

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

13 december 2022

Agendapunt

Onderwerp besluit om niet te werken aan herziening bestemmingsplan Rijksweg 3a-5 Baexem
Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

De opstallen aan de Rijksweg 3a-5 in Baexem zijn in 2011 door een brand in as gelegd. De initiatiefnemer heeft verzocht de afgebrande locatie te herbouwen met de bedrijfswoning en -voorheen illegaal in gebruik zijnde- drie appartementen. Het college heeft hieraan onder voorwaarden principemedewerking verleend. De voorwaarden hadden betrekking op de beëindiging van overtredingen op het gebied van milieu en het gebruik en waren essentieel voor de onderbouwing dat alleen dan sprake is van een goede ruimtelijke ordening

In 2017 (met een aanpassing 2018) is een concept ontwerp bestemmingsplan, inhoudende de herbouw van de bedrijfswoning en de 3 appartementen, ingediend. Dit is niet in procedure gebracht, omdat het ontwerp bestemmingsplan niet ontvankelijk was en niet aan de voorwaarden uit de principemedewerking werd voldaan. Daartegenover stond dat de initiatiefnemer geen invulling wenste te geven aan de voorwaarden, zolang het bouwplan niet planologisch-juridisch was geregeld.

Om deze impasse te doorbreken zijn in 2020 de gesprekken met betrekking tot de bouwplannen hervat. Parallel hieraan werd het handhavingstraject ingezet en zijn er vanwege het niet beëindigen van de overtredingen, dwangsommen opgelegd (deze procedures lopen nog).

Meer recent heeft de initiatiefnemer laten weten dat ten aanzien van de (her)bouwplannen zijn voorkeur feitelijk uitgaat naar de bouw van een commerciële ruimte en bovenliggend 8 appartementen. Hiervoor is op 2 december 2021 een principeverzoek ingediend. Op dit verzoek heeft het college op 18 oktober 2022 een negatief principestandpunt ingenomen.

Dit in acht genomen dient vervolgens een besluit te worden genomen op het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, zoals ingediend, voor de (her)bouw van drie appartementen en een bedrijfswoning. Uw raad is hiertoe het bevoegd gezag. In dit voorstel lichten wij de situatie toe en geven wij de ruimtelijke belemmeringen aan. Wij verzoeken u te besluiten over de herziening van het bestemmingsplan.

Voorgeschiedenis

Na de uitlaande brand waarbij de bedrijfswoning en de tot dan illegaal in gebruik zijnde drie appartementen gedeeltelijk in as werd gelegd, werd gezocht naar een nieuwe invulling voor dat gedeelte van het perceel.

Op 5 februari 2013 stemde het college in principe in met de ontwikkelvisie, zijnde de realisatie van 3 appartementen (naast de reeds toegestane bedrijfswoning en garagebedrijf), mits aan de gestelde voorwaarden werd voldaan. Zie hiervoor de brief principestandpunt in bijlage 1.

Op 19 oktober 2015 werd opnieuw een principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend waarin opgenomen de bouw van 3 appartementen (nieuw) en een bedrijfswoning (bestaand en legaal maar nog niet opgenomen in het bestemmingsplan).

Het antwoord van de gemeente per brief van 26 april 2016 (zie bijlage 2) hield het volgende in; verwezen wordt naar positieve insteek zoals verwoord in brief 5 februari 2013. Tevens wordt – niet limitatief – gewezen op de volgende aspecten:

- er dient een verantwoorde en planologische afstemming te komen tussen de bedrijfsactiviteiten en de woonactiviteiten op de verdiepingsvloer
- de activiteiten elders op het perceel mogen geen aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren voor de te realiseren appartementen
- bedrijfsvoering dient in overeenstemming te zijn met de te realiseren woonfuncties, geen autodemonstratie en geen buitenopslag
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- goede verkeerskundige ontsluiting
- kavel met agrarische bestemming uitsluitend toegestaan voor eensluidend (agrarisch) gebruik
- kosten voor rekening aanvrager (procedurekosten, ambtelijke kosten) + anterieure en planschade overeenkomst.

In 2017 is een concept ontwerp bestemmingsplan ingediend (met een aanpassing in 2018) voor 3 appartementen en een bedrijfswoning. Dit plan is destijds echter niet verder in procedure gebracht. Geconstateerd werd namelijk dat de in het principestandpunt gestelde voorwaarden niet waren verwerkt in het plan. Tevens werd vastgesteld dat de overtredingen niet waren beëindigd. Daartegenover wenste de ondernemer niet aan de voorwaarden te voldoen zolang het plan niet planologisch juridisch was geborgd.

Om uit deze impasse te komen zijn in 2020 de contacten met de eigenaar opnieuw opgepakt. Bij aanvrager is tussentijds een gewijzigd idee ontstaan omtrent de herontwikkeling ter plaatse van het afgebrande gedeelte. Voor dit idee werd een op 2 december 2021 een principeverzoek ingediend welke voorziet in de realisatie van 8 appartementen (op de verdieping) en onderliggend een commerciële ruimte. Het college heeft hier op 18 oktober 2022 een negatief principestandpunt ingenomen omdat, in hoofdzaak, niet is gebleken van een goede ruimtelijke ordening. Voor de inhoudelijke argumentatie wordt verwezen naar bijlage 3.

Concept ontwerp bestemmingsplan:

Doordat in principe niet wordt meegewerkt met het nieuwe verzoek, dient alsnog een besluit te worden genomen over het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voor de realisatie van drie appartementen en één bedrijfswoning. Dit verzoek is in 2017 ingediend (zie voor toelichting, verbeelding en regels bijlage 4). Hierna werd mondeling verzocht de bouw van de geplande bedrijfswoning te schrappen om hiervoor in de plaats een 4^e appartement te kunnen realiseren.

Zoals eerder genoemd is er door de gemeente Leudal in 2013 en 2016 een principestandpunt ingenomen waarin medewerking wordt toegezegd, mits zou worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Deze standpunten dienen nog steeds als basis bij de beoordeling van het concept ontwerp bestemmingsplan. Geconstateerd wordt dat niet wordt voldaan aan een aantal gestelde voorwaarden. Evenmin is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

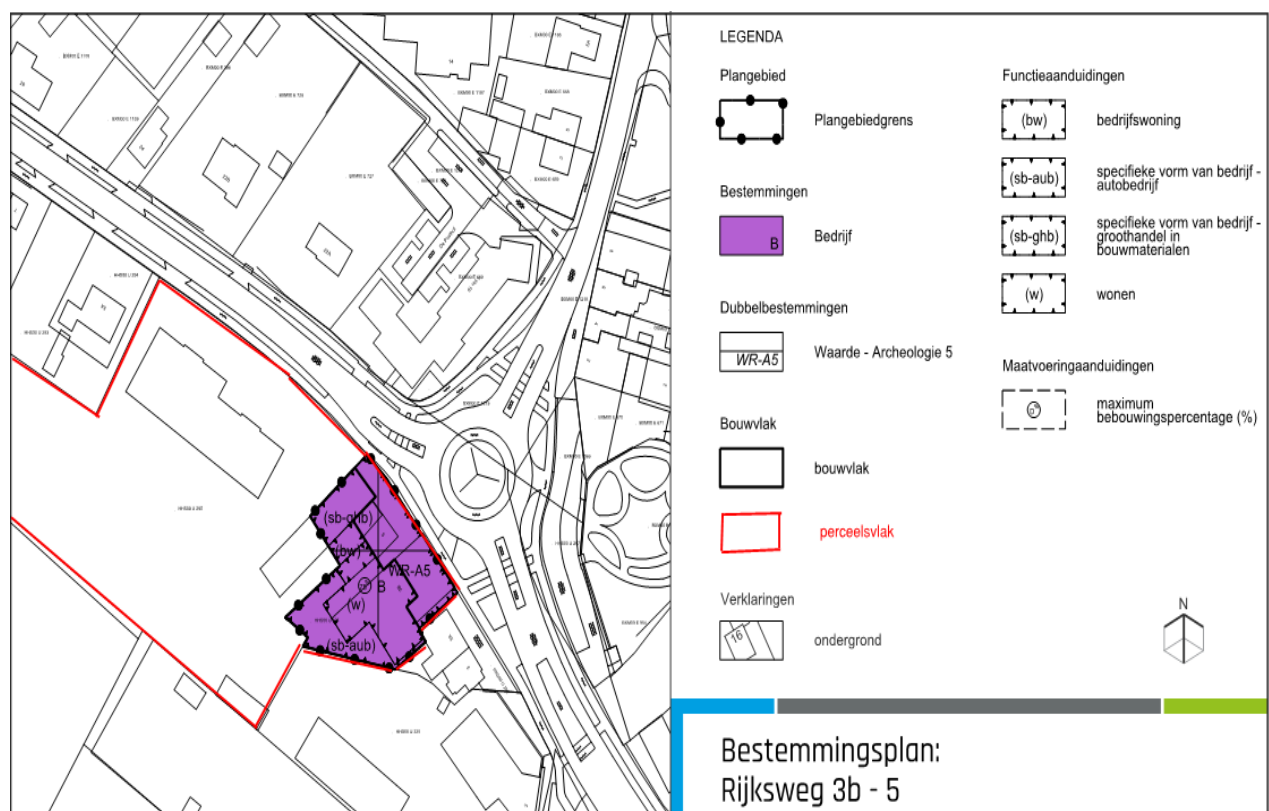
• *De (milieu)overtredingen zijn niet beëindigd*

Gedurende de periode meteen ná het in beginsel positief ingenomen standpunt in 2013 en 2016 werd geconstateerd dat de overtredingen, zowel ruimtelijk als op het gebied van milieu, niet waren beëindigd. Bij iedere controle bleek dat er nog steeds dat te veel autowrakken waren opgeslagen, motorvoertuigen op onverharde bodem waren gestald, te veel en te lang bedrijfsafval (autobanden) was opgeslagen en werd het voorterrein nog steeds gebruikt als stallingsruimte e.d.. Jarenlang is geen gehoor gegeven aan de oproep om het terrein op te schonen en de overtredingen te beëindigen.

Eerst nadat in 2021 een last onder dwangsom werd opgelegd, viel er activiteit te bespeuren die er toe zouden moeten leiden dat de overtredingen tot het verleden gaan behoren. Inmiddels heeft een en ander geleid tot verbetering van de situatie, maar zijn de overtredingen nog niet beëindigd.

- *Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Aanvrager heeft een concept ontwerp bestemmingsplan ingediend welke geldt voor het gedeelte van het perceel waarop brand heeft gewoed. Het bestemmingsvlak wordt dwars door de bestaande werkplaats/wasstraat getrokken. (zie onderstaande verbeelding). Het overige gedeelte van het perceel waarop de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden wordt niet betrokken in het ontwerp bestemmingsplan. Hierdoor bestaat onvoldoende adequate ruimtelijke onderbouwing voor het te wijzigen deel, in relatie tot de (directe) omgeving.



Verbeelding concept ontwerp bestemmingsplan Rijksweg 3a-5

Zoals hiervoor reeds beargumenteerd bij het principeverzoek, leidt een gedeeltelijk bestemmingswijziging bovendien niet tot de gewenste (totaal)oplossing. Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat, omdat de bedrijfsactiviteiten op het resterende deel van het perceel niet wijzigen dan wel dat er een scheiding wordt aangebracht tussen de functies 'wonen' en 'bedrijf'. Nog daargelaten dat de ruimtelijke, stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit niet wordt bereikt. Met het voorliggende ontwerp blijft de gewenste ontwikkeling op het gehele perceel achterwege. Er wordt nog steeds uitgegaan van stalling van voertuigen aan de voorzijde / straatzijde van de bedrijfsgebouwen. Daarnaast is ook de ontwikkeling van een groensingel aan de voorzijde niet opgenomen. De invulling van deze voorwaarden zou bijdragen aan de verbetering van het aanzicht. Nu dit niet is gebeurd wordt niet voldaan aan de voorwaarde zoals vermeld in het eerder genoemde principestandpunt.

Bij de overwegingen over de haalbaarheid van het plan is een hoogwaardige kwalitatieve bebouwing, met een goede uitstraling en waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat, het uitgangspunt. Dit uitgangspunt is echter moeilijk te plaatsen naast de huidige uitstraling. In zowel het principeverzoek als bij het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende scheiding tussen wonen en werken aangebracht. Het aangeduide bestemmingsvlak loopt dwars door bestaande bedrijfsgebouwen waarmee de woon- en werkfuncties onvoldoende zijn gescheiden. Aan de door ons voorgestelde sloop van de voormalige werkplaats en wasstraat, waarmee die scheiding wel aangebracht zou kunnen worden, is geen gevolg gegeven. Hiermee is in het huidige plan een goed woon- en leefklimaat in het geding.

- *De haalbaarheid van het plan is in het geding*

Tenslotte is ook hier de haalbaarheid van het plan in het geding. Voorwaarde is dat voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan/verlening van omgevingsvergunning de anterieure overeenkomst wordt gesloten waarmee de financiële/economische haalbaarheid wordt gewaarborgd. Dit blijkt niet mogelijk. Bovendien heeft de aanvrager aangegeven dat een initiatief met drie appartementen (ook) vanuit het oogpunt van de aanvrager niet (financieel) haalbaar / uitvoerbaar is.

Gelet op het voorgaande, wordt geadviseerd niet mee te werken aan het concept ontwerp bestemmingsplan, zowel ten aanzien van het realiseren van 3 appartementen en 1 bedrijfswoning als ook ten aanzien van 4 appartementen.

Financiële paragraaf

n.v.t.

Inkoopparagraaf

n.v.t.

Personele paragraaf

n.v.t.

Communicatieparagraaf

De initiatiefnemer wordt middels een brief op de hoogte gesteld van het afwijzend besluit.

Bijlage(n)

- bijlage 1 brief principestandpunt ontwikkelvisie 5 februari 2013
- bijlage 2 brief principestandpunt 16 april 2016
- bijlage 3 brief principestandpunt 18 oktober 2022
- bijlage 4 planstukken concept bestemmingsplan 2017 met daarin de toelichting, verbeelding en regels.

Heythuysen, 18 oktober 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger