

GEMEENTE WIERDEN

BESLUIT

Nr.: NOTA-14-06415

Besluit van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden over vaststelling wijzigingsplan "20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115".

Besluit

1. in te stemmen met de "notitie behandeling zienswijzen wijzigingsplan "20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115", welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit en de zienswijzen deels gegrond en ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de "Staat van wijzigingen "20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115", welke staat wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
3. het wijzigingsplan "20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekeningnummer NL.IMRO.0189.WB2013000004-VA01 van 20 januari 2014, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN van mei 2013;
4. voor het plangebied van wijzigingsplan "20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115" geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden in de vergadering van 27 januari 2014.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de secretaris, de burgemeester,



R.B. van den Brink



Ing. J.H.M. Robben

Notitie behandeling zienswijzen

Wijzigingsplan “20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115”

Bestemmingsplan

Vanaf 29 augustus 2013 heeft het wijzigingsplan “20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115” als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp-wijzigingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

- Stichting Achmea Rechtsbijstand (postbus 10100, 5000 JC te Tilburg) namens de heer J. Jongman, Oude Schoolweg 2 te Hoge Hexel.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet verder aan de wettelijke vereisten, en is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting gronden zienswijzen + beantwoording gemeente

De gronden van de zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand (postbus 10100, 5000 JC te Tilburg) namens de heer J. Jongman, Oude Schoolweg 2 te Hoge Hexel (ingeboekt op 9 oktober 2013 onder nummer IN-2013-35909).

Zienswijze

In de zienswijze worden de volgende gronden genoemd:

1. Er wordt medewerking verleend aan nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Dit leidt tot een verdichting van het buitengebied en een ongewenste verstedelijkingsdruk.
2. Het plangebied ligt niet binnen het bestaande stedelijke gebied.
3. Ook als het plangebied wel tot stedelijk gebied zou behoren, kan geen medewerking worden verleend. In een straal van 200 meter van de woning van appellant bevinden zich al drie bedrijven. De nieuwe functie leidt niet tot de vereiste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en brengt juist een ongewenste verstedelijking van de in de toelichting als rustige woonwijk gekarakteriseerde omgeving met zich mee.
4. Het doet gekunsteld aan om bebouwing die al 25 jaren voor de functie wonen in gebruik is, aan te merken als een VAB en vervolgens door via de functie wonen het plangebied aan te merken als stedelijk gebied om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling die volgens het eigen beleid niet in het buitengebied thuishoort.
5. In artikel 33 van bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ staat dat voor de gebouwen waarin de nieuwe functie wordt gerealiseerd een bouwvergunning moet zijn verleend. Uit de toelichting blijkt niet dat zulks is komen vast te staan.
6. Gelet op het provinciale beleid om niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied tegen te gaan, is ten onrechte het overleg met de provincie achterwege gelaten.
7. Anders dan in de toelichting is gesteld, wordt niet voldaan aan het zogenaamde stand still-principe in verband met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied. Er kan niet zonder meer worden aangenomen dat de risico's op verontreiniging van het grondwater ten opzichte van het huidige gebruik voor wonen niet toenemen.

Binnen het bedrijf worden veel voertuigen en werktuigen gebruikt die op fossiele brandstoffen werken. Mogelijk is ook sprake van opslag van fossiele brandstoffen e/o andere brandbare of toxische stoffen.

Hierdoor is ten opzichte van de woonfunctie sprake van een toename van het risico op verontreiniging van het grondwater.

8. Artikel 3.2.1.2 van de provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat op deze locatie geen inrichting is toegestaan waarvoor geen vergunning krachtens hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist. Van een dergelijke vergunning is niet gebleken.
9. De huidige bedrijfsactiviteiten worden niet gedekt door de in de planregels gehanteerde aanduiding "klussendienst". De term klussendienst is niet gedefinieerd.
10. Het ruimtelijk effect van de buitenopslag op naastgelegen perceel, mag als effect niet buiten beschouwing blijven. Omdat buitenopslag bij een VAB niet is toegestaan, is dit een reden om geen medewerking te verlenen aan wijziging van het bestemmingsplan.

Beantwoording

Algemeen

Het perceel aan de Hexelseweg 115 is een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Voor nieuwe functies in leeggekomen schuren heeft de gemeenteraad in juli 2006 het 'Beleid Vrijkomende Agrarische bebouwing gemeente Wierden' vastgesteld (hierna VAB-beleid genoemd). Doel hiervan is om ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische kwaliteit van het landelijk gebied vergroten, zodat de resterende economische waarde van leeggekomen schuren kan worden benut voor nieuwe activiteiten.

