

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
30 januari 2024	D.170870 Z.047561

Portefeuillehouder
Taakveld

J.P. Neven
Ruimte

Onderwerp

**Vaststelling bestemmingsplan
Garststraat 52 te Maurik**

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Garststraat 52, Maurik NL.IMRO.0214.MAUGarststraat52.BVA1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpplan.

Samenvatting van het voorstel

Het college legt bestemmingsplan Garststraat 52 te Maurik voor aan de raad ter vaststelling. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan tijdens de ter inzage termijn. Het bestemmingsplan maakt het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk.

HOOFDLIJNEN

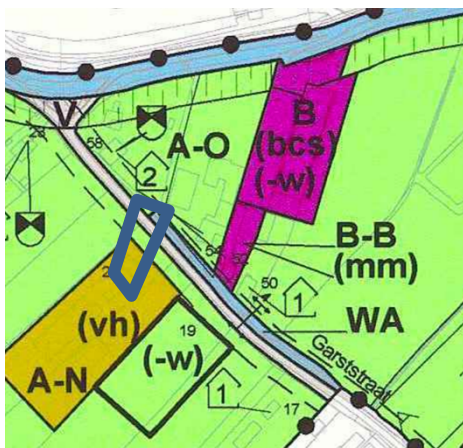
1. Inleiding

Aan de Garststraat 52 te Maurik bevindt zich een bedrijfswoning, met op het achtererf bedrijfsbebouwing. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie B, perceel 3116 en heeft een oppervlakte van 1.154 m². Beoogd wordt de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Een deel van de bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren 2009' staat de gewenste ontwikkeling niet toe. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De huidige bestemming is "Bedrijf" beperkt met functieaanduiding meubelmakerij. De bestemming van de omliggende percelen is overwegend agrarisch oeverwalgebied met woningen.

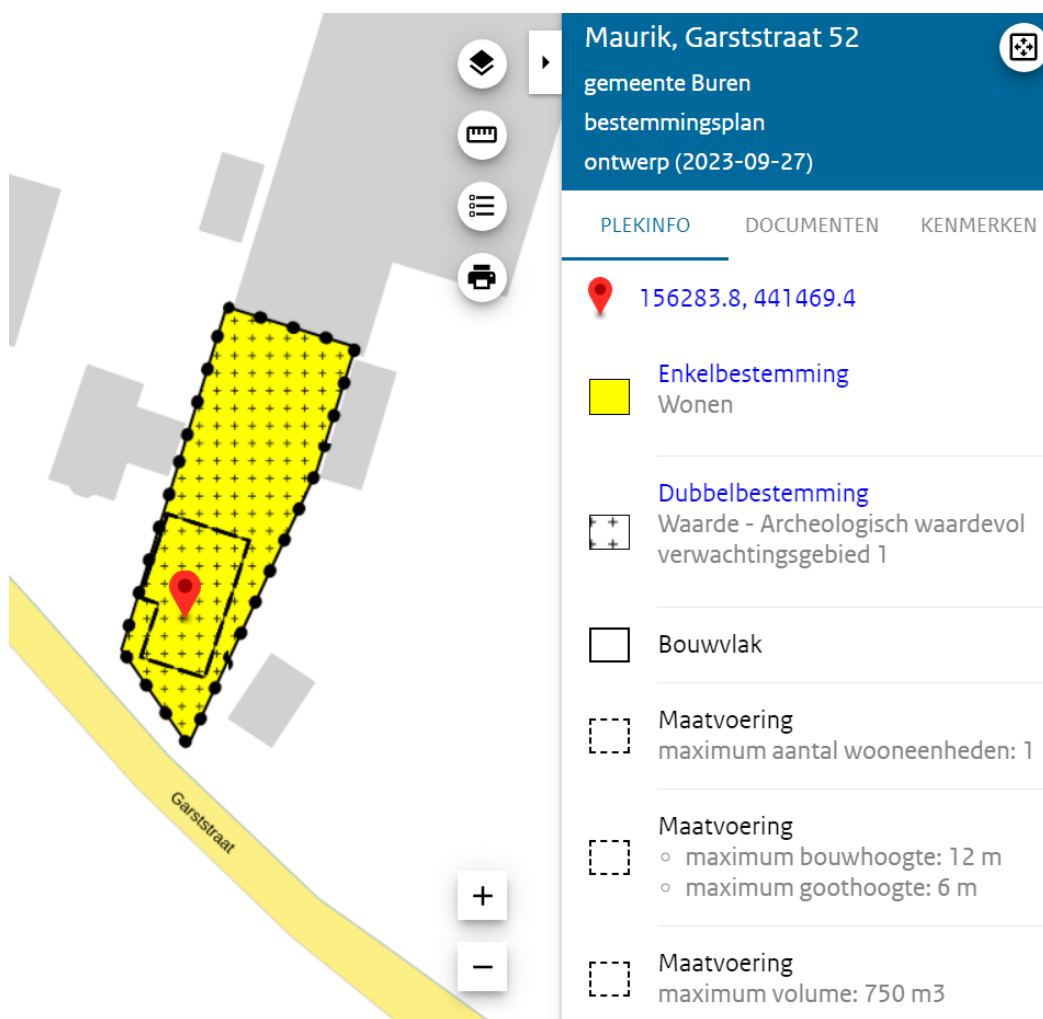
In januari 2020 heeft de gemeente een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van een nieuw woonhuis (binnen de bedrijfsbestemming) na een brand in het woonhuis in 2018. Initiatiefnemer vraagt om de bedrijfsbestemming te wijzigen in woonbestemming zodat zij een hypotheek af kan sluiten en kan blijven wonen in de woning. De nieuwe woning is al energieneutraal en levensloopbestendig.

