

Reactienota



**Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2014, Ammerzodenseweg'
(BP1091)**

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2014, Ammerzodenseweg' (BP1091) heeft van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen en ten behoeve van overleg met andere overheden. Gedurende deze termijn zijn de volgende reacties ontvangen:

Zienswijzen

1. De heer W.G.M. Hooijmans, Oude Weistraat 50, 5334 LL Velddriel, namens Wimbemij BV (brief d.d. 29 december 2014, ontvangen 30 december 2014, nr. 357838);
2. De heer J.B.M. Lauwerijssen van ABAB Adviseurs, Postbus 10085 5000 JB Tilburg namens:
 - mevrouw A.M.C. van den Oord, Ammerzodenseweg 11a te Hedel;
 - de heer P.P.W.J. van den Oord, Ammerzodenseweg 11 te Hedel;
 - de heer B.R. Vissers, Ammerzodenseweg 10 te Hedel (faxbericht d.d. 13 januari 2015, ontvangen 13 januari 2015, nr. 359986);
3. De heer P. van Galen van Bouwkundig Ontwerp- en Tekenburo Peter van Galen, Stationsstraat 129, 5141 GD Waalwijk, namens de heer L.H.A. Spijkers, Ammerzodenseweg 12 te Hedel (e-mail d.d. 20 januari 2015, ontvangen 20 januari 2015, nr. 361691).

De naar voren gebrachte zienswijzen zijn in de voorliggende nota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze zijn ontvangen, betrokken.

Overlegreacties

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat overleg niet noodzakelijk is omdat het functieveranderingsbeleid is losgelaten en er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat het wijzigingsplan conform de eisen en wensen van het Waterschap is.

Zienswijze 1

Reclamant is ten eerste van mening dat het plan in strijd is met provinciaal beleid. Enerzijds vanwege de verstening van het buitengebied, anderzijds het niet-slopen van bedrijfswoningen. Ten tweede is volgens reclamant sprake van rechtsongelijkheid, gelet op zijn eigen plannen aan de Oude Weistraat in Velddriel waarvoor hij geen medewerking van de gemeente krijgt.

Reactie:

- 1) Het initiatief is beoordeeld aan de hand van de regeling Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing in het Buitengebied (VAB), zoals opgesteld door de regio Rivierenland en waaraan alle deelnemende gemeenten zich hebben geconformeerd. Dat beleidskader is onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2009 reparatieplan' en biedt onder meer mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw ten behoeve van een woonfunctie. In dit geval is op grond van artikel 3.5 van de VAB-regeling het volgende van toepassing.

Het initiatief behelst de sloop van circa 4.650 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing in de vorm van een kas. De VAB-regeling laat in dit geval (bij sloop tussen de 3.500 en 20.000 m²) één woongebouw tot maximaal 1.200 m³ toe, met dien verstande dat het gebouw minimaal drie wooneenheden moet bevatten. Om de kwaliteit van de huisvesting te garanderen geldt per wooneenheid een minimale omvang van 300 m³. Het plan voldoet hieraan.

Het plangebied heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' de bestemming 'Agrarisch gebied' met de nadere aanduidingen 'glastuinbouw' en 'bedrijf waarvan de bedrijfswoning is afgesplitst'. De voormalige bedrijfswoningen maken dus geen onderdeel (meer) uit van de bedrijfsbebouwing en behoeven niet te worden gesloopt. Zelfs als de woningen wel onderdeel hadden uitgemaakt van het bedrijf, dan hoefden zij nog niet te worden gesloopt.

De VAB-regeling is een uitwerking is van het Streekplan Gelderland 2005, waarmee Gedeputeerde Staten bij besluit van 6 juni 2008 (nr. 2008-000596) hebben ingestemd. Van strijd met provinciaal beleid is derhalve geen sprake.

- 2) In het geval van reclamant kan niet alle voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt (vanwege diens beperkte eigendomspositie) waardoor niet wordt voldaan aan de uitgangspunten (art. 3.5.1) van de VAB regeling. Bij het plan aan de Ammerzodenseweg wordt wel alle voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Derhalve is geen sprake van vergelijkbare situaties en is rechtsongelijkheid niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk doch leidt **niet** tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 2

Reclamant is ten eerste van mening dat het wijzigingsplan ten onrechte de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' (het moederplan) wijzigt. Het college is daartoe volgens hem niet bevoegd. Daarnaast vindt hij de nieuwe bebouwing ten onrechte buiten het oorspronkelijke bestemmingsvlak van de kas is geprojecteerd. Hierdoor is bovendien sprake van een lagere stedenbouwkundige kwaliteit.

Ten tweede acht reclamant een woongebouw van 1.200 m³ niet in verhouding tot de oppervlakte die wordt gesloopt (4.650 m²). De kosten van de sloop staan volgens hem niet in verhouding tot de opbrengsten. Daarbij merkt hij op dat in het verleden twee bedrijfswoningen zijn afgesplitst en dat een vrijstaande woning zou leiden tot minder verstening.

Ten derde is reclamant van mening dat de ontsluiting van het plangebied niet aan de zuidkant via de Ammerzodenseweg moet plaatsvinden, maar aan de westkant via de Middelingenseweg.

Ten vierde stelt reclamant dat ten onrechte geen rekening is gehouden met het bestaande aannemersbedrijf en de mogelijke oprichting van een champignonkwekerij respectievelijk op en achter Ammerzodenseweg 10, nu de afstand tussen de woonbestemming (o.a. privé achtertuinen) en de desbetreffende bouwvlakken minder dan 30 meter bedraagt.

Reactie:

- 1) Vooropgesteld wordt dat het opnemen van (afwijkende of aanvullende) voorschriften of regels in een wijzigingsplan niet betekent dat de voorschriften of regels van het moederplan worden gewijzigd. Dit is toegestaan zolang zij niet de regels van de wijzigingsbevoegdheid doorkruisen. Bovendien mag met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan de aanvaardbaarheid van de woonbestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft (hier: de locatie van het voormalige agrarisch bedrijf) in beginsel als een gegeven worden beschouwd, nu is voldaan aan de bij het moederplan gestelde wijzigingsvoorwaarden (in dit geval artikel 3.5.7). De bouwregels van artikel 3.3.3 zijn niet van toepassing, aangezien het hier geen burgerwoning maar een woongebouw betreft.

In dat kader is van belang dat in de VAB-regeling is opgenomen dat de nieuwbouw in principe dient plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Alleen

wanneer een initiatiefnemer kan aantonen dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient, kan de nieuwbouw plaatsvinden op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw of zelfs op een ander perceel. In het voorliggende geval wordt de nieuwbouw in de directe nabijheid van de slooplocatie (en op hetzelfde perceel) gerealiseerd. Er staat nergens dat dit binnen het voormalige bouwperceel (als bedoeld in het bestemmingsplan) moet plaatsvinden.

Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord bevonden. In dat kader is op 10 juni 2014 een positief advies ontvangen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) over het bouwplan en de terreininrichting. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit advies naar aard en wijze van totstandkoming gebreken vertoont. Reclamant heeft daarvoor ook geen gronden aangevoerd of zijn standpunt anderszins onderbouwd.

- 2) In de VAB-regeling is in paragraaf 3.5 overwogen dat het voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit van het Rivierengebied van belang is dat solitair gelegen leegstaande kassen gesloopt worden. Hergebruik voor andere functies is bij kassen onmogelijk of onwenselijk. Daarnaast leidt leegstand bij kassen snel tot verpaupering. Om te stimuleren dat leegstaande kassen gesloopt worden, biedt de VAB-regeling - afhankelijk van de omvang van de gesloopte glasopstallen - ruimere mogelijkheden voor de bouw van bijvoorbeeld een woongebouw. Daarbij is expliciet overwogen dat hogere eisen worden gesteld aan de hoeveelheid te slopen kassen. De reden hiervoor is dat de oppervlakte van glasopstallen over het algemeen veel omvangrijker is dan van overige bedrijfsbebouwing en dat de sloopkosten en de restwaarde van glasopstallen veel geringer zijn. De VAB-regeling laat in het onderhavige geval (bij sloop tussen de 3.500 en 20.000 m²) één woongebouw tot maximaal 1.200 m³ toe, met dien verstande dat het gebouw minimaal drie wooneenheden moet bevatten. Om de kwaliteit van de huisvesting te garanderen geldt per wooneenheid een minimale omvang van 300 m³. Er heeft dus wel degelijk een afweging plaatsgevonden tussen de hoeveelheid te slopen kassen en de omvang van het te herbouwen woongebouw. Binnen de categorie 3.500 - 20.000 m² is geen differentiatie vereist.
- 3) Zoals in de plantoelichting is verwoord, bestaan er geen verkeerstechnische bezwaren tegen een (reeds bestaande) ontsluiting aan de zuidzijde. Reclamant heeft dit ook niet inhoudelijk bestreden. Bovendien bevindt zich tussen het plangebied en de Oude Ammerzodenseweg (die verderop deels Middelingenseweg heet) een perceel van een derde (kadastraal bekend gemeente Hedel, sectie L, nummer 239), ten aanzien waarvan de initiatiefnemer geen rechten kan doen gelden.
- 4) Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijv. ABRS 2 april 2014, 201308643/1/R2, ECLI:NL:RVS:2014:1173) is de afstand - als bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' - tussen de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat enerzijds en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is, bepalend voor beantwoording van de vraag of al dan niet sprake is van een goed woon- een leefklimaat. Zoals in de plantoelichting is aangegeven, wordt daar in het onderhavige geval voldaan, zowel ten aanzien van het bestaande aannemersbedrijf als de (mogelijke) champignonkwekerij.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk doch leidt **niet** tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 3

NB: De zienswijze is per e-mail ingediend en binnen de inzagetermijn ontvangen. Hoewel het blijkens de bekendmaking niet mogelijk is per e-mail zienswijzen in te dienen, was het bieden van een hersteltermijn om alsnog een papieren versie toe te sturen niet opportuun omdat die buiten de termijn zou worden ontvangen. Derhalve is de zienswijze weliswaar formeel niet-ontvankelijk vanwege termijnoverschrijding, maar ambtshalve alsnog beoordeeld.

Reclamant stelt ten eerste dat hij met de initiatiefnemer afspraken heeft gemaakt over de locatie van de ontsluitingsweg, te weten in het midden van het plangebied in plaats van langs zijn woning. Deze afspraak wordt echter niet nageleefd. Ten tweede vreest hij geluidsoverlast en aantasting van zijn privacy vanwege de extra verkeersbewegingen. Hij stelt tot slot voor om de ontsluitingsweg te verplaatsen naar de oostzijde van het plangebied, omdat daar ook de parkeervoorzieningen zijn geprojecteerd.

Reactie:

- 1) De genoemde afspraken tussen de initiatiefnemer en reclamant zijn de gemeente niet bekend. De gemeente zou daar overigens ook niet aan gehouden zijn.
- 2) Het betreft hier een bestaande perceelontsluiting zodat in de huidige situatie al sprake is van verkeersbewegingen. Bovendien grenst niet de tuin maar de oprit van reclamant aan de ontsluitingsweg, zodat zijn woongenot niet onevenredig wordt aangetast.
- 3) De locatie van de ontsluitingsweg vanuit verkeerstechnisch oogpunt beoordeeld en akkoord bevonden. Hetzelfde geldt voor de inrichting van het plangebied, die specifiek is afgestemd op de locatie van de gebouwen en daarnaast is beoordeeld en akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk en zou evenwel **niet** tot aanpassing van het wijzigingsplan hebben geleid.

Eindconclusie

De zienswijzen, voor zover ontvankelijk, leiden niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

1. In artikel 1.4 is het woord "se" vervagen door 'de'.
2. In artikel 2 is bij de oppervlakte van bijgebouwen opgenomen dat het maxima betreft.