Voor nieuwe functies gelden voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, buitenopslag, parkeren, overlast/belemmering voor functies in de omgeving en infrastructuur. Het plan van de heer Dasselaar voldoet hier aan.

Beantwoording zienswijzen

1. *Zoals hiervoor onder het kopje Algemeen is aangegeven past de vestiging van een klussenbedrijf op deze locatie binnen het gemeentelijke VAB-beleid. Het bedrijf is gevestigd binnen bestaande bebouwing. Er is derhalve geen sprake van verdichting van het buitengebied of extra versterking.*
2. *Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom (in het kader van de verkeerswet) aan de rand van de kleine kern Hoge Hexel.*
Omdat in dit geval is sprake van een wijzigingsplan zijn burgemeester en wethouders bij de vaststelling van het plan niet gebonden aan provinciaal beleid. (AbRvS 8 mei 2013, nr. 201208118/1/R1). Wel moet uit het plan blijken dat het provinciale beleid in de belangenafweging is betrokken.
In verband hiermee is paragraaf 3.2 (Provinciaal beleid) in de toelichting bij het wijzigingsplan opgenomen.
In paragraaf 3.2.4.3 van de toelichting vindt de toets van het initiatief aan de gebiedskenmerken (provinciaal beleid) plaats. De locatie aan de Hexelseweg is op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu". Het enige dat hier wordt geconcludeerd is dat de woon-werkfunctie past binnen het gestelde in de "Stedelijke laag".
Voor het toepassen van het VAB-beleid is het niet belangrijk of het plangebied in stedelijk gebied ligt of niet. De meeste VAB's worden in het buitengebied gerealiseerd.
3. *Zoals hiervoor onder punt 1. Is aangegeven, is geen sprake van nieuwbouw/uitbreiding. Het bedrijf is gevestigd in bestaande (voormalig agrarische) bebouwing. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 33.7, onder c, van de regels in bestemmingsplan "Buitengebied 2009".*

Voor de toets aan de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (in paragraaf 4.2.1.2) is er voor gekozen om het bedrijf te toetsen aan het gebiedstype "rustige woonwijk". Dit om aan te tonen dat in dat geval voldaan kan worden aan de (strengste) richtafstanden uit de VNG-uitgave.

In paragraaf 3.2.4.2 onder het kopje Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief" staat dat de kleinschalige klussendienst past binnen het gemengde woon- en werkmilieu, dat in de omgeving van het plangebied reeds aanwezig is.

4. In het VAB-beleid staat dat de huidige bestemming niet bepalend is voor de toepassing van het VAB-beleid.
In hoofdstuk 2 (Toepassingsbereik) van het VAB beleid staat hierover het volgende (tweede punt op pagina 5):
"VAB's welke in het verleden reeds zijn omgezet in de bestemming 'woondoeleinden' (of een andere bestemming overeenkomstig het hergebruik) kunnen ook in aanmerking komen voor het VAB-beleid. In veel gevallen zijn immers de (agrarische) schuren nog aanwezig".
Dit is ook hier het geval.
5. De voorwaarde dat voor de gebouwen in het verleden een vergunning moet zijn verleend, staat niet in artikel 33 van het geldende bestemmingsplan, maar in hoofdstuk 2 (toepassingsbereik) van het VAB-beleid.
Voor beide schuren die in gebruik zijn voor het klussenbedrijf is in het verleden bouwvergunning verleend.
Op 9 augustus 1950 (schuur met veestalling) is bouwvergunning verleend voor het gebouw waarin nu de werkplaats van de klussendienst aanwezig is.
In 1969 (open veldschuur) en 1970 (varkensschuur aan open veldschuur) zijn bouwvergunningen verleend voor het gebouw waarin nu de werkplaats van de klussendienst aanwezig is.
In 1972 is een hinderwetvergunning verleend voor het destijds aanwezige agrarisch bedrijf (rundvee, varkens en pluimvee).
6. In artikel 3.9a van de Wro staat (in tegenstelling tot artikel 3.8, lid 1 onder b) niet dat de provincie bij procedures voor wijzigingsplannen vooraf in kennis moet worden gesteld.
De provincie heeft bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' immers al ingestemd met de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 33.7 onder c van de regels in dat bestemmingsplan.
Bovendien staan plannen voor VAB's op de lijst (ex artikel 3.1.1, lid 2 Bro) van de provincie van plannen waarvoor geen vooroverleg hoeft plaats te vinden.
7. Zoals hiervoor bij de beantwoording van punt 2 is aangegeven zijn burgemeester en wethouders bij de vaststelling van een wijzigingsplan niet gebonden aan provinciaal beleid. (AbRvS 8 mei 2013, nr. 201208118/1/R1). Wel moet uit het plan blijken dat het provinciale beleid in de belangenafweging is betrokken.
Het bedrijf moet voldoen aan de voorschriften uit bijlage 3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Daarmee is het belang van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater voldoende gewaarborgd.
8. Zoals hiervoor bij de beantwoording van punt 2 en punt 7 is aangegeven zijn burgemeester en wethouders bij de vaststelling van een wijzigingsplan niet gebonden aan provinciaal beleid. Wel moet uit het plan blijken dat het provinciale beleid in de belangenafweging is betrokken.

