

Openbaar

Opsteller	L.H. Joris
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer drs. M. Graef (wethouder)
Join-nummer	BenW\3124
Onderwerp	Principeverzoek en concept ontwerp bestemmingsplan autobedrijf Hurxkens Rijksweg 3a-5 Baexem
Te nemen besluit	- niet meewerken aan het principeverzoek tot het realiseren van 8 appartementen en een commerciële ruimte aan Rijksweg 3a-5 Baexem - De raad voor te stellen het verzoek tot herziening van het bestemmingplan "Rijksweg 3a-5 Baexem" af te wijzen, conform bijgevoegd (concept) raadsvoorstel.
Datum in B&W	18-10-2022

1. Onderwerp

Principeverzoek en concept ontwerp bestemmingsplan autobedrijf Hurxkens Rijksweg 3a-5 Baexem.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

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 niet legaal 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.

Er dienen nu twee besluiten te worden genomen. Enerzijds dient 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. De raad is hiertoe het bevoegd gezag. Anderzijds dient een besluit te worden genomen over het principeverzoek uit december 2021. Uw college is hiervoor het bevoegd gezag. In dit voorstel lichten wij de situatie toe en geven wij de ruimtelijke belemmeringen aan.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Programma-02 Krachtige samenleving - CDL-0202 Woon- en leefklimaat

Voorgesteld wordt om:

1. niet mee te werken aan het principeverzoek tot het realiseren van 8 appartementen en een commerciële ruimte aan Rijksweg 3a-5 Baexem;
2. De raad voor te stellen het verzoek tot herziening van het bestemmingplan 'Rijksweg 3a-5 Baexem' af te wijzen, conform bijgevoegd (concept) raadsvoorstel.

4. Argumenten

Voorgeschiedenis

Na de uitslaande 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).

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

- er dient een verantwoorde en planologische afstemming te komen tussen de bedrijfsactiviteiten en de woonactiviteiten op de verdiepingvloer
- 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 autodemontage 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 (bijlage 3). 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. De aanvraag voorziet ter plaatse in de realisatie van 8 appartementen (op de verdieping), en onderliggend een commerciële ruimte. Hiervoor is op 2 december 2021 een principeverzoek ingediend (bijlage 4) en ligt nu voor om hierover een standpunt in te nemen.

Er dient een standpunt te worden ingenomen op zowel het principeverzoek als ook op het concept ontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van het principeverzoek is uw college het bevoegd gezag. De gemeenteraad is het bevoegd gezag ten aanzien van het besluit over het bestemmingsplan. Ingeval het standpunt wordt ingenomen om mee te werken aan dit principeverzoek, vormt dit de basis voor verdere uitwerking tot een herziening van het bestemmingsplan.

Daarmee zou het huidige concept ontwerp bestemmingsplan niet meer relevant zijn en zou de behandeling daarvan komen te vervallen. Mocht uw college besluiten om, overeenkomstig het advies, niet in te stemmen met het principeverzoek, dan dient hierop volgend ook een standpunt te worden ingenomen op het voorliggende concept ontwerp bestemmingsplan (3 appartementen en 1 bedrijfswoning). Een afwijzend besluit op het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan dient ter besluitvorming te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Aldus wordt met dit collegevoorstel uw college geadviseerd over:

- het in te nemen standpunt ten aanzien van de principeverzoek ten behoeve van de realisatie van een commerciële ruimte en 8 appartementen;
- het in te nemen standpunt ten aanzien van het van in 2017/2018 ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van
 - de realisatie van een bedrijfswoning en
 - de realisatie en legalisatie van 3 appartementen.

Principeverzoek:

Omdat het concept ontwerp bestemmingsplan - met 3 appartementen en 1 bedrijfswoning - momenteel niet meer de ideale situatie weergeeft waarop aanvrager de locatie heringericht wil zien, is een principeverzoek ingediend waarin de gewenste situatie wordt weergegeven. In gesprek met de aanvrager is aangegeven binnen welke algemene kaders het verzoek kansrijk zou kunnen zijn, met inachtneming van o.a. de (toen nog concept) Versnellingsagenda Wonen. Denk hierbij aan het niet vergroten van het huidige maximaal toegestane bouwvolume, het slopen van de voormalige werkplaats en wasstraat en levensloopbestendigheid van appartementen. Tevens is aangegeven dat een commerciële ruimte niet de voorkeur heeft op deze locatie. Daarnaast is ook gevraagd om een (financiële) zekerheidsstelling c.q. onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid voorafgaande aan de eventuele bestemmingsplanprocedure.

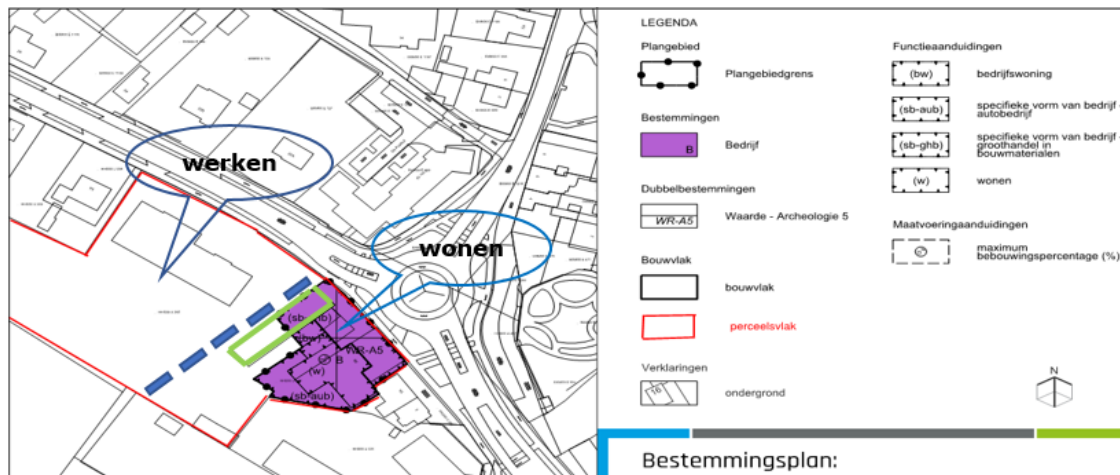
Het ingediende principeverzoek is desgevraagd voorzien van een schets en een korte toelichting (bijlage 3) op het plan. Het ontvangen voorstel past slechts ten dele binnen de aangegeven kaders. Het bouwplan past binnen het maximaal toegestane bouwvolume. Echter is aangegeven dat algehele sloop en nieuwbouw geen optie is i.v.m. de financiële haalbaarheid. Door de brandverzekering is een te hoge restwaarde aan het pand toegekend.

Bij de beoordeling van het verzoek dient te worden aangetoond dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij is in hoofdzaak van belang dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de ontwikkeling voldoet.

Een dergelijke bedrijfslocatie past niet binnen een woonkern. Algehele transformatie van de locatie heeft daarom de nadrukkelijke voorkeur. Initiatiefnemer heeft aangegeven geen algehele transformatie te willen en kunnen vormgeven en wenst een deel van de activiteiten ter plaatse te handhaven. Of en in hoeverre die bedrijfsactiviteiten naast de nieuwe woonfunctie kunnen bestaan, is niet aangetoond.

De ruimtelijke kwaliteit van de gehele bedrijfslocatie aan de rotonde langs de huidige N280 dient te worden geborgd. Het voorliggende plan voorziet in de bebouwing van de appartementen en commerciële ruimte welke direct grenst aan bedrijfsbebouwing.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals de Omgevingswet straks verlangd, is aanvrager verzocht om een duidelijke ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen de functies 'wonen' en 'bedrijf'. Dit zou onder meer mogelijk zijn in de vorm van sloop van bedrijfsbebouwing, het aanbrengen van groenstructuren en het verminderen van de bedrijfsmatige belasting op de omgeving. Een dergelijke scheiding van functies is niet verwerkt in het principeverzoek.



Afbeelding 1: Besproken voorstel tot sloop bedrijfsgebouw (= groene omlijning) waarmee mogelijkheid tot scheiding wonen / werken (blauwe stippellijn) kan worden gecreëerd.

Een gedeeltelijk bestemmingswijziging leidt 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. Het is nog steeds mogelijk voertuigen te stallen aan de voorzijde / straatzijde van de bedrijfsgebouwen. Daarmee is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Vanwege het ontbreken van enige afstand tussen de te realiseren woonfunctie en de bedrijfsfunctie (garage) wordt niet voldaan aan de richtafstanden afstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook is er anderszins niet onderbouwd dat geen sprake is van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat.

In het principeverzoek is tevens een commerciële ruimte op de benedenverdieping opgevoerd. Onduidelijk is welke soort commerciële ruimte wordt voorgestaan hetgeen voor een goede afweging wel belangrijk is. Gelet op de ligging in de rand van de kern Baexem is deze locatie, met een vloeroppervlakte van 800m² - 1250m², minder geschikt om te dienen als commerciële ruimte. Bovendien heeft het de voorkeur dat commerciële functies gesitueerd worden binnen het hart van de woonkern. Dit komt namelijk de herkenbaarheid van de kern(structuur) ten goede. Ook is niet gebleken van enige behoefte dan wel noodzaak tot een nader te bepalen commerciële ruimte.

Daarnaast voorziet het plan niet in levensloopbestendige appartementen temeer de toegang wordt ontsloten via een trappenhuis. Er wordt niet meegewerkt aan niet-levensloopbestendige woonvoorzieningen.

Het bovenstaande in acht genomen wordt gesteld dat, in het kader van het onderzoek naar wenselijke en mogelijke ontwikkelingen voor deze nieuw in te richten locatie, de voorgestelde ontwikkeling niet overeenstemt met de stedenbouwkundige kwaliteit welke wordt nagestreefd.

Tenslotte kan aanvrager vooraf geen zekerheid bieden dat enig plan daadwerkelijk wordt gerealiseerd en de huidige situatie wordt gesaneerd / opgeruimd. Zowel financieel als ook ten aanzien van de termijn van uitvoering. De bereidheid tot financiering (door derden) is onzeker en zal sowieso niet eerder blijken dan nadat er juridisch planologische zekerheid is ten aanzien van het bouwplan. Door de gemeente wordt juist voorafgaand aan de vaststelling van een (bestemmingsplan)procedure zekerheidsstelling gevraagd en wordt daarvoor een anterieure overeenkomst aangegaan. Dit blijkt in dit geval dus niet mogelijk. De haalbaarheid van het plan is daarmee niet aangetoond.

Resumerend wordt daarom geadviseerd niet mee te werken aan het principeverzoek tot het realiseren van 8 appartementen en een commerciële ruimte.

Concept ontwerp bestemmingsplan:

Bij een afwijzend principestandpunt van het principeverzoek komen we toe aan de beoordeling van het concept ontwerp bestemmingsplan. In 2017, met een aanpassing in 2018, is een concept ontwerp bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 3 – tot dan toe illegale - appartementen en een bedrijfswoning. Aangezien aanvrager inmiddels woonachtig is op Rijksweg 22 Baexem, is mondeling verzocht de geplande bedrijfswoning te schrappen en hiervoor in de plaats een 4^e appartement te mogen realiseren.

Zoals eerder genoemd is er door uw college in 2013 en 2016 een principestandpunt ingenomen waarin medewerking wordt toegezegd, mits zou worden voldaan aan de eerder vermelde 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 is gebleken dat, ondanks herhaalde pogingen vanuit onze gemeente, aanvrager de overtredingen, zowel ruimtelijk als op het gebied van milieu, niet waren beëindigd.

Zo waren er telkens nog steeds te veel autowrakken opgeslagen, motorvoertuigen op onverharde bodem gestald, was te veel en te lang bedrijfsafval (autobanden) opgeslagen en werd het voorterrein nog steeds gebruikt als stallingsruimte e.d.. Jarenlang is geen gevolg gegeven aan de gemaakte afspraken om het terrein op te schonen en de overtredingen te beëindigen.

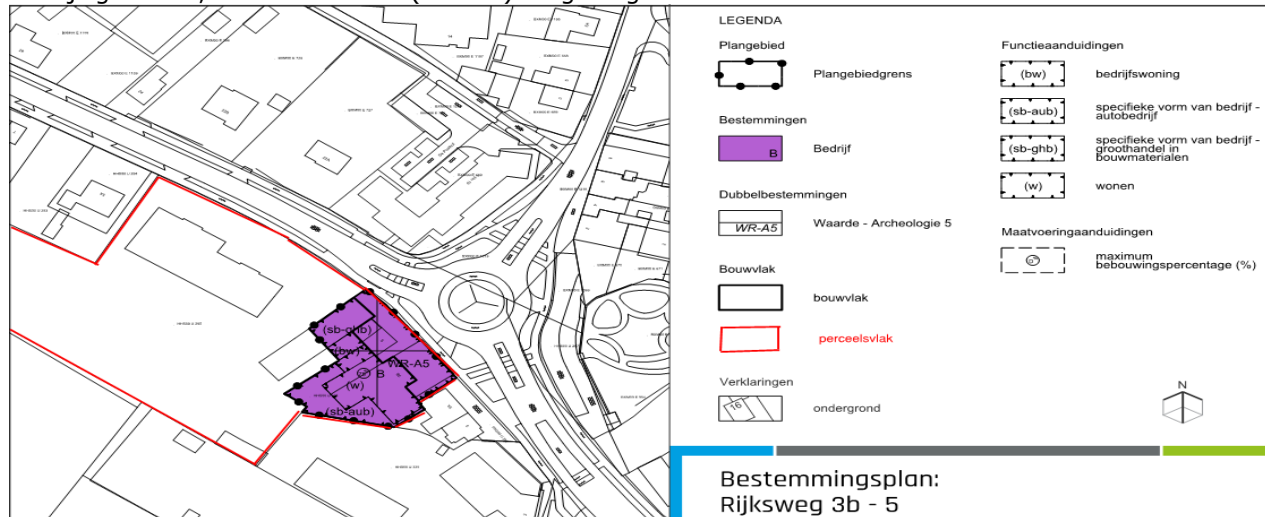
Eerst nadat in 2021 een last onder dwangsom werd opgelegd, viel er activiteit te bespeuren die er zouden toe moeten leiden dat de overtredingen tot het verleden zouden moeten gaan behoren. Inmiddels heeft een en ander geleid tot verbetering maar zijn de overtredingen nog niet beëindigd.

Dit betekent, wellicht ten overvloede, dat - gelet op de voorgeschiedenis - inmiddels niet meer het automatische vertrouwen bestaat dat de overtredingen structureel op het gehele perceel worden opgelost.

- *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.



Afbeelding 2: Verbeelding concept ontwerp bestemmingsplan Rijksweg 3a-5

Vanwege het ontbreken van enige afstand tussen de te realiseren woonfunctie en de bedrijfsfunctie (garage) wordt niet voldaan aan de richtafstanden afstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook is er anderszins niet onderbouwd dat geen sprake is van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat. Gesteld wordt dat de bestaande niet vergunde situatie gehandhaafd blijft. Dit is geen onderbouwing voor een goed woon- en leefklimaat

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 principiestandpunt.

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. 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 een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarmee de

financiële/economische haalbaarheid wordt gewaarborgd. Dit blijkt niet mogelijk. Financiers verlenen medewerking aan het plan eerst nadat juridische planologische is geregeld. Bovendien heeft de aanvrager aangegeven dat een initiatief met drie appartementen (mogelijk ook) vanuit het oogpunt van de aanvrager niet (financieel) haalbaar / uitvoerbaar is.

Gelet op het voorgaande, wordt de gemeenteraad door middel van bijgevoegd raadsvoorstel, 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.

5. Risico's

Door een afwijzende standpunt in te nemen op het principeverzoek tot realisatie van 8 appartementen en commerciële ruimte én te besluiten om niet mee te werken aan het concept ontwerp bestemmingsplan waarbij wordt voorzien in de bouw van 3 appartementen, ontstaat er geen ruimtelijk ideaalbeeld op deze locatie. Daarmee blijven de gebruiksmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan van kracht met onder andere het parkeren van motorvoertuigen aan de voorzijde en, afhankelijk van de gerechtelijke uitspraak, mogelijk ook de stalling en demontage op het achter terrein.

6. Motivering geheim / kabinet

Niet van toepassing.

7. Juridisch kader

Het juridisch kader van dit voorstel wordt gevormd door de Wet- en het Besluit ruimtelijke ordening en door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onderdeel van deze adviesnota is het verzoek tot inname van een principestandpunt. Hiertegen is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Op grond van artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening is voor de afwijzing van een aanvraag tot vaststelling van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing.

8. Financiële samenvatting

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

9. Overige integrale afstemming

Dit advies is tot stand gekomen na afstemming met de jurist Handhaving.

10. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

☒ Overige communicatie

Communicatiestrategie:

De aanvrager zal per brief worden medegedeeld dat

- in principe niet wordt meegewerkt aan de realisatie van 8 appartementen en een commerciële ruimte, en
- het college heeft besloten om de raad voor te stellen het verzoek tot herziening van het bestemmingplan 'Rijksweg 3a-5 Baexem' af te wijzen, en overeenkomstig hiertoe te besluiten.

11. Bijlagen

1. Brief principestandpunt ontwikkelvisie 5 februari 2013
2. Brief principestandpunt 26 april 2016
3. Concept ontwerp bestemmingsplan 2018; Toelichting, regels en verbeelding
4. Principeverzoek 2021 met toelichting en schets
5. Concept brief principestandpunt met betrekking tot het onderhavige principeverzoek en verzoek tot herziening van het bestemmingsplan
6. Concept raadsvoorstel
7. Concept raadsbesluit

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 3124**

Onderwerp: Advies 3124; Principeverzoek en concept ontwerp bestemmingsplan autobedrijf Hurxkens Rijksweg 3a-5 Baexem

Steller: Joris, Leon

B&W-vergadering: 18 oktober 2022

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

1. niet meewerken aan het principeverzoek tot het realiseren van 8 appartementen en een commerciële ruimte aan Rijksweg 3a-5 Baexem;
2. De raad voor te stellen het verzoek tot herziening van het bestemmingplan 'Rijksweg 3a-5 Baexem' af te wijzen, conform bijgevoegd (concept) raadsvoorstel.

Collegebesluit:

Conform advies