



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan “Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd” vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Het college van burgemeester en wethouders stelt voor om de zienswijze ongegrond te verklaren en om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd” en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders 21 maart 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Het perceel met kadastrale aanduiding Heer A 10510 (1180 m²) is in 2010 door de initiatiefnemers aangekocht als bouwkegel. In het destijds geldende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' (vastgesteld op 3 oktober 2000) was het perceel bestemd tot 'Woondoeleinden'. Op basis van deze bestemming was de realisering van een nieuwe woning toegestaan.

In het op 29 mei 2012 vastgestelde (gelijknamige) bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' was – als uitvloeisel van het destijds restrictieve nieuwbouwbeleid van de gemeente, de regio ende provincie – deze bouwtitel voor het perceel met kadastrale aanduiding Heer A 10510 (1180 m² groot) van de initiatiefnemers niet langer opgenomen. Aan het perceel was een bestemming 'Groen'toegekend. Vanwege het wegbestemmen van de bouwmogelijkheid heeft de initiatiefnemer een verzoek om toekenning van een tegemoetkoming in de planschade ingediend.

Procedure planschade

Uw college heeft bij besluit van 10 maart 2020 dit verzoek om een tegemoetkoming in planschade afgewezen. Het daartegen ingediende bezwaar is bij besluit d.d. 15 september 2020, op advies van een planschade-deskundigenbureau, ongegrond verklaard. Daartegen is beroep aangetekend. De rechtbank heeft op 7 september 2022 uitspraak gedaan en het beroep gegrond verklaard. Het besluit van 15 september 2020 is vernietigd en het College dient een nieuw besluit op bezwaar te nemen.

De initiatiefnemers zijn gevraagd ermee in te stemmen dat de nieuwe beslissing op bezwaar tot 7 weken na een besluit in de bestemmingsplanprocedure wordt aangehouden. Initiatiefnemers hebben op 13 maart 2023 ingestemd met aanhouding van de nieuwe beslissing op bezwaar in de planschadeprocedure tot 1 juni 2023.

Gedurende de beroepsprocedure in de planschadezaak is in overleg met toenmalig wethouder Krabbendam gebleken dat er toch kan worden meegewerkt aan herstel van de bouwtitel, gezien het feit dat inmiddels het woonbeleid was gewijzigd (niet langer restrictief). Initiatiefnemers hebben daarop een aanvraag tot bestemmingsplanherziening ingediend. Teneinde de verloren gegane bouwtitel te herstellen, hebben wij op 6 december 2022 vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan "Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd" vrijgegeven om de formele procedure te starten. Gedurende de periode van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 heeft het plan ter inzage gelegen.



Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan merken wij op dat er 1 zienswijze is ingediend. In dit Collegevoorstel reageren wij op de ontvangen zienswijze.

Bij de toelichting van het bestemmingsplan behoort overigens een stikstofberekening. Deze was uitgevoerd voor de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet benodigd voor de realisatie van het project.

Met de Porthos uitspraak van 2 november 2022 is de zogenoemde 'bouwvrijstelling' door de Raad van State vernietigd. Dit zou betekenen dat ook bij projecten de bouwfase qua tijdelijke stikstofdepositie doorgerekend zou moeten worden. De gemeente heeft daarop zelf een Aerius berekening opgesteld; deze laat ook tijdens de bouwfase geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000 gebied zien. Hierbij speelt een rol dat vanwege de directe ligging aan de Rijksweg het bouwverkeer direct in het heersend verkeersbeeld zal zijn opgenomen en niet meer onderscheidend is.

2. Context

Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit gebaseerd op een voorstel van het College.

3. Gewenste situatie

Het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd voorziet in herstel van een verloren gegane bouwtitel. In het nu geldende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' vastgesteld op 29 mei 2012 is immers niet de juiste bestemming 'Woondoeleinden' overgenomen van het destijds geldende bestemmingsplan 'de Heeg- Eyldergaard -Vroendaal', vastgesteld op 3 oktober 2000.

Om alsnog de bouw van een woning op het betreffende perceel mogelijk te maken is de bestemming 'Wonen' opgenomen in het nieuwe (postzegel) bestemmingsplan.

Zoals aangegeven in paragraaf 1 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend door:

1. Omwonende, ingekomen middels mailbericht op 17 januari 2023, kenmerk 2023.00266. Hieronder wordt ingegaan op zienswijze 1.



Standpunt College van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende zienswijze

ZIENSWIJZE

Zienswijze: Reclamant stelt het volgende; aanvrager had er belang bij een woning te bouwen naast zijn autobedrijf. Nu dit autobedrijf echter geheel is verplaatst naar een andere locatie is dit geen geldige reden om het betreffende perceel weer als bouwgrond te verklaren.

Te meer omdat de kans groot is dat er na de bestemmingsplan wijziging ook de bouwplannen voor dit perceel wijzigen, al dan niet in combinatie met het grotere bedrijfsterrein van de voormalige autohandel.

Reactie:

Primair merken wij op dat, gezien de inhoud van de zienswijze, het persoonlijk belang van reclamant (woonachtig aan de overzijde van de Rijksweg op circa 70 m van het plangebied) voor ons niet (geheel) duidelijk is. Niettemin gaan wij hierna inhoudelijk in op de aangedragen punten in de zienswijze.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal rust op de gronden ten noorden van het plangebied (ter plaatse van de percelen met kadastrale nummers 10779, 10780, 10266, 10778 en 10777) de bestemming Bedrijf met functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf- auto(demontage)bedrijf". Deze bestemming, die ter plekke een auto(demontage)bedrijf toestaat, is niet aangepast en volgens KvK gegevens is er ter plaatse ook nog steeds een autohandel – en reparatiebedrijf hier gevestigd Ook met een eventuele verplaatsing van het nu gevestigde bedrijf, zou er op grond van deze vigerende bestemming er nog steeds een auto(demontage)bedrijf op deze plek mogelijk zijn.

De woning die krachtens het bestemmingsplan Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd mogelijk wordt gemaakt, houdt echter geen verband met een aanwezige (of toekomstige) autohandel- en reparatiebedrijf. Er wordt immers geen bedrijfswoning in juridisch planologisch opzicht mogelijk gemaakt, maar een reguliere woning.

In het verleden was dit overigens ook het geval. Immers in het destijds geldende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' (vastgesteld op 3 oktober 2000) was het perceel bestemd tot 'Woondoeleinden' en was er geen sprake van een bedrijfswoning.



Het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard maakt overigens op de gronden ten noorden van het plangebied (ter plaatse van de percelen met kadastrale nummers 10779, 10780, 10266, 10778 en 10777) met de bestemming Bedrijf al 2 bedrijfswoningen mogelijk ter plaatse van de aldaar gelegen aanduidingen “Bedrijfswoning”.

Verder stelt reclamant dat het voorliggende bestemmingsplan geen doorgang kan vinden omdat er nu al rekening mee zou moeten worden gehouden dat de bouwplannen voor zowel het onderhavige plangebied als de bestemming Bedrijf met functiaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-auto(demontage)bedrijf” in gezamenlijkheid kunnen wijzigen. Hiertegen brengen wij in dat de aanvraag van initiatiefnemer tot bestemmingsplanherziening uitsluitend betrekking heeft op het perceel met kadastraal nummer Heer A 10510 en niet op een groter gebied. Bouwplannen voor een groter gebied zijn verder niet dusdanig concreet en uitgewerkt¹ dat om die reden afgezien zou moeten worden van voorliggende bestemmingsplanherziening.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Zodra voor de bouw van de woning een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd, zal de aanvraag worden getoetst aan de bouwkundige eisen uit het Bouwbesluit en voor wat betreft de duurzaamheidseisen tevens aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerpbestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente. In het verleden is reeds afgesproken dat de gemeente,

¹ Uitsluitend is sprake van een ingediend principe verzoek.



omwille van coulance, een deel van de kosten voor haar rekening zal nemen. De kosten in relatie tot de bestemmingsplanprocedure zijn tot nog toe inderdaad voor 50% door de gemeente feitelijk vergoed.

Hoewel het hier een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening betreft, is afgezien van kostenverhaal. Dit houdt, los van de voorgeschiedenis, ermee verband dat het wettelijk bepaalde drempelbedrag voor kostenverhaal in dit geval niet wordt gehaald.

Planschade

De initiatiefnemers zijn verzocht een planschadeverhaalsovereenkomst te tekenen. Hiermee is door hen ingestemd.

9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

Het plan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

11. Voorstel

1. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan "Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd" en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.