INGEKOMEN 21 JUNI 2021

AANGETEKEND
College van Burgemeester en Wethouders van
Lingewaard
Postbus 15
6680 AA Bemmel

Ons kenmerk 00679081
Uw kenmerk NL.IMRO.1705.272-ON01
Behandeld door [redacted]

Mobiel nummer
Doorkiesnummer [redacted]
Faxnummer [redacted]
E-mail [redacted]

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt

Leusden, 17 juni 2021

Geacht college,

Namens cliënt, [redacted] wonende op de [redacted] en [redacted] gevestigd aan [redacted] breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt dat tot en met 23 juni 2021 ter inzage ligt.

Voorgeschiedenis
Aanleiding voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingplan is een handhavingsverzoek welke is ingediend namens mijn cliënt wegens in verband met de bewoning van het perceel in strijd met het vigerende bestemmingplan op het perceel Broeksestraat 3 te Gendt.

Op het perceel Broeksestraat 3 te Gendt rust de bestemming Bedrijf-Agrarisch verwant waar maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. De kwestie omtrent het strijdige gebruik speelt al lange tijd. Reeds bij de procedure omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied in 2013 is zienswijze ingediend met het verzoek tot wijziging van de bestemming naar wonen welke toen is afgewezen door de raad.

Uw college heeft zich op 6 februari 2019 tevens gebogen over een principeverzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" ten behoeve van een woonbestemming op het perceel

[redacted] welke is ingediend door [redacted] in de hoedanigheid van [redacted].

Een afschrift van uw reactie op het principeverzoek treft u aan als **bijlage**. Uw college komt in de brief terecht tot de conclusie dat het vestigen van een woonbestemming op het perceel Broeksestraat 3 te Gendt in strijd is met de goede ruimtelijk ordening daar er dan niet langer kan worden voldaan aan de richtlijnafstanden zoals vervat in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Naar cliënt is door uw college zowel mondeling als schriftelijke steeds gecommuniceerd dat een wijziging van de bestemming naar "wonen" niet zal worden toegestaan daar dit op de onderhavige locatie niet ruimtelijke inpasbaar is en een wijziging van de bestemming de (bedrijfs)belangen van mijn cliënt zal schaden.

Cliënt is dan ook zeer verbaasd en ontstemd dat het college nu toch voornemens is om medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming. Cliënt 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 uw college.

Zienswijze

Cliënt is van mening dat een woonbestemming op deze locatie niet past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en gemeente. Daarnaast meent cliënt dat de woonbestemming niet ruimtelijk inpasbaar is gelet op de nabijgelegen bestemmingen en zijn bedrijfsbestemming in het bijzonder. Cliënt voert aan dat de wijziging van de bestemming hem onevenredig treft in zijn bedrijfsbelangen en is van mening dat zijn belangen onvoldoende zijn betrokken de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan.

<u>Bedrijvenhinder en milieuzonering</u>

Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan terecht wordt overwogen wordt bij milieuzonering gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid van de situering van een gevoelige functie, zoals een woonbestemming, in de nabijheid van een milieubelastende functie. Volgens vaste rechtspraak geldt dat de richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van de milieubelastende bestemming tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt overwogen dat op basis van de VNG-richtafstanden voor een loonwerkbedrijf de volgende richtafstanden gelden: geur 30 meter, stof 10 meter, geluid 50 meter en gevaar 10 meter. Cliënt constateert dat in de toelichting op het bestemmingsplan niet wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden maar van de feitelijke situatie op het perceel van cliënt. Cliënt acht dat een onjuiste toepassing van de richtafstanden van de VNG en is van mening dat thans onvoldoende is onderzocht of de woonbestemming op de onderhavige locatie ruimtelijke inpasbaar is.

Geluid

Omdat niet aan de VNG-richtafstand inzake geluid kan worden voldaan is voor het aspect geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Abovo acoustics. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt overwogen dat er in het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een representatie invulling van de maximale planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om te voldoen aan de maximale gevelbelasting is de realisatie van een geluidsscherm ten noorden van de woning noodzakelijk. Daarnaast dient er een geluidsscherm vanaf de bedrijfshal tot circa 3 meter van de weg te worden gerealiseerd. De hoogte van het geluidscherm is 2,5 meter vanaf de bedrijfshal tot de voorgevel van de woning en voor de voorgevel van de woning 1,5 meter. Daarnaast dient de rechtergevel op zowel de begane grond als de verdieping doof moet worden uitgevoerd. De achtergevel moet op de verdieping doof worden uitgevoerd. De voorgevel is op de verdieping reeds blind uitgevoerd. Met de hierboven genoemde maatregelen kan volgens de toelichting op het bestemmingsplan worden voldaan aan stap 3 van het stappenplan voor een herziening van een bestemmingsplan. Cliënt merkt op dat voor de toepassing van stap 3 zware eisen gelden voor het bevoegd gezag. Cliënt merkt op dat hier met het ontwerpbestemmingsplan in elk geval nog niet is voldaan. Ook lijken de maximale planologische mogelijkheden niet te zijn ingevuld met het akoestische rapport zoals hierboven reeds in opgemerkt omtrent de inpassing van de woonbestemming ten aanzien van de relevante hinderfactoren.

Voorwaardelijke verplichting

Om te kunnen voldoen aan de door Abovo acoustics berekende maximale gevelbelasting is de realisatie van een geluidsscherm ten noorden van de woning noodzakelijk. Daarnaast is in de rapportage uitgegaan dat de rechtergevel op zowel de begane grond als de verdieping doof moet worden uitgevoerd. De achtergevel moet op de verdieping doof worden uitgevoerd. De voorgevel is op de verdieping reeds blind uitgevoerd. De maatregelen zijn in de regels van het ontwerpbestemmingsplan geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de artikelen 3.4.1 en 3.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Cliënt stelt zich op het standpunt dat de voorwaardelijke verplichtingen onvoldoende rechtszekerheid bieden en zijn belangen daarmee onvoldoende beschermen. Voor artikel 3.4.1. van het bestemmingsplan geldt dat de voorwaardelijke verplichting thans niet ziet op de gehele woonbestemming. Voor artikel 3.4.2. van het bestemmingplan geldt

ARAG SE Nederland · Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN · Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden · T (033) 43 42 342 · F (033) 43 42 300
www.ARAG.nl · IBAN NL38 RABO 0385 2844 38 · BIC RABONL2U · Incassant ID NL87ZZZ557941730000 · BTW NL851862731B01 · KvK 55794173
ARAG SE is statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland)

dat uit de formulering van dat artikel onvoldoende blijkt welke maatregelen nu waar aan de woning op het perceel Broeksestraat 3 dienen te worden uitgevoerd.

Bedrijfswoning perceel

Tot slot vreest cliënt voor een verlies van zijn recht op een bedrijfswoning op het perceel Broeksestraat 3a welke in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" is vastgelegd (artikel 8.1.1). Cliënt ontvangt dan ook graag de bevestiging van uw college en de raad dat hij op zijn perceel conform de bedrijfsbestemming een bedrijfswoning mag oprichten en in gebruik mag nemen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande stelt cliënt zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan gebreken bevat en niet in de huidige vorm kan worden vastgesteld. Cliënt is voorts van mening dat de ruimtelijke inpasbaarheid onvoldoende is geborgd en zijn bedrijfsbelangen daarmee onvoldoende zijn beschermd. Ik verzoek u derhalve af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Broeksestraat 3, Gendt.

Cliënt behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

[redacted]
Jurist bestuursrecht

gemeente lingewaard

Agrivesta Makelaars t.a.v. [redacted]
Primulalaan 2A-11
6851 TD Huissen

Uw brief van	6 februari 2019	Behandeld door	[redacted]
Uw kenmerk		Doorkiesnummer	[redacted]
Zaaknummer	88256	Onderwerp	principeverzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan Broeksestraat 3 Gendt.
Bijlage(n)			
Datum	9 april 2019		

[illegible] 12 APR 2019

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van uw bovengenoemde brief, waarbij u verzoekt het bestemmingsplan Buitengebied zodanig aan te passen dat de bedrijfswoning Broeksestraat 3 wordt ontkoppeld van de bedrijfshal Broeksestraat 3a en de bedrijfswoning wordt bestemd tot 'Wonen', berichten wij u het volgende.

De bedrijfswoning behoort ruimtelijk en planologisch bij de bedrijfshal. Planologisch gezien is deze aanpassing ongewenst. Een woonbestemming vormt, mede gezien de korte afstand tussen bedrijf en woning een belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. Het op het perceel aanwezige bedrijf is een categorie 3.1 bedrijf als bedoeld in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Indien de woning wordt bestemd tot Wonen wordt niet voldaan aan de richtlijnen.

Wij wijzen uw verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan daarom af.

Door het verkopen van de bedrijfshal heeft u de bedrijfshal niet meer in gebruik als bedrijf. De bedrijfswonir dient echter ten dienste te staan van de bedrijfshal. Hiermee is er op dit moment sprake van een illegale situatie. De eigenaar van het bedrijfspand dient ook de bedrijfswoning te bewonen.

Verder maken wij u erop attent dat, indien u een voor bezwaar en beroep vatbare besluit wenst, wij uw verzoek ter besluitvorming kunnen voorleggen aan de gemeenteraad. Indien u dit wenst verzoeken wij u or hierover te berichten.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Wijnia M.H.F. Schuurmans-Wijdeven