

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
16 december 2025	D.230271 Z.051528

Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en Ruimte; Ruimtelijke ordening
taakveld

Onderwerp Reparatie bestemmingsplan Lienden,
Marktplaats tussen 2 en 4 en Marktplaats 10

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Lienden, Marktplaats tussen 2 en 4 en Marktplaats 10', NL.IMRO.0214.BPMarktplaats-BVA2 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.

Samenvatting van het voorstel

Het college legt de aangepaste versie van het bestemmingsplan 'Lienden, Marktplaats 2 en 4 en Marktplaats 10' ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Het gewijzigde plan maakt een woning tussen Marktplaats 2 en 4 mogelijk en past de bedrijfsbestemming van Marktplaats 10 aan, om deze beter aan te laten sluiten op de huidige bedrijfssituatie.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Tegen het plan '*Lienden, Marktplaats 2 en 4 en Marktplaats 10*', vastgesteld op 19 november 2024 met de IMRO-code *NL.IMRO.0214.BPMarktplaats-BVA1* is beroep ingesteld. Dit plan zag enerzijds op het mogelijk maken van een woning tussen Marktplaats 2 en 4 en anderzijds op het terugbrengen van de toegestane milieucategorie aan Marktplaats 10 van milieucategorie 3.2 naar 2.

De zaak is behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) en zodoende is er een tussenuitspraak (ECLI:NL:RVS:2025:2829) gedaan. Met deze tussenuitspraak oordeelde de Afdeling dat het onvoldoende duidelijk is of de activiteiten die feitelijk plaatsvinden aan Marktplaats 10 nog toegestaan zijn onder het bestreden plan.

Ten tijde van vaststelling was de aanname dat de activiteiten die feitelijk plaatsvonden aan Marktplaats 10 pasten onder milieucategorie 2. De Afdeling stelde in de tussenuitspraak vast dat, (mede) gelet op de nieuwe informatie die in de beroepsprocedure overlegd is door de eigenaar van Marktplaats 10 en een milieucontrole die plaatsvond in de beroepsprocedure, er ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan nog feitelijke activiteiten plaatsvonden die pasten bij de (vorige) aanduiding van een transportbedrijf in zand en grind van milieucategorie 3.2.

De Afdeling droeg uw raad binnen 26 weken na de tussenuitspraak een herstelbesluit te nemen om

- a) een herstelbesluit te nemen zodat duidelijk wordt welke activiteiten zijn toegestaan onder het plan; en,
- b) te motiveren of het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is om de legale, bestaande bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel als zodanig te bestemmen.

Samengevat ziet het herstelbesluit op:

- 1) het toevoegen van de aanduiding '*specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf in zand en grind*'. Deze aanduiding maakt het mogelijk om ter plaatse een transportbedrijf in zand en grind te exploiteren tot milieucategorie 3.2. Het perceel had deze aanduiding in het vorige bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening'.
- 2) het mogelijk maken van de vestiging van een niet-gespecificeerd bedrijf tot en met milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. Hierdoor is het mogelijk dat er bij bedrijfsbeëindiging een andersoortig bedrijf zich kan vestigen op deze locatie.
- 3) het toevoegen van de Staat van bedrijfsactiviteiten als bij de regels.

Voor het overige zijn er geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het plan dat de raad vaststelde op 19 november 2024. Er wordt nog steeds een woning mogelijk gemaakt tussen Marktplaats 2 en 4, de maximale planologische akoestische mogelijkheden van het bedrijf aan Marktplaats 10 worden vastgelegd in de regels en er wordt toegestaan dat het bedrijf aan Marktplaats 10 een iets hogere geluidsbelasting dan de standaardwaarden mag veroorzaken op de gevel van de nieuw te bouwen woning.

2. Doel / meetbaar effect

Door het bestemmingsplan 'Lienden, Marktplaats tussen 2 en 4 en Marktplaats 10' gewijzigd vast te stellen krijgen de percelen de bestemming 'Wonen' (tussen Marktplaats 2 en 4) en 'Bedrijf' (Marktplaats 10) en wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en gestelde hersteltermijn die zijn voortgekomen uit de uitspraak van de Raad van State.

