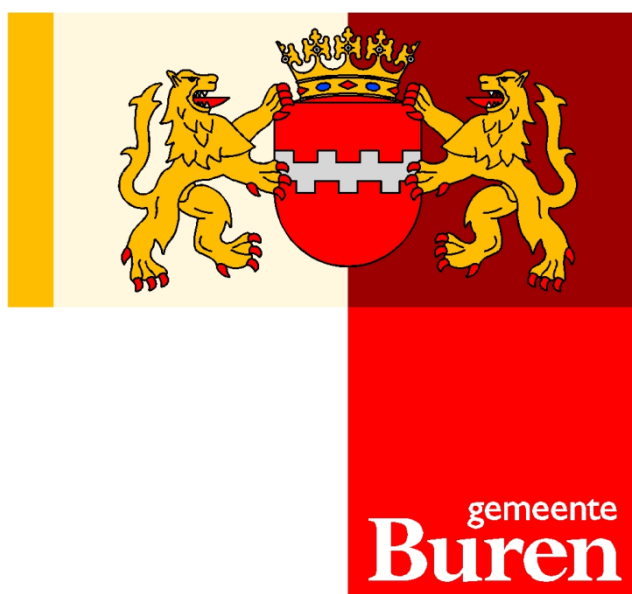


Nota zienswijze
Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Rijndijk 19, 19a en 19b



Datum inzage ontwerp-bestemmingsplan 12 september 2019

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Bijlagen

1 Inleiding

Op 12 september 2019 heeft het college van B&W het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Rijndijk 19, 19a en 19b ter inzage gelegd. Dit betreft een locatie in Lienden. De ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming ten behoeve van 16 onzelfstandige wooneenheden.

Procedure

Na aanlevering van de benodigde stukken door de initiatiefnemer lag het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage van 12 september 2019 tot en met 24 oktober 2019. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijzen en beantwoording

Er is namens belanghebbenden een zienswijze ingediend. De voorliggende nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die is ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze
Zienswijze 1

2.1 Algemeen

Zienswijze

Samenvatting

1. Indiener stelt dat het gebruik als onzelfstandige woonruimte niet onder het overgangsrecht valt;
2. Gesteld wordt dat het plan in strijd is met de Provinciale ruimtelijke verordening. Op basis daarvan is het niet toegestaan dat bestemmingsplannen regels bevatten die permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk maakt;
3. Het plan zou in strijd zijn met artikel 2.7.4 van de Omgevingsverordening van de Provincie;
4. Permanente bewoning zou een bovenmatige verkeer aantrekkende werking hebben;
5. De woonruimten zouden bestemd zijn voor arbeidsmigranten;
6. Het plan zou in strijd zijn met de Structuurvisie 2009-2019 ten aanzien van recreatiemogelijkheden;
7. Gesteld wordt dat er geen compensatie plaatsvindt;
8. Gesteld wordt dat het plan in strijd is met de Woonvisie 2014-2020;
9. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast;
10. Gesteld wordt dat er een vermindering van rust en ruimte op zal treden in het buitengebied;
11. Gesteld wordt dat de waarde van de woning van indieners zal verminderen;
12. Het gebruik ten behoeve van recreatie zou een minder grote impact hebben op de omgeving van het gebruik ten behoeve van wonen;
13. Gesteld wordt dat de ondergrondse infrastructuur niet geschikt is voor 17 huishoudens en dat de voorziening voor het inzamelen van afval niet afdoende is.

Reactie gemeente Buren

1. Op het perceel is nu het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "Bedrijf-Beperkt" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-pension". Een pension is: Een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten. Permanente bewoning is niet toegestaan. Permanente bewoning is op basis van de huidige bestemming niet toegestaan en daarmee is ook het permanent bewonen van een onzelfstandige (woon)ruimte niet toegestaan. Bijbehorende bewoning is wel toegestaan. Dat is de bewoning van de bedrijfswoning.

In 2000 is een omgevingsvergunning verleend voor 7 onzelfstandige woningen en een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw Rijndijk 19. In 2004 is vergunning verleend voor 8 onzelfstandige woonruimten. Daarmee is toestemming verleend voor bewoning. Dit had in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Aangezien het gebruik met vergunning legaal is, is inderdaad het overgangsrecht van toepassing op de bewoning van 8 onzelfstandige woonruimten in het pand Rijndijk 19.

2. Artikel 2.4 uit de omgevingsverordening van de provincie stelt inderdaad dat een bestemmingsplan het niet mogelijk mag maken om een recreatiewoning permanent te bewonen. Het begrip recreatiewoning wordt niet nader gedefinieerd in de omgevingsverordening. Het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" geeft wel een definitie van een recreatiewoning: Een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor recreatief verblijf, uitsluitend door één of meer personen, die zijn / hun hoofdverblijf elders hebben. De pension functie voldoet hieraan. Daarmee zou het plan in strijd zijn met de Omgevingsverordening van de provincie. Maar op basis van de vergunningen is het pand Rijndijk 19 nooit bedoeld voor recreatie. Voor het pand Rijndijk 19 is dus geen sprake van strijd met dit artikel van de Omgevingsverordening. Uit de vergunning van 2000 blijkt dat in het pand 19a, drie kantoor/praktijkruimten zijn toegestaan. Uit de vergunning uit 2005 blijkt dat in gebouw 19b, vijf hobby-, kantoor-/praktijkruimten zijn toegestaan. Daarnaast zijn bergingen en sanitaire ruimten vergund. Voor de gebouwen 19a en b zijn geen vergunningen verleend voor het realiseren van ruimten voor een pension. Dit is met het bestemmingsplan "Buitengebied

eerste herziening” bedoeld toe te staan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan “Buitengebied eerste herziening” blijkt dat enkel de gebouwen 19a en b bedoeld waren voor gebruik als pension. Zo is het echter niet in de regels en op de verbeelding opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan is een pension met 8 verblijfseenheden toegestaan. Uit de toelichting blijkt niet dat het de bedoeling is geweest de bestemming / het gebruik van het pand 19 te wijzigen. Bijbehorende bewoning is nog wel toegestaan. Maar dat ziet op een bedrijfswoning. Uit de vergunningen valt niet op te maken dat er nog een bedrijfswoning aanwezig is. Ook uit het onderhavige verzoek blijkt niet dat een bedrijfswoning gewenst is. Geconcludeerd moet worden dat met het bestemmingsplan “Buitengebied eerste herziening” niet het werkelijke en gewenste gebruik geregeld zijn. Uit het vaststellingsbesluit en de bijbehorende “procesnota bestemmingsplan buitengebied eerste herziening” blijkt ook niet dat er bewust voor is gekozen om de onzelfstandige woningen weg te bestemmen. Feit is wel dat er een onherroepelijke bestemming op het perceel ligt dat 8 verblijfseenheden mogelijk maakt ten behoeve van een pension en niet meer. Maar omdat de aanduiding pension op het verkeerde gebouw zit en de andere gebouwen nooit ten behoeve van recreatie zijn bestemd is er geen sprake van het toestaan van permanent bewonen van recreatiewoningen. Er is dan ook geen sprake van strijd met de provinciale Omgevingsverordening op dit punt. Het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie. Van hen hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Daaruit volgt de conclusie dat het plan niet in strijd is met provinciaal beleid.

3. Gerefereerd wordt aan de Omgevingsverordening uit 2014. Hier wordt in de ruimtelijke onderbouwing ook aan gerefereerd. Gesteld wordt dat het plan hiermee in strijd is. Doordat 17 huishoudens op de locatie zouden kunnen gaan wonen is er geen sprake meer van behoud van de karakteristieke T-boerderij waar normaal gesproken één of twee huishoudens in wonen. Hierdoor zal het karakter verloren gaan, onder meer door de verkeer aantrekkende werking en de benodigde parkeerplaatsen. Het plan voorziet niet in nieuwe extra bebouwing. In die zin zal door het plan geen verandering optreden in de karakteristiek van de bebouwing. Door permanente bewoning toe te staan zal de inrichting van de buitenruimte wel veranderen. Dat kan betekenen dat er een verandering van het karakter op zal treden. Ook gelet op de uitbreiding van het aantal woningen. Maar ten opzichte van de huidige situatie zal het karakter niet in een mate veranderen dat deze een negatieve invloed heeft op het landschap dan in de huidige situatie. De T-boerderij blijft immers aanwezig en dat is wat de beschreven karakteristiek inhoudt. De locatie heeft al niet meer de uitstraling die andere karakteristieke T-boerderijen hebben waar nog sprake is van bebouwing die hoort bij een (voormalig) agrarisch bedrijf. Dit is een situatie die in de loop der jaren is ontstaan. Hier zijn vergunningen voor verleend. De uitstraling van de bebouwing zal niet (wezenlijk) veranderen door de gevraagde wijziging van de bestemming.

Zoals aangegeven wordt in de zienswijzen verwezen naar de Omgevingsverordening 2014. Inmiddels is de Omgevingsverordening 2018 in werking. De locatie ligt in Nationaal Landschap. Dat betekent dat artikel 2.56 van de Omgevingsverordening van toepassing is. Op basis van dit artikel is het alleen toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen dat kernkwaliteiten van Nationale landschappen niet aantast. Deze kernkwaliteiten zijn beschreven in Bijlage 6 bij de Omgevingsverordening. Ook hierin is beschreven dat grote karakteristieke T-boerderijen voorkomen in het gebied. Dat verandert niet met dit plan. De aanwezige T-boerderij verandert qua verschijningsvorm niet en blijft aanwezig in het gebied. Dit plan betekent dat geen verslechtering optreedt ten aanzien van deze kernkwaliteit.

Ook ten aanzien van dit aspect hebben wij geen zienswijze van de provincie ontvangen. Dus ook op dit thema is er geen strijd met provinciaal beleid. Omdat er geen sprake is van bouwactiviteiten met dit plan vindt er geen aantasting plaats van het Nationaal Landschap blijkt uit navraag bij de provincie.

4. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen. Het plan is beoordeeld op het aspecten parkeren en verkeersbewegingen aan de hand van de CROW. Daaruit is gebleken dat wanneer uitgegaan wordt van de parkeernorm voor de functie kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig er 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid aanwezig moet zijn. Dat komt neer op 5 parkeerplaatsen. Wanneer uitgegaan

wordt van de norm voor de functie kamerverhuur, zelfstandig, niet studenten, dan moet er 0,8 parkeerplaatsen per wooneenheid aanwezig zijn. Dit komt neer op 13 parkeerplaatsen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er ruimte op het perceel aanwezig is om 30 parkeerplaatsen te realiseren. Geconcludeerd moet worden dat aan de parkeernorm kan worden voldaan met dit plan.

Ook het aantal te verwachten verkeersbewegingen is getoetst aan de hand van de CROW. Volgens deze norm genereert elke wooneenheid gemiddeld 2,4 verkeersbewegingen per etmaal. Omdat er 8 extra wooneenheden gevraagd worden zal dit een toename kunnen betekenen van 20 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. De huidige verkeersintensiteit op de Rijndijk is ca. 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van 20 is geen significante toename ten opzichte van de huidige 1000.

De Rijndijk te Lienden is een erftoegangsweg in het buitengebied waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. De breedte van de weg bedraagt ca. 4,7 meter. Vanuit het oogpunt van verkeer zijn er geen redenen om niet mee te werken.

5. In het verzoek wordt volgens indieners van de zienswijzen gesteld dat de woonruimten bestemd zullen zijn voor arbeidsmigranten. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat dit seizoensgebonden is. Een pension zou reeds kunnen voorzien in deze behoefte. Dit zou blijken uit de "Criteria pilot Gedogen huisvesting buitenlandse werknemers". Daarom zou de wijziging van de bestemming niet noodzakelijk zijn hiervoor. Het ontwerp bestemmingsplan zou daarom niet voorzien in een behoefte.
Een pension kan inderdaad in de behoefte voorzien. Uit het verzoek blijkt dat de panden niet (uitsluitend) bedoeld zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook voor mensen die na een echtscheiding op zoek zijn naar (tijdelijke) woonruimte of mensen die een recreatiewoning moeten verlaten kunnen de woningen gebruiken ter overbrugging naar een reguliere woning. Bewoning hoeft niet van tijdelijke aard te zijn na wijziging van de bestemming. In die zin voorziet het plan in een behoefte.
6. Uit de structuurvisie blijkt dat recreatie belangrijk is voor de gemeente Buren. Met dit plan zouden de recreatiemogelijkheden afnemen. De units zijn nooit als pension vergund. Met de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is beoogd dit te regelen voor de panden 19a en b. Deze aanduiding is echter op het pand 19 terecht gekomen. Het pand nr. 19 is nooit vergund en bedoeld geweest als pension. En de panden 19a en b zijn niet als pension vergund en nooit als zodanig aangeduid. Op basis van het overgangsrecht is in het pand nr 19 altijd sprake geweest van legaal bewonen. De panden 19a en b hebben in planologische zin nooit de functie van pension gehad. Gelet daarop is er in planologische zin geen sprake van het afnemen van recreatiemogelijkheden.
7. In de zienswijzen wordt het VAB-beleid aangehaald. Dit speelt hier echter geen rol omdat er geen sprake is van beëindiging van een agrarisch bedrijf. Dit wordt aangehaald omdat in dat kader compensatie wordt geëist voor het toevoegen van woningen in het buitengebied in de vorm van sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dat is hier niet aan de orde. Dit plan ziet enkel op het vastleggen van de juiste functie voor de panden. Er is geen aanleiding gezien voor compenserende maatregelen. De VAB-regeling is niet de basis voor dit plan.
8. Het plan zou in strijd zijn met de woonvisie 2014-2020. Het plan zou voorzien in een probleem dat niet bestaat. Er zouden in de gemeente Buren voldoende mogelijkheden zijn om aan een (goedkope huur) woning te komen.
Daarnaast zouden initiatiefnemers aangeven dat met het plan de mogelijkheid wordt geboden aan mensen die illegaal in een recreatiewoning wonen om een woning legaal te betrekken. Hierdoor zouden recreatiewoningen elders weer beschikbaar komen voor recreatie.

De druk op de woningmarkt in de gemeente Buren is groot. Dit uit zich in de stijging van prijzen van bestaande woningen. Een gevolg hiervan is dat met name aan de onderkant van de woningmarkt druk optreedt. Er zijn nauwelijks goedkope starterswoningen op de markt beschikbaar. Daarnaast is het door Europese en landelijke regelgeving (passend toewijzen) voor een deel van de woningzoekenden niet mogelijk om in aanmerking te komen voor een woning van een toegelaten instelling (woningbouwvereniging). Zij kunnen wel terecht bij een particuliere verhuurder. De onzelfstandige wooneenheden aan de Rijndijk 19 in Lienden kunnen voorzien in deze behoefte. Het probleem dat in de zienswijzen wordt ontkent bestaat

wel degelijk en dit plan kan voorzien in een deel van de bestaande behoefte aan goedkope woningen. Daarnaast kan met het plan worden voorzien in (tijdelijke) woonruimte voor spoedzoekers. Voor hen zijn op dit moment binnen de gemeente Buren eigenlijk geen mogelijkheden om aan een woning te komen. Zij staan veelal niet ingeschreven bij een woningbouwvereniging.

9. Onduidelijk is waar deze overlast uit zal bestaan. Er zal meer geluid zijn omdat er meer mensen kunnen wonen. Als dit normale leef geluiden betreft dan kan dit geen aanleiding zijn om af te zien van medewerking aan het plan. Tenzij blijkt dat dit onevenredig toeneemt. Dit is niet onderbouwd in de zienswijze. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat hier sprake van zal zijn.
10. Als het plan doorgang vindt dan kan op deze locatie sprake zijn van een toename van het aantal aanwezige personen. Maar dit zal geen significante toename zijn ten opzichte van het aantal mensen dat nu al aanwezig kan zijn. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats en de huidige bebouwing is geconcentreerd. Het effectgebied van eventuele overlast zal niet groter worden.
11. Wanneer men van mening is dat de waarde van de woning daalt kan een verzoek worden ingediend om een tegemoetkoming in planschade. Uit de behandeling van deze aanvraag zal blijken of er sprake is van schade, en zo ja wat de omvang is van de schade en of deze voor vergoeding in aanmerking komt.
12. Bij gebruik voor recreatie is een eenheid niet altijd bezet en zal het gebruik met name gericht zal zijn op overnachten. Uit het rapport spuitzonering blijkt dat de gebouwen 19a en 19b in gebruik zijn ten behoeve van logies. Daarnaast zijn er al geruime tijd 8 onzelfstandige woonruimten vergund en in gebruik. De uitbreiding met 8 onzelfstandige wooneenheden heeft ten opzichte van de huidige vergunde situatie nauwelijks extra impact op de omgeving.
13. Als blijkt dat de ondergrondse infrastructuur niet geschikt is voor 17 huishoudens dan kan dit technisch opgelost worden. Ook voor de inzameling van huisvuil kunnen voorzieningen worden getroffen.

Gelet op het voorgaande zien wij geen aanleiding om de initiatiefnemer het plan aan te laten passen of af te zien van vaststelling van het plan.

3 Bijlagen

1. Zienswijzen (geanonimiseerd)