Appellant verwijst naar artikel 3.2.1.2 van de provinciale Omgevingsverordening.
Voor het opstellen van bestemmingsplannen is echter niet hoofdstuk 3 maar hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van toepassing. Hoofdstuk 2 richt zich tot gemeenteraden en bevat instructies over de inhoud van bestemmingsplannen.
In hoofdstuk 3 is de 'milieuverordening' te vinden die zich richt op burgers, bedrijven en instellingen.

Overigens staat in artikel 3.2.1.4, tweede lid dat het verbod als bedoeld in artikel 3.2.1.2 (lid 4) niet geldt, indien wordt voldaan aan de voorschriften in bijlage 3 (van de Omgevingsverordening Overijssel 2009) en geen nadelige gevolgen voor de waterwinning optreden.

Bij de afhandeling/beantwoording van de melding volgens artikel 8.40/8.41 Wet milieubeheer (Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer) in mei 2007 is de eigenaar geïnformeerd dat het bedrijf binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Het bedrijf is erop gewezen dat naast de voorschriften van het besluit ook moet worden voldaan aan de voorschriften van het Uitvoeringsbesluit voor de Fysieke leefomgeving (vanaf 2009 opgenomen in bijlage 3 van de Omgevingsverordening Overijssel).

- 9. Een klussendienst/-bedrijf is zoals de naam zegt gericht op het uitvoeren van uiteenlopende activiteiten. Door Klussenbedrijf Dasselaar worden met name bouwgerelateerde werkzaamheden (klussen) van uiteenlopende aard uitgevoerd. Incidenteel worden ook kleine hovenierswerkzaamheden of straatwerk uitgevoerd. Om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over welke activiteiten wel/niet zijn toegestaan, is het begrip klussendienst toegevoegd in artikel 1 van de regels (begrippenlijst).*
- 10. De opslag ligt op een perceel dat buiten het plangebied ligt en staat daarom niet ter discussie. Bovendien vindt de buitenopslag plaats op een perceel met de bestemming 'bedrijf' waar op grond van het bestemmingsplan een aannemersbedrijf is toegestaan. Omdat de opslag binnen de geldende bestemming past, is de buitenopslag op dat perceel wel toegestaan. De opslag op dit perceel (van derden) hoeft daarom niet te worden getoetst aan het VAB-beleid.*

Conclusie

De zienswijze genoemd onder punt 9 wordt gegrond verklaard. In artikel 1 van de regels (begrippenlijst) is het begrip 'klussendienst' toegevoegd.
De overige zienswijzen worden ongegrond verklaard.

Behorende bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden van 27 januari 2014

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115”

Het ontwerpbestemmingsplan “20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115” heeft van 29 augustus 2013 tot en met 9 oktober 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één schriftelijke zienswijze bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijze heeft aanleiding gegeven het ontwerp-wijzigingsplan “20^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Hexelseweg 115” te wijzigen. Ook zijn er ambtshalve enkele wijzigingen in het ontwerp-wijzigingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aangebracht.

De navolgende wijzigingen zijn aangebracht:

Toelichting

- De inleiding van paragraaf 3.2 is aangevuld met een korte tekst waarin staat dat burgemeester en wethouders bij een wijzigingsplan niet gebonden zijn aan provinciaal beleid. Wel moet uit het plan blijken dat het provinciale beleid in de belangenafweging is betrokken.
- Naam en inleidende zin van paragraaf 3.2.4 zijn gewijzigd.
- Paragraaf 3.2.4.1 (afweging in verband met ligging van plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied) is gewijzigd.
- In paragraaf 6.2.1 (Toelichting op de planregels – Inleidende regels) is opgenomen dat het begrip ‘klussendienst’ is toegevoegd aan de begrippenlijst (artikel 1).

Plankaart

Geen wijzigingen.

Regels

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is in artikel 1 van de regels (Begrippenlijst) het begrip ‘klussendienst’ toegevoegd.

Behorende bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden van 27 januari 2014