3. Argumenten

3.1. De ontwikkeling is wenselijk en passend

Het bestemmingsplan is in eerste instantie vastgesteld door de raad. Inhoudelijk heeft uw raad al uitgesproken dat de komst van de woning een wenselijke ontwikkeling is en past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn alle procedurele eisen volgens de daarvoor gestelde eisen doorlopen. Door het gewijzigde besluit vast te laten stellen wordt de woonbestemming mogelijk gemaakt.

3.2. Met het voorliggende herstelbesluit voldoet uw raad aan de opdracht van de Afdeling

Niet voldoen aan de herstelopdracht van de Afdeling betekent doorgaans dat het bestemmingsplan wordt vernietigd. Met het voorliggende aanpassingen voldoet uw raad aan de herstelopdracht.

3.3. Met de voorgestelde wijzigingen wordt legaal feitelijk aanwezig gebruik als zodanig bestemd

Nu de Afdeling in haar tussenuitspraak vaststelde dat er bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een transportbedrijf in zand en grind plaatsvinden en die activiteiten onder het vorige bestemmingsplan 'Kernen Buren, tweede herziening' legaal waren, dient dit gebruik in beginsel ook als legaal bestemd te worden in het nu voorliggende plan. Het voorliggende plan voorziet daarin.

3.4. Er is nog steeds sprake van goede ruimtelijke ordening

Ook nu weer een milieucategorie 3.2 aan Marktplaats 10 wordt toegekend, is er nog steeds sprake van goede ruimtelijke ordening in relatie tot het mogelijk maken van de woning tussen Marktplaats 2 en 4. Voor de nieuwe woning is er sprake van goede ruimtelijke ordening en het bedrijf aan Marktplaats 10 wordt niet beperkt door de komst van de woning.

3.5. Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor er geen noodzaak is tot het vaststellen van een exploitatieplan.

4. Kanttekeningen

4.1. De maximaal planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten aan Marktplaats 10 worden vergroot ten opzichte van het originele plan

Met goede redenen was besloten om de milieucategorie ter plaatse terug te brengen naar milieucategorie 2. Enerzijds omdat een bedrijf in milieucategorie 3.2 niet passend is in een dergelijke omgeving en anderzijds omdat aangenomen werd dat de activiteiten van het transportbedrijf in zand en grind (blijvend) gestaakt waren. Nu door de Afdeling is geconstateerd dat er toch activiteiten plaatsvinden die horen bij een transportbedrijf in zand en grind moet uw

raad overwegen of het passend is om de oorspronkelijke milieucategorie 3.2 weer op te nemen. Het uitgangspunt in rechtspraak is dat legaal en feitelijk aanwezig gebruik in beginsel ook als zodanig bestemd wordt. Voor het toestaan van de woning is het niet noodzakelijk dat het de milieucategorie van het bedrijf teruggebracht wordt naar 2. Wel is noodzakelijk dat hogere geluidswaarde op de gevel van de nieuwe woning wordt toegestaan, om het bedrijf niet te beperken. Het plan voorziet daarin.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Bij de oorspronkelijke vaststelling van het plan is al een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de plankosten bij de initiatiefnemer belegd. Hierdoor is het ook in deze fase niet nodig om een exploitatieplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

6. Communicatie

De appellante en initiatiefnemer worden geïnformeerd over het besluit tot vaststelling. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze op gebruikelijke wijze gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en Omgevingsloket - Regels op de kaart.

7. Uitvoering en planning

Het gewijzigde bestemmingsplan zal voor zes weken ter inzage liggen en is te raadplegen via Omgevingsloket – Regels op de kaart. Uitsluitend partijen die geraakt worden door de wijzigingen in het plan mogen beroep instellen.

8. Participatie

Participatie is in het oorspronkelijk bestemmingsplan geregeld en akkoord bevonden

9. Duurzaamheid

Zoals ook benoemd in voorgaand raadsvoorstel zal de nieuwe woning volgens de geldende duurzaamheidseisen worden uitgevoerd.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan met bijlagen
- Tussenuitspraak Raad van State (ECLI:NL:RVS:2025:2829)
- Raadbesluit bestemmingsplan Lienden, Marktplaats 2 en 4 en Marktplaats 10

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte