

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
23 april 2024	D.177366 Z.054946

Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en taakveld Fysieke leefomgeving: ruimtelijke ordening

Onderwerp Bestemmingsplan Ommeren,
Ommerenveldseweg 24

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Ommeren, Ommerenveldseweg 24';
2. Het bestemmingsplan 'Ommeren, Ommerenveldseweg 24' met identificatienummer 'NL.IMRO.0214.OMMOmmrnveldseweg24-BVA1' gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad stemmen in met het bestemmingsplan 'Ommeren, Ommerenveldseweg 24' en bijbehorende Nota van zienswijzen. Het bestemmingsplan wijzigt de bestemming Agrarisch naar Bedrijf met de aanduiding 'parkeerterrein' voor het bestaande en vergunde parkeerterrein van het bijbehorende transportbedrijf.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Op 22 augustus 2023 besloot het college:

1. In beginsel mee te werken aan de legalisering van het parkeerterrein behorend bij het transportbedrijf aan de Ommerenveldseweg 24 in Ommeren onder de voorwaarde dat het beplantingsplan wordt gerealiseerd.

Naar aanleiding van dit besluit is een ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt, waarmee het college op 12 december 2023 instemde. Het ontwerpplan van vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen over het plan ingediend.

2. Doel / meetbaar effect

Voor de in 1995 gerealiseerde uitbreiding van het parkeerterrein bij het transportbedrijf aan de Ommerenveldseweg 24, Ommeren een positieve bestemming Bedrijf met aanduiding 'parkeerterrein' vestigen.

3. Argumenten

3.1. Er is een aanlegvergunning verleend voor het parkeerterrein

Het transportbedrijf en een gedeelte van het parkeerterrein ligt binnen het Reparatieplan buitengebied 2012. Het transportbedrijf heeft de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'transportbedrijf'. Het overige deel van het parkeerterrein valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het gebruik is daardoor strijdig met de geldende bestemmingsplannen. Dit gebruik bestaat echter al sinds 1995. Op 14 februari 1995 is een aanlegvergunning verleend voor het parkeerterrein. De rechter ziet in het algemeen een aanlegvergunning als een impliciete vrijstelling van het bestemmingsplan. Daarmee is met het verlenen van de aanlegvergunning het gebruik van het parkeerterrein in afwijking van het bestemmingsplan tevens toegestaan. Het vergunde parkeerterrein moet derhalve in het bestemmingsplan worden verwerkt, door de bestemming Bedrijf met aanduiding parkeerterrein op

te nemen. De bestemming Agrarisch had gewijzigd moeten worden in de bestemming Bedrijf. Dit is echter nooit gebeurd. Dat heeft tot gevolg dat het gebruik onder het overgangsrecht valt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet alsnog in de bestemmingswijziging. Gezien het overgangsrecht, de lange tijdsduur sinds het parkeerterrein vergund, aangelegd en in gebruik is en jurisprudentie is het niet meer mogelijk de gevraagde bestemmingswijziging te weigeren en alsnog handhavend op te treden tegen gebruik van het parkeerterrein.



Reparatieplan Buitengebied 2012 met het parkeerterrein dat buiten de bestemming Bedrijf (paars) ligt

3.2. Er wordt voorzien in landschappelijke inpassing

In het geldende bestemmingsplan is een strook van ongeveer 10 meter opgenomen met de aanduiding 'uitsluitend beplanting'. De gewenste beplanting is nooit gerealiseerd en de strook wordt voor bedrijfsdoeleinden gebruikt. Het is wenselijk dat alsnog wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een plan voor landschappelijke inpassing gevoegd, dat voorziet in een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. De uitvoering van dit plan is geborgd in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke bepaling.

3.3. De zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen

Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze spitsen zich toe op de overlast die het bedrijf zou veroorzaken voor de omgeving. Het bestemmingsplan wijzigt weliswaar de planologische situatie maar niet de feitelijke situatie. Mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden niet anders. Voor zover het bedrijf wettelijke normen, bijvoorbeeld ten aanzien van geluid of arbeidstijden overschrijdt kan hier handhavend tegen worden opgetreden. Dat staat los van de voorliggende bestemmingswijziging die alleen voorziet in het opnemen van de bestemming Bedrijf met aanduiding parkeerterrein voor het bestaande en vergunde parkeerterrein. De zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3.4. Het paraplu bestemmingsplan archeologie is gewijzigd vastgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan Ommeren, Ommerenveldseweg 24 zijn de regels overgenomen van het ontwerp paraplubestemmingsplan archeologie. Het paraplubestemmingsplan archeologie is op 30 januari gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Daardoor veranderen de archeologieregels van het voorliggend bestemmingsplan. Dit is de enige wijziging die plaats vindt in dit bestemmingsplan.

4. Kanttekeningen

4.1. Indieners van zienswijzen geven aan dat het bedrijf veel overlast veroorzaakt.

Hoewel dat geen aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen is wel aannemelijk dat een zekere mate van overlast voor omwonenden bestaat. De locatie in het buitengebied is niet optimaal voor een transportbedrijf. Voor dit bedrijf is voorstelbaar dat de ontsluiting direct langs een nabijgelegen woning extra hinder tot gevolg heeft. Een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is gewenst maar niet afdwingbaar. In het kader van het principeverzoek is hier al met ondernemer over gesproken. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zal een vervolgesprek met ondernemer plaatsvinden waarbij de mogelijkheden tot bedrijfsverplaatsing nogmaals verkend worden.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Voor het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht. Het verzoek valt binnen de categorie 'middelgroot initiatief', waarvoor de leges € 6.746,50,- bedragen.

Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Mocht een planschadeverzoek leiden tot vergoeding dan kan deze op initiatiefnemer verhaald worden.

6. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op de website ruimtelijke plannen en bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Gedurende zes weken vanaf 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 kon iedereen een zienswijze over het ontwerpplan indienen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad en krijgen een brief als het plan wordt vastgesteld.

7. Uitvoering en planning

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal het plan opnieuw ter inzage worden gelegd.

Gedurende zes weken kunnen belanghebbende tegen het plan in beroep gaan bij de Raad van State. De ter inzage legging van het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking.

8. Participatie

Omdat het om het planologisch vastleggen van een bestaande vergunde situatie gaat is participatie niet aan de orde.

9. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Ommeren, Ommerenveldseweg 24
 - 1.1. Toelichting
 - 1.2. Regels
 - 1.3. Verbeelding
2. Nota van zienswijzen
3. Aanlegvergunning met tekening
4. Raadsvoorstel
5. Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte