestemmingsplan. Wij zijn hierover in overleg getreden met de eigenaar en huurders van de locatie. Zij hebben mondeling toegelicht waarom zij menen dat de activiteiten toch gelegaliseerd zouden moeten worden. De eerste vraag die dan voorligt luidt: De eerste vraag die dan voorligt luidt: gaan we over tot handhaving of zijn wij bereid om de betreffende activiteiten te legaliseren?

Het antwoord daarop is volgens ons dat laatste. De huidige functie past beter in de omgeving dan de functie die het bestemmingsplan toestaat (transportbegeleidingsservice). De argumenten in de motivering van het Raadsbesluit in 2014, waarin deze locatie niet werd vastgesteld, gaan wat ons betreft niet (meer) op. Zo is er onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen en de verkeersveiligheid, en blijkt dit geen belemmering voor het voornemen.

Wij vragen uw gemeenteraad daarom om het standpunt uit 2014 te heroverwegen. Indien u hiermee instemt, treden wij in overleg met de eigenaar over de exacte invulling. Essentieel hierbij zijn onder andere het terugbrengen van beplanting en het verwijderen van verhardingen. Uiteindelijk zal u een definitief standpunt in moeten nemen als het uit te werken bestemmingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

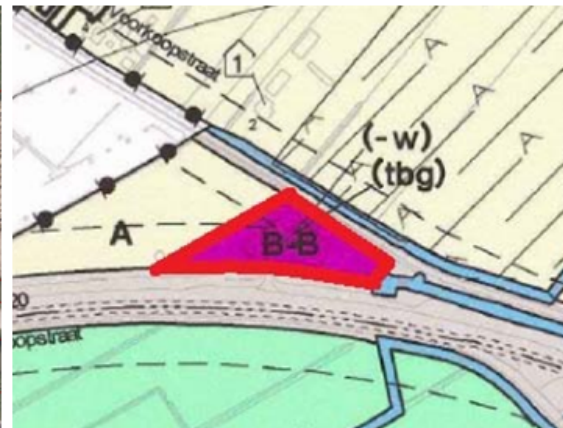
Tijdens de raadsvergadering van 29 september 2020 (agendapunt 4, vragenkwartier), zijn er vragen gesteld over de locatie Voorkoopstraat 1a te Beusichem. Eerder zijn de huidige bedrijfsactiviteiten (autohandel/garagebedrijf) door uw raad als niet wenselijk gekwalificeerd. Er is geconstateerd dat er sprake is van een strijdige situatie en er is door ons college aan u toegezegd dat er een legaliseringsonderzoek gestart zou worden. Dit onderzoek heeft nu plaatsgevonden en in dit voorstel wordt ingegaan op de vraag of de aanwezige functie wenselijk is of niet.

Situatie

Hieronder treft u een luchtfoto aan van de locatie. Tevens ziet u een uitsnede van de kaart behorende bij het geldende bestemmingsplan, Buitengebied 2008. Op basis hiervan is de bestemming van de locatie 'Bedrijf-Beperkt' met de functieaanduiding 'transportbegeleidingsservice'.



Luchtfoto 2020



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2008

Voorgeschiedenis

In 2012 is er een verzoek ingediend door de vorige eigenaar van het perceel voor een functiewijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf. Vraag was om de functie-aanduiding 'transportbegeleidingsservice' binnen de al toegekende bestemming Bedrijf – Beperkt, om te zetten naar 'autohandel'. Deze omzetting zou dan meeliften in de vierde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

Het college van B&W was destijds voorstander van de gevraagde omzetting. Er is om die reden besloten om het ontwerpbestemmingsplan in officiële procedure te brengen. In de periode van zes weken dat het ontwerpplan ter inzage had gelegen, waren er geen zienswijzen binnengekomen die betrekking hadden op deze locatie. Ondanks dat, besloot de gemeenteraad op 20 mei 2014 om het bestemmingsplan vast te stellen met uitzondering van de locatie Voorkoopseweg 1a te Beusichem. Hiermee werd natuurlijk bedoeld op de voorliggende locatie (Voorkoopstraat 1a). De omzetting van de bestemming is daarmee niet geëffectueerd. De beweegredenen hiervoor waren (Nota van zienswijzen):

Voorkoopsestraat

Met een amendement (zie bijlage 3) stelden wij dit planonderdeel niet vast. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- Het plangebied is aangewezen als 'ontwikkelzone cultuur en recreatie';
- De Voorkoopsestraat is als ventweg voornamelijk in gebruik als fietspad voor scholieren van en naar Culemborg;
- De locatie is ongeschikt voor een autohandel gelet op de ligging nabij volkstuinten en langs een drukke fietsroute. Daarnaast zijn er in de gemeente voldoende opties om de autohandel op een industrieterrein te vestigen;
- Buitenopslag is niet wenselijk met agrarisch gronden als 'achtergrond'. De omgeving is voornamelijk in gebruik als weidegebied, volkstuinten, natuur en wonen (Culemborg-Voorkoop). Daarnaast grens het perceel aan het Nationaal landschap Rivierengebied.

Paragraaf 2.2.8 en bijlage 10 halen wij dan ook uit het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit is door de toenmalige eigenaar beroep aangetekend bij de Raad van State. Samengevat komt het onderstaande naar voren uit de uitspraak:

- a. De gemeenteraad kan zijn standpunt dat een autohandel meer verkeersbewegingen genereert dan een transportbegeleidingsservice niet onderbouwen met tellingen of berekeningen. Verder is komen vast te staan tijdens de zitting dat het aantal fietsers dat gebruik maakt van de Voorkoopstraat beperkt is. Conclusie: de raad heeft gelet op deze punten onvoldoende onderbouwd dat een autohandel ter plaatse ruimtelijk niet aanvaardbaar is.
- b. Ter zitting is vast komen te staan dat het perceel niet in het Nationaal landschap Rivierengebied ligt en daar ook niet direct aan grenst.
- c. De raad heeft als uitgangspunt genomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Buren 2008, dat niet-agrarische bedrijvigheid die geen directe binding heeft met de omgeving, dient te worden geconcentreerd op bedrijventerreinen. Uitsluitend voor bestaande bedrijven is een uitzondering gemaakt op dit punt. Dit uitgangspunt is ook toegepast op deze locatie. Op basis van dit argument heeft het besluit van de gemeenteraad stand gehouden.

Overleg eigenaar en huurders

In de tweede helft van 2020 heeft er meerdere malen overleg plaatsgevonden met de nieuwe eigenaar en de huidige huurders van de locatie. Feit is dat er beplanting/groen is verwijderd. Naar zeggen van de eigenaar was het perceel wat verwilderd toen hij het kocht en heeft hij wat bomen gekapt en het aanwezige groen wat uitgedund. De eigenaar heeft te kennen gegeven zeker open te staan om beplanting terug te brengen. Verder heeft hij gesproken met de bewoonster van de enige woning die in de buurt ligt (nr. 2). Zij heeft aangegeven geen problemen te hebben met de ontwikkeling. Van de huurders hebben wij vernomen dat er nu gemiddeld zo'n acht verkeersbewegingen per dag zijn.

Argumenten om mee te werken aan de legalisatie van het gevestigde bedrijf

Hieronder sommen wij de argumenten op om de huidige bedrijfsactiviteiten op de locatie, te legaliseren.

1.1 Het argument dat niet agrarische bedrijvigheid die geen directe binding heeft met de omgeving thuishoort op een bedrijventerrein gaat in deze specifieke situatie niet (meer) op

Alleen op basis van dit argument heeft de Raad van State het bestreden besluit (locatie Voorkoopstraat niet vaststellen) in stand gehouden. Het is inderdaad zo dat niet-agrarische bedrijvigheid als de huidige, in principe thuishoort op een bedrijventerrein. De lijn is ook dat we niet meewerken aan nieuwe bedrijfsfuncties in het buitengebied. Op deze locatie rust alleen al een bedrijfsbestemming, er is een transportbegeleidingsservice toegestaan. Dit is een bestaand recht. Op het moment dat er al een bedrijfsfunctie is toegestaan is het juist noodzakelijk als gemeente om mee te denken over bedrijfsfuncties die beter zouden passen. Kortom, als de 'nieuwe' bedrijfsfunctie beter past in de omgeving dan de reeds toegestane, dan kan hier aan meegewerkt worden.

1.2 Er is verkeerskundig gekeken naar de Voorkoopstraat, de conclusie is dat de aanwezige functie niet leidt tot verkeersproblemen

In het kader van dit legaliseringsonderzoek hebben er in november 2020 verkeerstellingen plaatsgevonden op de Voorkoopstraat. Dit is afgezet tegen eerdere tellingen en onze verkeersdeskundige concludeert dat er een toename is van 22 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van 2017. Op een totaal van 1.145 mvt/etmaal is dit verwaarloosbaar (2%). Daar komt bij dat het autobedrijf er al sinds jaar en dag gevestigd is. Na 2014 is er immers nooit handhavend opgetreden tegen de strijdige activiteiten.

Verder is er in de periode 2014-2020 geen enkel verkeersongeval geregistreerd door STAR (politie, overheden en verzekeringen) op de Voorkoopstraat (noordzijde N320).

Wij concluderen daarmee dat er niet of nauwelijks sprake is van verkeersproblemen.

1.3 Qua ruimtelijke impact is een autogarage/autohandel een beter passende functie op de locatie dan een transportbegeleidingsservice

Feitelijk is er al heel lang geen transportbegeleidingsservice gevestigd op de locatie. Planologisch gezien is dit de enige functie die toegestaan wordt. Om die reden moet de huidige functie afgezet worden tegen een transportbegeleidingsservice waarbij overwegend ook sprake is van zwaar materieel. Wanneer we het hebben over verkeersveiligheid dan is een transportbegeleidings-

service al zeker niet gewenst. Laat staan dat de locatie zich nog leent voor deze functie (ontsluiting etc.). Wat dat betreft zou de omzetting ten behoeve van de huidige activiteiten een plus zijn.

1.4 *Indien we een positief standpunt innemen moeten we afspraken maken over de inpassing in het landschap en over de aangebrachte verhardingen*

Er is gebleken dat een deel van het aanwezige groen (beplanting) is verdwenen. Verder zijn er meer erfverhardingen aangebracht. Op het moment dat aanleiding wordt gezien om het legaliseringstraject op te starten, is het terugbrengen van groen en het eventueel verwijderen van erfverharding een essentieel onderwerp van gesprek. De impact op de omgeving is kleiner als het perceel beter wordt ingepast en er minder verhardingen blijven.

1.5 *Een transsportbegeleidingsservice is op deze locatie niet meer realistisch*

Deze functie is niet meer realistisch op deze locatie. Zwaarder vrachtverkeer kan niet of nauwelijks ontsloten worden. Daar komt bij dat de bedrijven die opereren binnen deze aanduiding in ons land nog maar erg schaars zijn. Als we vasthouden aan enkel en alleen deze aanduiding dan lijkt deze locatie onbruikbaar. Het risico dat de locatie zal verloederen is groot. Dat zou kapitaalsvernietiging betekenen voor de eigenaar. Wij zien geen realistische alternatieven dan het toestaan van een alternatieve bedrijfsfunctie, zoals de voorliggende (autohandel/garagebedrijf).

2. *Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?*

Door het nemen van een Raadsbesluit kan duidelijkheid verschaft worden over de vraag of legalisering tot de mogelijkheden behoort of niet. Aan de hand van uw besluit kan of een legaliseringstraject worden gestart of handhavingsacties worden genomen.

Aan het indienen van een aanvraag zijn voor de eigenaar van het perceel hoge kosten gemoeid (leges, opstellen bestemmingsplan etc.). Zeker omdat in 2014 een soortgelijke aanvraag door de gemeenteraad is afgewezen, heeft het onze voorkeur om eerst op hoofdlijnen een standpunt in te nemen over de kans van slagen.

3. *Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?*

3.1 *De gemeenteraad heeft dit voornemen eerder 'afgekeurd'*

In 2014 heeft de gemeenteraad gemotiveerd besloten om de voorliggende locatie niet mee te nemen in de vierde herziening van ons bestemmingsplan buitengebied. Zoals in dit voorstel is verwoord staan wij niet (meer) volledig achter de motivatie. Aan de andere kant, de Raad van state heeft het besluit in stand gehouden. Er kan dus worden volstaan met een verwijzing naar die uitspraak. Het is alleen de vraag of dit gewenst is. In dit geval verdient het aanbeveling om toch te beoordelen of een heroverweging nodig is. Wij zien hier voldoende aanleiding toe.

3.2 *De eigenaar is onjuist geïnformeerd over de bestemming van diens locatie*

De eigenaar heeft aangegeven op meerdere momenten van de gemeente en de ODR te hebben vernomen dat op deze locatie een autohandel is toegestaan. In ieder geval is één keer door de ODR ten onrechte getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan dat nooit rechtskracht heeft verkregen. Dit blijkt uit een passage die is opgenomen in een door de ODR toegezonden brief d.d. 3 juni 2020 (bijlage). Gecommuniceerd is dat een autohandel hier toegestaan zou zijn. Een juridisch medewerker van de ODR heeft een en ander uitgezocht. Diens conclusie is dat hier geen beroep kan worden gedaan op het vertrouwensbeginsel. Dit heeft er mede mee te maken dat er op de initiatiefnemer ook een onderzoeksplicht rust. Tevens wordt er rekening gehouden met de deskundigheid van degene die een vraag voorlegt aan de gemeente, het betrof hier een architectenbureau. Kortom, de inschatting is dat deze onjuiste mededeling geen rechtsgevolgen zal hebben. Neemt niet weg dat dit niet correct is gecommuniceerd.

3.3 *Het is voor de eigenaar in dit stadium te onzeker of een nieuwe aanvraag kans van slagen heeft, eerder is eenzelfde aanvraag immers afgewezen.*

Aan het indienen van een aanvraag zijn voor de eigenaar van het perceel hoge kosten gemoeid (leges, opstellen bestemmingsplan etc.). Zeker omdat in 2014 eenzelfde aanvraag door de gemeenteraad is afgewezen, heeft het onze voorkeur om eerst op hoofdlijnen te polsen of een nieuwe aanvraag (goede) kans van slagen heeft. Daarna is het aan eigenaar om te bepalen of hij al dan niet een aanvraag indient voor een bestemmingsplanherziening. Deze mogelijkheid blijft ook open als u een negatief standpunt inneemt. Het betreft namelijk geen officieel besluit op een aanvraag, enkel een principestandpunt.

3.4 Indien besloten wordt dat legalisering niet aan de orde is, zal er een handhavingstraject gestart moeten worden

Als dit inderdaad de uitkomst is, zullen we in overleg moeten met de eigenaar en huurders over de beëindiging van de activiteiten. Er wordt een handhavingstraject gestart en hier staan nog rechtsmiddelen tegen open. Gezien de duur van de overtreding en het feit dat de eigenaar en huurders te goeder trouw hebben gehandeld, is een redelijke overgangsperiode wenselijk zodat de huurders nog de tijd hebben om een geschikte oplossing te vinden.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Omdat er weinig andere reële alternatieven over blijven zal er een handhavingstraject gestart worden als uw gemeenteraad dit voorstel niet overneemt. Doel is daarbij dat de strijdige bedrijfsactiviteiten beëindigd worden.

5. Is het een begrotingswijziging?

Nee, dit voorstel heeft geen gevolgen voor de begroting.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

- Bestemmingsplan Buitengebied 2008
- Omgevingsverordening Gelderland
- Structuurvisie 2009 – 2019
- Landschapsontwikkelingsplan

7. Effectmeting, planning en evaluatie

Afhankelijk van uw besluit zullen er met belanghebbenden afspraken gemaakt worden over of de te doorlopen bestemmingsplanprocedure of het te starten handhavingstraject. De planning van beide mogelijke uitkomsten is op voorhand nog niet bekend, ook dit zal onderwerp van gesprek zijn.

Er zal sowieso nog geëvalueerd moeten worden waarom er na het besluit uit 2014 om deze locatie niet mee te nemen in de 4^e herziening, niet handhavend is opgetreden. In de toekomst moeten we dergelijke situaties zien te voorkomen. Het besluit was destijds duidelijk.

8. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het gaat hier enkel om het innen van een principestandpunt. Indien u instemt met het voorstel zal een bestemmingsplanprocedure opgestart moeten worden. Aan deze procedure zijn wel kosten verbonden voor de eigenaar, waaronder de legeskosten voor het voeren van de procedure.

9. Communicatie

Uw besluit wordt kenbaar gemaakt aan de directe belanghebbenden. Voor hen moet duidelijk zijn dat we te maken hebben met een principestandpunt en dat als het volledige bestemmingsplan met onderzoeken ter vaststelling wordt voorgelegd, een mogelijkheid bestaat om alsnog niet akkoord te gaan.

10. Burgerparticipatie

De eigenaar heeft zelf gesproken met de enige bewoonster in de directe omgeving van de planlocatie. Deze heeft hem gemeld dat zij geen bezwaren heeft tegen de legalisatie van de huidige activiteiten.

11. Deregulering

Niet van toepassing.

12. Achtergrondinformatie

De achtergrondinformatie is verwerkt in dit raadsvoorstel.

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Raadsinformatiebrief d.d. 3 november 2020
- Advies ODR inzake eventueel beroep op het vertrouwensbeginsel (vertrouwelijk)
- Ruimtelijke onderbouwing ontwerp bestemmingsplan 2013
- Uitspraak Raad van State
- Verkeersonderzoek

Inlichtingen bij:

Naam	G. Klop
Domein	Ruimte