

Datum : 16 april 2024

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 729424

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Hommersumseweg 46 en 46a Heijen"

Geachte raad,

Er is een initiatief ontvangen voor het realiseren van een woning in de voormalige boerderij aan de Hommersumseweg 46a te Heijen. Dit initiatief is het resultaat van de dialoog die is gevoerd tussen initiatiefnemer, indiener van het handhavingsverzoek en de gemeente in een (langlopende) handhavingszaak betreffende dit perceel. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Hommersumseweg 46 en 46a Heijen" heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijze te beoordelen en de wijzigingen door te voeren;
2. Het bestemmingsplan "Hommersumseweg 46 en 46a Heijen" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP23161HOM4646ABUI-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP23161HOM4646ABUI.dwg, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van zes weken;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Voorgeschiedenis

In de bestaande gebouwen van de voormalige boerderij op het perceel Hommersumseweg 46a te Heijen was sinds de jaren '90 een verhuurbedrijf gevestigd van een inmiddels overleden familielid van initiatiefnemer. Tot aan zijn overlijden was hij woonachtig op het perceel in een chalet, dat via een tijdelijke omgevingsvergunning was toegestaan. Initiatiefnemer had na het overlijden het verhuurbedrijf als erfgenaam voortgezet.

De bewoner van naastgelegen perceel Hommersumseweg 46 te Heijen ervoer al enkele jaren overlast van de bedrijfsmatige activiteiten van het verhuurbedrijf en had een verzoek om handhaving ingediend.



Er heeft een dialoog plaatsgevonden - bestaande uit een aantal gesprekken over een langere periode - tussen initiatiefnemer, de indiener van het handhavingsverzoek en de gemeente, om te zoeken naar een voor alle partijen aanvaardbare invulling van het perceel Hommersumseweg 46a. Hier is voorliggend initiatief uit voort gekomen waarin wordt verzocht een woning te mogen realiseren in het hoofdgebouw van de voormalige boerderij. De vrijstaande bijgebouwen worden gesloopt en de bedrijfsmatige activiteiten van het verhuurbedrijf ter plaatse zijn beëindigd.

Huidige planologische situatie

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn de percelen Hommersumseweg 46 en 46a opgenomen in 1 bestemmingsvlak "Wonen" (gele vlak hieronder). Binnen dit bestemmingsvlak is 1 woning toegestaan (Hommersumseweg 46) en is de bebouwing van de voormalige boerderij aangemerkt als bijbehorende bouwwerk (met een totale oppervlakte van 390 m²) bij de woning.



In 2016 is de woning Hommersumseweg 46 verkocht aan de huidige eigenaar en heeft er een privaatrechtelijke splitsing van de percelen plaats gevonden. Publiekrechtelijk is de situatie niet veranderd en geldt nog steeds de planologische regeling zoals hierboven omschreven.

Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan worden binnen het bestemmingsvlak "Wonen" 2 woningen toegestaan met ieder een eigen bouwvlak voor de woning en een eigen maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Hiermee is een passende en toekomstbestendige planologische regeling opgesteld voor beide percelen (46 en 46a), in aansluiting op de privaatrechtelijke situatie.



Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen is de zienswijze van een antwoord voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn het opnemen van bouwvlakken voor de woning(en) en het opnemen van een aanduiding waarbinnen de parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Voor het overige wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

Gewijzigde vaststelling

De wijzigingen leiden tot aanpassing van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (Regels en Verbeelding). Daarom moet het bestemmingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vastgesteld worden.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is moet uw raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij expliciet aan u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Vanwege het wegverkeer op de A77 en de Brugfortstraat wordt qua geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschreden. Het gaat om een geringe overschrijding waarbij de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Daarom moet voor deze woning een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft tegelijk ter inzage gelegen met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit. Het definitieve besluit is op 30 januari 2024 onder mandaat genomen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een structurele oplossing voor een langlopende handhavingszaak en gedoogsituatie. Er wordt één burgerwoning positief bestemd en de bedrijfsactiviteiten ter plekke zijn gestaakt.



EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Overleg belanghebbende instanties

Zowel in het voortraject als in de formele procedure is het bestemmingsplan afgestemd met de Provincie en Rijkswaterstaat. Beiden hebben aangegeven dat er geen belangen in het geding zijn.

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer in een gesprek de plannen toegelicht aan een direct omwonende.

Daarnaast zijn er diverse gesprekken gevoerd met de indiener van het handhavingsverzoek, tevens indiener van de zienswijze, over het ontwerpbestemmingsplan en het voorstel voor een groenafschieding tussen beide percelen.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk geïnformeerd over uw raadsbesluit en de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Maas-en Niersbode en is het te raadplegen op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Overgangsrecht Omgevingswet

Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan de bestemmingsplanprocedure op basis van het oude recht - Wet ruimtelijke ordening - worden afgerond (volgens artikel 4.6 lid 2, sub a, onder 1 Invoeringswet Omgevingswet).

Beroepsmogelijkheid Raad van State

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij een spoedeisend belang kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten, de aan te leggen groenafschieding en eventuele planschade.



UITVOERING EN VERVOLG

Na vaststelling door uw raad wordt – na toestemming van Gedeputeerde Staten om vervroegd te publiceren - het besluit tot vaststelling gepubliceerd, waarna de beroepstermijn van 6 weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking of – als er beroep wordt ingesteld- volgt de beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

01. Concept-raadsbesluit
02. Nota van Zienswijzen
03. Toelichting bestemmingsplan
04. Bijlage I bij Toelichting: Bodemonderzoek
05. Bijlage II bij Toelichting: Geurberekening
06. Bijlage III bij Toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
07. Bijlage IV bij Toelichting: Toetsing externe veiligheid HaRT
08. Bijlage V bij Toelichting: Stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
09. Bijlage VI bij Toelichting: Berekening stikstofdepositie
10. Bijlage VII bij Toelichting: Quickscan flora en fauna
11. Bijlage VIII bij Toelichting: Omgevingsdialoog
12. Regels bestemmingsplan
13. Bijlage 1 bij Regels: Lijst van bedrijfsactiviteiten
14. Bijlage 2 bij Regels: plan groene erfafscheiding
15. Verbeelding bestemmingsplan