Op 26 oktober 2021 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het perceel aan de Garststraat 52 te Maurik. Op 23 juni 2022 is een positief principebesluit genomen door het college (D.119385).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 oktober 2023 tot en met 21 november 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Figuur 1: uitsnede plankaart (bedrijfsbestemming, blauw omlijnd)



Figuur 2: uitsnede plankaart ontwerpbestemmingsplan

2. Doel / meetbaar effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan voor Garststraat 52 te Maurik wordt het omzetten van het bedrijfsperceel naar een woonperceel mogelijk.

3. Argumenten

1.1 Het ontwerp bestemmingsplan is beoordeeld en akkoord

Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan worden vastgesteld.

1.2 De woning wordt niet belemmerd door de omliggende bedrijven

Het plan voornemen voorziet in het wijzigen van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning, alsmede de bestemming van het perceel wijzigen van 'Bedrijf – Beperkt met functieaanduiding meubelmakerij' naar 'Wonen'. Planologisch wijzigt de situatie, maar feitelijk blijft deze woning dezelfde functie behouden en wordt er geen gevoeliger object toegevoegd.

De VNG-brochure (2019) geeft aan dat bij een bedrijfswoning horend bij een eigen bedrijf vanuit het milieuspoor geen of beperkte bescherming geldt. Een bedrijfswoning van derden wordt wel beschermd. In het geval van de bedrijfswoning aan de Garststraat 52 te Maurik geldt dat deze beschermd is en daardoor de veehouderij aan de overzijde en de boten- caravanstalling aan de achterzijde van het plangebied momenteel al geen mogelijkheden heeft om uit te breiden. Deze veehouderij wordt al beperkt door de bestaande gevoelige functie wonen op geringe afstand.

Derhalve verandert er feitelijk niets aan de situatie als de bedrijfswoning wijzigt naar een burgerwoning. De veehouder aan de Garststraat 21 had al geen mogelijkheden om uit te breiden en de al gebouwde woning aan de Garststraat 52 zal feitelijk dezelfde functie met dezelfde eigenaar behouden. De Garststraat ligt niet op een bedrijventerrein maar in het buitengebied. Langs de Garststraat liggen ook meerdere burgerwoningen.

1.3 Uitbreiding en transformatie van de bedrijfsbestemming wordt tegengegaan

Om te voorkomen dat het huidige aanwezige bedrijf op de projectlocatie gaat uitbreiden of transformeren naar een ander bedrijf is het realiseren van woningbouw een goede optie. Het vestigen van (nieuwe) bedrijvigheid wordt hiermee tegengegaan.

4. Kanttekeningen

2.1 Er blijft maximaal 157,9m² aan bijgebouwen staan ten behoeve van de nieuwe functie

Er is afgesproken dat er 157,9 m² aan bijgebouwen kan blijven staan. Het slopen van de extra 7,9 m² zal namelijk betekenen dat in de praktijk slechts een heel klein deel van de huidige werkplaats verwijderd moet worden. Dit levert een onveilige situatie op gelet op de constructie.

De werkplaats wordt nadrukkelijk niet gebruikt voor bedrijfsdoeleinden en zal ook in de toekomst daar niet voor worden gebruikt.

Voor de overige bebouwing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan dat dit binnen één jaar moet worden gesloopt.

TOELICHTING EN UITVOERING

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor deze bestemmingsplanherziening. De kosten die gemaakt worden voor dit plan, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierdoor hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan leggen wij ter inzage op het gemeentehuis, publiceren wij digitaal in het gemeenteblad en via de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering en planning

Op grond van het besluit ruimtelijke ordening wordt het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage gelegd in het kader van het beroepstermijn.

Participatie

Het vastgestelde bestemmingsplan leggen wij ter inzage in het kader van het beroepstermijn.

Duurzaamheid

Het plan is landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing is akkoord bevonden door het college.

Bijlagen:

- Plan met bijlagen: <https://Buren.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0214MAUGarststraat52-BVA1>
- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder J.P. Neven

Domein Ruimte