Behoort bij besluit van de raad
d.d. 10 maart 2022,
Mij bekend de griffier,

……..
(naam)

Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt” heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 mei 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de bedrijfswoning de bestemming gewijzigd van ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’ naar ‘Wonen’.

In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamant in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze wordt samengevat en beantwoordt *(inclusief evt. wijziging van de verbeelding aangeven).*

Inhoud zienswijze 1 21 juni 2021
Indiener van de zienswijze verzoekt om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan.
Indiener van de zienswijze beschrijft de geschiedenis voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.
Indiener geeft aan dat de aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan betreft zijn ingediende handhavingsverzoek tegen de bewoning van de bedrijfswoning door een derde op perceel Broeksestraat 3 in Gendt. Bewoning van de bedrijfswoning door een derde, iemand die geen binding heeft met het bedrijf, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
De kwestie speelt al langere tijd. De gemeenteraad heeft in 2013 een verzoek om de betreffende bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning afgewezen. Daarnaast heeft het college op 6 februari 2019 het verzoek om de woning te ontkoppelen van de bedrijfsbebouwing, waarmee de woning wordt omgezet naar burgerwoning, afgewezen. Het college komt tot de conclusie dat het vestigen van een Woonbestemming in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er niet voldaan kan worden aan de richtafstanden zoals vervat in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Het college heeft steeds gecommuniceerd dat de bestemmingswijziging niet zal worden toegestaan.
Indiener is zeer verbaasd en ontstemd dat het college nu toch voornemens is om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging. Indiener betreurt het dat een structurele overtreding van de regels van het bestemmingsplan door het college nu wordt beloond met een legalisering van het strijdige gebruik en is van mening dat zijn belangen onvoldoende worden gewaarborgd door het college.

Indiener is van mening dat een Woonbestemming niet op de locatie past, gelet op nabijgelegen bestemmingen en zijn bedrijfsbestemming in het bijzonder. De belangen van indiener zijn onvoldoende meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Bedrijvenhinder en milieuzonering
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt bij milieuzonering terecht overwogen dat gebruik gemaakt wordt van de door de VNG opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’, waarin de richtafstanden voor gevoelige functies zijn bepaald.
Indiener constateert dat in de toelichting niet uitgegaan wordt van de maximale planologische mogelijkheden, maar van de feitelijke situatie op het perceel van indiener.

Geluid
Omdat niet aan de VNG richtafstand voor geluid kan worden voldaan, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen nodig zijn om aan de maximale gevelbelasting te kunnen voldoen. Er is een geluidsscherm nodig en enkele gevels moeten doof worden uitgevoerd. Met de genoemde maatregelen kan volgens de toelichting voldaan worden aan stap 3 van het stappenplan. Indiener merkt op dat voor de toepassing van stap 3 zware eisen gelden en merkt op dat hier met het ontwerpbestemmingsplan in elk geval nog niet aan is voldaan. Ook lijken de maximale planologische mogelijkheden niet te zijn ingevuld met het akoestisch rapport zoals hierboven reeds is opgemerkt.

Voorwaardelijke verplichting
Om te kunnen voldoen aan de maximale gevelbelasting zijn enkele maatregelen nodig. Deze zijn geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de artikelen 3.4.1 en 3.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener stelt zich op het standpunt dat de voorwaardelijke verplichtingen onvoldoende rechtszekerheid bieden en zijn belangen daarmee onvoldoende beschermen. Voor artikel 3.4.1 geldt dat de voorwaardelijke verplichting nu niet ziet op de gehele Woonbestemming. Voor artikel 3.4.2 geldt dat uit de formulering van dat artikel onvoldoende blijkt welke maatregelen nu waar aan de woning dienen te worden uitgevoerd.

Bedrijfswoning perceel
Indiener vreest voor een verlies van recht op een bedrijfswoning, welke op zijn perceel is vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’. Indiener ontvangt graag de bevestiging van het college en de raad dat hij op zijn perceel conform de bedrijfsbestemming een bedrijfswoning mag oprichten en in gebruik mag nemen.

<u>Beantwoording zienswijze 1</u>
De beantwoording volgt hieronder in 5 deelantwoorden:

Meewerken college bestemmingswijziging
De initiatiefnemer heeft, na afwijzing van het college in 2019 op het verzoek, opnieuw een verzoek tot bestemmingswijziging ingediend. Daarbij zijn nieuwe stukken toegevoegd, waaronder een akoestisch onderzoek. In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon-/leefklimaat voor de woning, nadat maatregelen worden toegepast. Dit onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden. Op basis van de nieuwe aanvraag heeft het college opnieuw een afweging gemaakt, en heeft daarbij op 2 maart 2021 in principe medewerking verleend aan het verzoek. Wanneer er haalbare en wenselijke mogelijkheden zijn voor legalisering, zonder dat het aanwezige bedrijf wordt belemmerd in de bedrijfsvoering, heeft dit de voorkeur van het college boven handhavend optreden.

Milieuzonering
Het aspect milieuzonering in de toelichting van het bestemmingsplan is met een ambtshalve wijziging aangevuld. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is nader ingegaan op de maximale planologische mogelijkheden. Uit de toelichting blijkt dat de maximale planologische mogelijkheden ongewijzigd blijven met het bestemmingplan ‘Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt’ en dat daarmee het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Geluid
Er is geen reden om te twijfelen aan de bevindingen van het akoestisch onderzoek, en aan het voldoen van stap 3 van het stappenplan. De benodigde maatregelen zoals in het akoestisch onderzoek beschreven, worden met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Voorwaardelijke verplichting

Voor het borgen van het geluidsscherm is het van toepassing verklaren van de voorwaardelijke verplichting, in artikel 3.4.1 (artikel 3.4.2 in vast te stellen bp) van het bestemmingsplan op de gehele Woonbestemming niet noodzakelijk. De voorwaardelijke verplichting in de regels verwijst naar de opgenomen gebiedsaanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting geluidscherm’ op de verbeelding van het bestemmingplan. Hiermee is voldoende geborgd dat het niet voldoen aan deze verplichting op de aangegeven locatie in strijd is met het bestemmingsplan. Omdat het geluidsscherm uitsluitend benodigd is op de locatie zoals is bepaald in het akoestisch onderzoek, is het niet noodzakelijk de voorwaardelijke verplichting voor de gehele Woonbestemming van toepassing te verklaren.

Uit de formulering van de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.2 van de regels van het bestemmingsplan blijkt voldoende welke maatregelen aan de woning verplicht zijn. Er is geen reden om te veronderstellen dat de formulering onvoldoende duidelijkheid biedt.
Uit het oogpunt van zorgvuldigheid en om eventuele misverstanden te voorkomen is de toelichting van het bestemmingsplan op de voorwaardelijke verplichting gewijzigd. In de toelichting is hiermee de exacte formulering uit artikel 3.4.2 van de regels overgenomen zodat toelichting en regels overeenkomen.

Recht op bedrijfswoning
Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” geldt ter plaatse van het bedrijf en de bedrijfswoning de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’. In artikel 8.1.1 lid b van de regels van het bestemmingsplan is vastgesteld dat per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. De woning Broeksestraat 3 is planologisch gezien de bedrijfswoning behorend bij het bedrijf Broeksestraat 3a. Indien de woning wordt bestemd tot Wonen, ontstaat binnen de bedrijfsbestemming de mogelijkheid een (nieuwe) bedrijfswoning op te richten. Dit vinden wij niet wenselijk. In verband daarmee is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. In het vastgesteld bestemmingsplan behoudt de bedrijfswoning de bestemming en krijgt deze daarnaast een ruimere gebruiksmogelijkheid.

3. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting
In de toelichting zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Op pagina 3 en 8 is toegelicht dat gebruik gemaakt wordt van de uitsterfregeling, ook wel ‘locatiegebonden overgangsrecht’.
- Het initiatief wordt beschreven als ‘beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden’ in plaats van het toevoegen van een woning. Deze wijziging is doorgevoerd op de volgende pagina’s van de toelichting:
  3, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 25, 27, 28
- Op pagina 16, 17 en 18 is het aspect bedrijven en milieuzonering gewijzigd. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze betreffende de maximale planologische mogelijkheden en het bedrijf wat niet in haar bedrijfsvoering belemmerd mag worden, is nader toegelicht dat het bestemmingsplan het bedrijf niet belemmerd. De toelichting is uitgebreider dan de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij alle planologische mogelijkheden in de bestaande- en nieuwe situatie zijn meegenomen.
- Op pagina 19 is het aspect bodem aangevuld. Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan een deel van de toelichting op het bodemonderzoek niet opgenomen. Aangevuld is dat de “bodem ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank onderzocht is op minerale olie en vluchtige aromaten. Er is geen overschrijding van de achtergrondwaarde gemeten”.
- Op pagina 27 en 28 is gewijzigd dat de bestemming ‘Bedrijf- Agrarisch verwant’, het locatiegebonden overgangsrecht en de aanduiding bijgebouwen zijn opgenomen.

- Op pagina 29 is gewijzigd dat is toegelicht welke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd.

