



Raadsvoorstel

Registratienr: 13int01213

Agendapunt:

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied Montferland"; heroverweging Dijksestraat 53a Didam

Portefeuillehouder: wethouder F.S.A. Wissink

Samenvatting:

Via een tussenuitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in het kader van de behandeling van één van de beroepschriften, gericht tegen het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Montferland", u opgedragen de gekozen begrenzing van de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van Dijksestraat 53a te Didam nader te motiveren, óf, indien daartoe aanleiding bestaat, de begrenzing aan te passen.

Voorgesteld wordt het besluit van 29 september 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Montferland" voor het adres Dijksestraat 53a te Didam te wijzigen.

Aanleiding:

Op 29 september 2011 heeft uw raad het bestemmingsplan "Buitengebied Montferland" vastgesteld. Dat plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor nagenoeg het gehele buitengebied van de gemeente. Uw besluit gaf 6 (rechts-)personen aanleiding daartegen beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder te noemen ABRvS). Bij uitspraken van 19 maart 2012 en 20 maart 2013 zijn 4 beroepen (geheel of gedeeltelijk) niet-ontvankelijk c.q. ongegrond verklaard. 1 Beroepschrift werd ingetrokken. Naar aanleiding van het beroep van A. Looman, Dijksestraat 53a te Didam is bij tussenuitspraak van 20 maart 2013 bepaald dat uw raad het oorspronkelijke besluit tot vaststelling van het plan nader dient te motiveren, dan wel een andere planregeling vast te stellen.

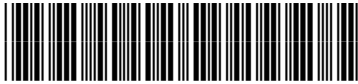
Op dat adres wordt een autoherstelinrichting gevoerd, welke in het plan is opgenomen met de bestemming "Bedrijf", met daarbij de functieaanduidingen "Specifieke vorm van Bedrijf – Bestaand Bedrijf" en "Bedrijfswoning uitgesloten". In het raadsdossier hebben wij een afdruck vanuit ruimtelijkeplannen.nl gevoegd, waarop het bedrijf in zijn omgeving is opgenomen. Het ingediende beroep heeft betrekking op 2 onderdelen:

1. de wens om een woning op het bedrijfsterrein te mogen bouwen;
2. de noordwestelijke begrenzing van het bestemmingsvlak.

Door Looman is gesteld dat een bedrijfswoning noodzakelijk is en dat het noordwestelijke deel van het perceel sinds 2001 in gebruik is bij het autobedrijf en dat hij, grenzend aan de huidige bedrijfsbebouwing, een overdekte autostalling van ongeveer 60 m² wenst te bouwen.

De ABRvS is, voor wat betreft de gewenste bedrijfswoning, van mening dat u zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een dergelijke woning in het geval van het autobedrijf, niet noodzakelijk is. Het betoog van Looman faalt, aldus de ABRvS. Wij verwijzen u hierbij kortheidshalve naar de uitspraak van 20 maart 2013, rechtsoverweging 3.4, die in het raadsdossier is opgenomen.

Voor wat betreft de begrenzing van de bedrijfsbestemming op het noordwestelijke deel van het perceel, dient uw raad nader te motiveren waarom aan dat gedeelte, in het bijzonder de gronden grenzend aan de huidige bedrijfsbebouwing, de bestemming "Agrarisch" en geen bedrijfsbebouwing is toegekend. Een andere optie is uw besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling voor dat gedeelte.



Situatie / probleem:

Naar aanleiding van een daartoe strekkende zienswijze, is het bestemmingsvlak ten behoeve van het garagebedrijf ten opzichte van het ontwerpplan als volgt gewijzigd vastgesteld.



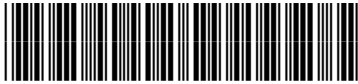
Afb. 1: vastgesteld bestemmings-/bouwvlak

In de verbeelding van het vastgestelde plan is echter het onderstaande bestemmingsvlak opgenomen.



Afb. 2: bestemmings-/bouwvlak overeenkomstig de verbeelding

Samengevoegd leidt dat tot het volgende beeld waarbij in geel de begrenzing van het door u vastgestelde bestemmingsvlak is weergegeven en in blauw het bestemmingsvlak is weergegeven zoals dat op de verbeelding is opgenomen.



Afb. 3: afbeeldingen 1 en 2 gecombineerd

Er heeft derhalve geen juiste vertaling plaatsgevonden van het raadsbesluit. De verbeelding zal alsnog op het raadsbesluit worden aangepast.

In de zienswijze is verzocht het bouw-/bestemmingsvlak aan te passen aan de eigendomsverhouding en uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan de noordzijde van de bestaande bedrijfshal. Naar aanleiding van die zienswijze is de begrenzing afgestemd op de feitelijke (eigendoms-)situatie en is enige ruimte geboden tot uitbreiding van het bedrijf. Het in de zienswijze voorgestelde bouwvlak is ten noordwesten van het bedrijfsgebouw niet overgenomen omdat daarmee de afstand tot de nabijgelegen burgerwoning Dijksestraat 45a onaanvaardbaar wordt verkleind.

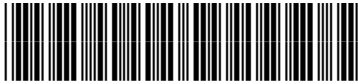
Tussen beide bestemmingen "Wonen" en "Bedrijf" bedraagt de kortste afstand ca. 14 m. (zie onderstaande afbeelding van ruimtelijkeplannen.nl).

The screenshot shows the Ruimtelijkeplannen.nl interface. At the top, there are navigation links: "aan plaatsen", "Een plan afnemen", "Help", "FAQ", and "Contact". Below this is a header with "Algemene regels overheden" and "Huidige kaart: Bestemmingsplannen". The main map area displays a grid with a yellow-shaded area on the left and a purple-shaded area on the right. A double-headed arrow between the two areas is labeled "14 m". A sidebar on the right, titled "Bestemmingsplannen", shows details for "Bestemmingsplan Buitengebied":

- planstatus : vastgesteld 2011-09-21
- identificatie : NL.IMRO.1955.bplgbga
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Montferland
- ondergrond : GBKN januari 2009
- IMRO-versie : IMRO2008

Below the details, there are links for "bekendmaking van dit plan" and "bijlagen en verwijzingen in dit plan", with "vaststellingsbesluit" highlighted. At the bottom of the page, it says "Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes".

Afb. 4: afstand tussen bestemmingsvlakken (www.ruimtelijkeplannen.nl)



Op het gedeelte dat buiten het bestemmings-/bouwvlak "Bedrijf" is gebleven wenst de heer Looman zijn bedrijfsgebouw uit te breiden. Blijkens de uitspraak komt de ABRvS tot de conclusie dat de afstand na realisatie van de autostalling nog 25 m. bedraagt. Daarmee is het, volgens de ABRvS, mogelijk om op kortere afstand ten opzichte van de woning gronden ten behoeve van de bedrijfsvoering, inclusief bebouwing, in gebruik te nemen dan de gewenste locatie van het bedrijfsgebouw.

Op grond van uw besluit tot gewijzigde vaststelling van het bouwvlak bedraagt de kortste afstand tussen "Wonen" en "Bedrijf" 20 m..

Er van uitgaande dat die afstand ten opzichte van de woonbestemming niet verder verkleind mag worden, kan enige uitbreidingsmogelijkheid worden geboden op de door Looman gewenste locatie. Het wordt daardoor mogelijk om de bestaande bedrijfshal over een maximale lengte van 10 m. uit te breiden. Dat is volgens Looman voldoende, mede gelet op de in de regels opgenomen maximale uitbreidingsmogelijkheid van 60 m².

Als het vorenstaande wordt samengevoegd in een tekening, waarbij rekening wordt gehouden met eigendomsverhoudingen, een minimale afstand tot het woonvlak van de buurman van 20 m. en de uitbreidingswens van Looman, leidt dat tot het volgende voorstel voor een bouw-/bestemmingsvlak (waarbij het nieuwe bouwvlak is aangeduid met de letter B, het groene gedeelte wordt bestemd tot "agrarisch" en het oranje gedeelte wordt bestemd tot "wonen"):

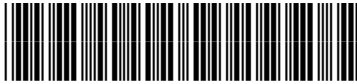


Afb. 5: aanpassing bouw-/bestemmingsvlak.

De in het oorspronkelijke bouwvlak opgenomen aanduidingen "SB-BB" (specifieke vorm van bedrijf – bestaand bedrijf) en "-BW" (bedrijfswoning uitgesloten), alsmede de onderliggende dubbelbestemmingen (Archeologische verwachtingswaarden 1 en 3) blijven gehandhaafd.

Oplossing:

Naar aanleiding van de heroverweging op grond van de opdracht, verwoord in de tussenuitspraak van de ABRvS, wordt voorgesteld om tot een andere planregeling voor het adres Dijksestraat 53a te Didam te komen. Met de voorgestelde aanpassing wordt tegemoet gekomen aan de uitbreidingswens van het garagebedrijf en wordt de afstand tot de buurman niet verkleind. Tevens wordt het bestemmingsvlak afgestemd op de eigendomsverhoudingen.



Communicatieparagraaf:

Op 18 april jl. heeft over de mogelijke oplossingsrichting overleg plaatsgevonden met de heer Looman en zijn advocate. De voorgestelde oplossing werd acceptabel geacht.

Financiële consequenties:

De kosten van aanpassing van het bestemmingsplan worden gedekt uit het budget "Bestemmingsplannen" (kostenplaats 136740). Dat budget is met name gericht op het actueel houden van de bestemmingsplannen.

Advies:

1. Het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Montferland" van 29 september 2011 intrekken, voorzover het besluit voorzag in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsvlak "Bedrijf" op het adres Dijksestraat 53a te Didam;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied Montferland" gewijzigd vaststellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbalgmontferl-va02.GML;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Didam, 7 mei 2013.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,
T.M.J.M. Evers

De burgemeester,
C.C. Leppink-Schuitema

Bijlagen:

(Concept-)Raadsbesluit

Ter inzage in de leeskamer:

-Tussenuitspraak ABRvS d.d. 20 maart 2013

-uittreksel uit ruimtelijkeplannen.nl

-gewijzigde verbeelding van het plangebied