Regels
In de regels zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Op pagina 1 is de ondertitel gewijzigd.
- Op pagina 11 is de bestemming 'Wonen' vervallen en de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' toegevoegd. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Aangevuld is dat een bedrijfswoning binnen het bouwvlak moet zijn gesitueerd, de bestaande inhoud, oppervlakte en bouw- en goothoogte zijn toegestaan en bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan.
- Op pagina 13 is de 'voorwaardelijke verplichting geluidscherm' en de 'voorwaardelijke verplichting dove gevels' verplaatst van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant'.
- Op pagina 13 is de uitsterfregeling opgenomen, naar aanleiding van de zienswijze betreffende het behoud van het recht op een bedrijfswoning.

Verbeelding
In de verbeelding zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd. Op bijgevoegde afbeeldingen zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt en aangeduid met 1 t/m 5.

1. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze betreffende het behoud van het recht op een bedrijfswoning wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Geopteerd is voor een regeling die enerzijds het recht op een bedrijfswoning waarborgt en anderzijds het huidige gebruik van de bedrijfswoning legaliseert. Er is gekozen voor het toepassen van het locatiegebonden overgangsrecht. De bestaande bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' blijft daarmee gelden en is opgenomen in de verbeelding.

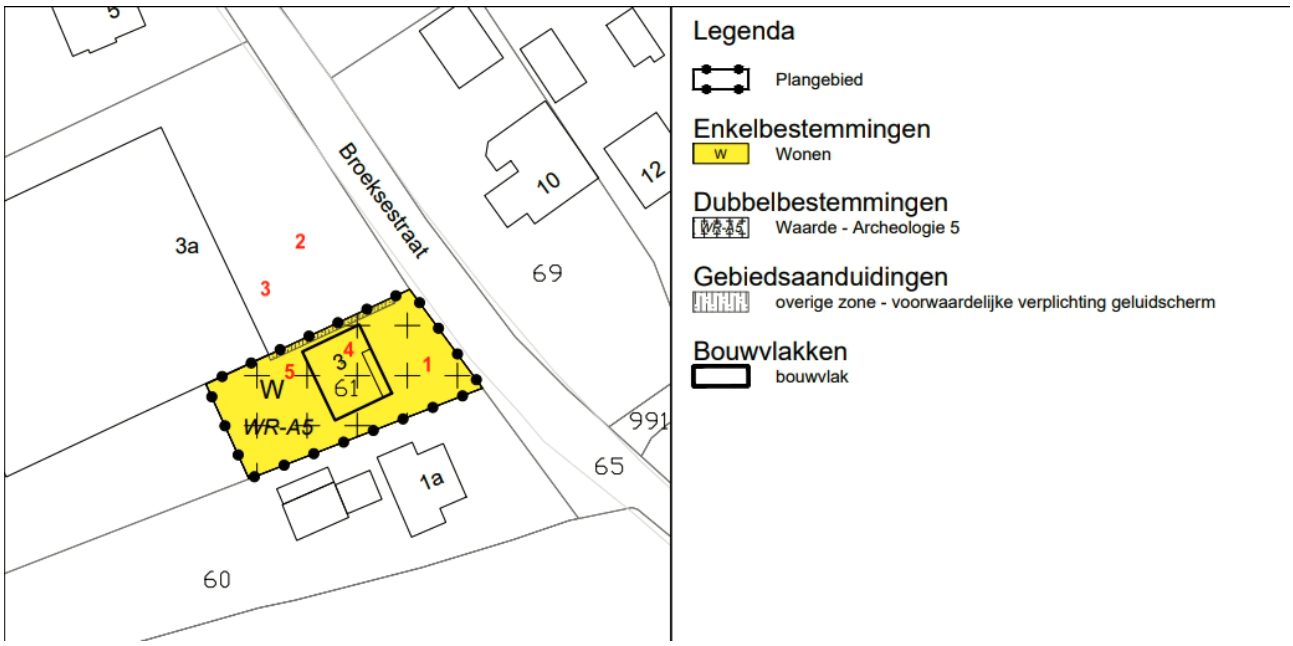
2. De keuze voor de Woonbestemming binnen het plangebied uitsluitend bestaande uit het kadastrale perceel van de woning, en daarmee het perceel van het bedrijf uit te sluiten van het plangebied, heeft per abuis geleid tot een onbedoeld effect. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een extra bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning mogelijk ter plaatse van het perceel van het bedrijf. Doordat dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan niet is meegenomen blijft hier het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" en de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' gelden. Op basis van de regels is per bestemmingsvlak een bedrijfswoning toegestaan. Naast de mogelijkheid van een (bedrijfs) woning in het nieuwe bestemmingsplan, ontstaat dus een bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning op het perceel van het bedrijf. Het is onwenselijk dat een extra bouwmogelijkheid ontstaat.
   Dit heeft aanleiding gegeven om het plangebied uit te breiden, en ook het perceel van het bedrijf mee te nemen. De begrenzing van het plangebied is hierop aangepast.

3. De wijziging om het plangebied uit te breiden met het perceel van het bedrijf, leidt er toe dat de ter plaatse bestaande aanduidingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" overgenomen moeten worden. Ter plaatse van het bedrijf geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 26'. Deze aanduiding regelt dat uitsluitend een loon(werk)bedrijf is toegestaan.
   De aanduiding is toegevoegd in de verbeelding.

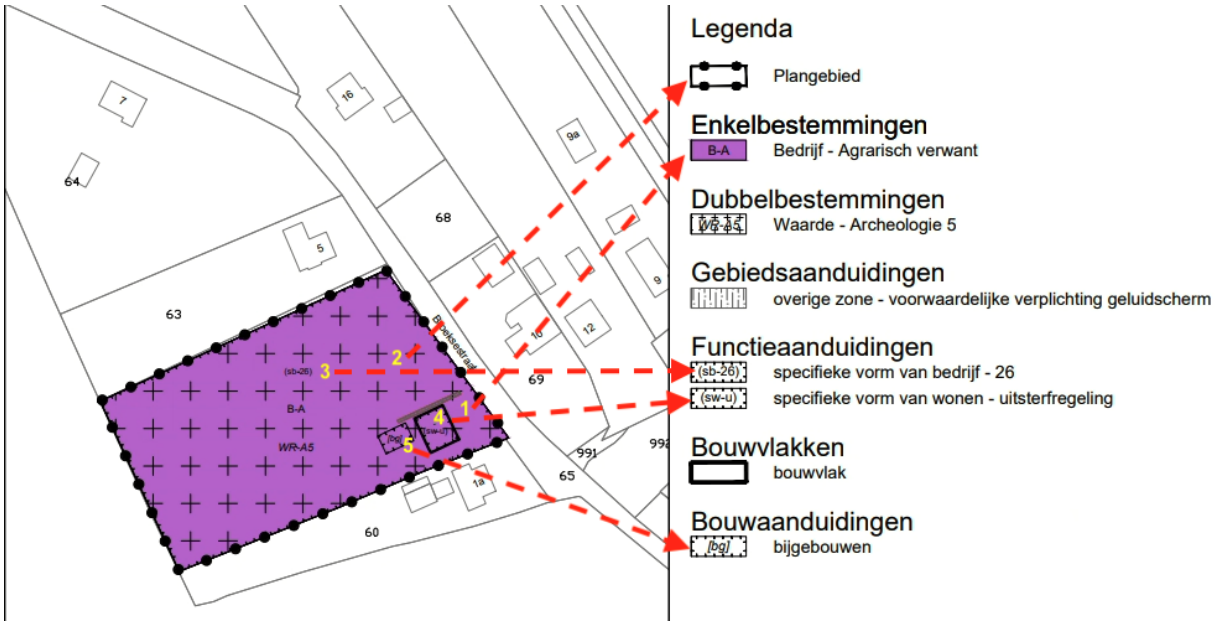
4. De keuze om het locatiegebonden overgangsrecht te hanteren, zoals hierboven al beschreven, leidt er toe dat een functieaanduiding aan de verbeelding moet worden toegevoegd.

In de verbeelding is ter plaatse van de bedrijfswoning de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling’ toegevoegd.

5. De keuze om de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’ te handhaven leidt er toe dat een bouwvlak voor de woning moet worden toegekend, net zoals gedaan is in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens de systematiek van het bestemmingsplan ”Buitengebied Lingewaard” moeten bijgebouwen in het bouwvlak worden gesitueerd. Het groter maken van het bouwvlak ten behoeve van de bijgebouwen is in dit geval niet wenselijk, omdat het bouwvlak de bestaande situering van de bedrijfswoning moet waarborgen. Om een goed woon/– leefklimaat te waarborgen kan de woning niet worden verplaatst, het akoestisch onderzoek heeft namelijk bepaald dat uitsluitend de bestaande situering in combinatie met de maatregelen een goed woon/-leefklimaat garanderen. Daarom is een bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ toegevoegd in de verbeelding, zodat de bijgebouwen alsnog geregeld zijn.



Figuur 1 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Figuur 2 Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan

4. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt” teneinde de bewoning van de bedrijfswoning door een derde onder voorwaarden planologisch mogelijk te maken.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar