

Bestemmingsplan	: 'Zaltbommel, Ketelsteeg 16 en 16b'.
Hoort bij raadsbesluit	: 13 juni 2024

In deze procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijze. U kunt lezen of deze zienswijze zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd. Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan 'Zaltbommel, Ketelsteeg 16 en 16b'

Het plangebied ligt op de locatie 'Zaltbommel, Ketelsteeg 16 en 16b'. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om de aanduiding 'paddenstoelenteelt' op het perceel Ketelsteeg 16b op te nemen in de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zaltbommel'. Dit ontwerpbestemmingsplan gaat in op het bestemmingsvlak van het plan 'Buitengebied, Zaltbommel' waar de aanduiding abusievelijk op ontbrak.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zaltbommel, Ketelsteeg 16 en 16b' heeft van donderdag 16 maart 2023 tot en met woensdag 27 april 2023 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen. Van deze mogelijkheid is namens reclamant gebruik gemaakt.

II. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend?

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Indiener zienswijze 1, schriftelijke zienswijze van 26 april 2023, ontvangen op 26 april 2023

De zienswijzen is **wel** voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 27 april 2023).

Wij concluderen dat de ingediende zienswijze op tijd is ingediend.

III. Samenvatting ingekomen zienswijze en beoordeling zienswijze

Wij hebben de ingediende zienswijze hieronder samengevat. Ook is de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Wel hebben we de volledige zienswijze bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het voorliggend bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan 'Zaltbommel, Ketelsteeg 16 en 16b' (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijze

Samenvatting zienswijze:

1. Ten onrechte is het perceel Ketelsteeg 16 opgenomen in het bestemmingsplan. Dit perceel heeft geen binding met de (bedrijfs-)activiteiten van de percelen Ketelsteeg 16a en Ketelsteeg 16b. Wat betreft perceel Ketelsteeg 16 is er sprake van bewoning in een voormalige bedrijfswoning. Bewoning van de voormalige bedrijfswoning is daarom illegaal.

- *Commentaar gemeente Zaltbommel*

Het oorspronkelijke perceel Ketelsteeg 16 (met een agrarische bestemming) is naderhand opgesplitst in de (deel-)percelen Ketelsteeg 16, Ketelsteeg 16b en Ketelsteeg 16a. Het oorspronkelijke "moeder"-perceel is destijds overeenkomstig de oorspronkelijke agrarische bestemming, specifiek voor paddenstoelenteelt gebruikt. De op het oorspronkelijke agrarische perceel bevindende woning is -overeenkomstig- de destijds vigerende bestemmingsplannen gebruikt als bedrijfswoning ten behoeve van het betreffende agrarische bedrijf. Nadien is -nadat het agrarische bedrijf is gestaakt- de betreffende bedrijfswoning zonder onderbreking gebruikt ten behoeve van woondoeleinden. Overeenkomstig het van toepassing zijnde overgangsrecht van de voorheen geldende bestemmingsplannen valt het huidige gebruik van de voormalige, qua gebruik onder het overgangsrecht. De woning op het perceel Ketelsteeg 16 kan als een voormalige agrarische plattelandswoning worden aangemerkt. Voor de beoordeling of er al dan niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient te worden uitgegaan van de feitelijke en vergunde activiteiten. Voor de beoordeling en afweging van de betrokken belangen in het kader van deze planologische procedure is het wel van belang om het perceel Ketelsteeg 16 te betrekken en is het van belang dit perceel onderdeel te laten zijn van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

2. Ten onrechte is binnen de bestemming agrarisch met de aanduiding specifieke vorm van paddenstoelenteelt niet ook de aanduiding specifieke vorm huisvesting seizoenarbeiders opgenomen, aangezien naar de mening van reclamant er sprake is van een impliciete vrijstelling als gevolg van de al verleende vergunningen. Reclamant verwijst in dit verband naar de uitspraak van de ABRvS, d.d. 21 februari 2018, ECLI:NL: RVS:2018:578.

- *Commentaar gemeente Zaltbommel*

Reclamant stelt zich op het standpunt dat er sprake is van een impliciete vrijstelling/afwijking van het onderliggende vigerende bestemmingsplan, nu er een omgevingsvergunning is verleend voor activiteiten, qua gebruik en bebouwingsvoorschriften, strijdig zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, zonder dat zelfs een vrijstelling/afwijking onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning. Reclamant verwijst in dit verband naar de in de zienswijze aangehaalde uitspraak.

*Dit standpunt van reclamant kan niet -zondermeer- worden gevolgd. Immers een omgevingsvergunning (bijv. voor de activiteit bouwen), geeft door middel van de vergunning primair ontheffing van het verbod om zonder een omgevingsvergunning op een perceel een vergunningsplichtig (bouw-)werk te bouwen. Uit de uitspraak van de ABRvS, d.d. 22 maart 2023, ECLI:NL: RVS:2023:1162, r.o. 9.1 en 9.2 kan er alleen sprake zijn van een impliciete vrijstelling/afwijking, als **zondermeer** kan worden afgeleid dat de omgevingsvergunning destijds in strijd met het bestemmingsplan is verleend. In het onderhavige geval is het maar zeer de vraag of de strijdigheid met het bestemmingsplan zondermeer kon worden afgeleid. In het geval de strijdigheid op basis van de aanvraag van de omgevingsvergunning niet zondermeer kan worden afgeleid en de strijdigheden (zowel qua gebruik als bebouwing) toch wel plaatsvinden, handelt de vergunninghouder wel in strijd met het bestemmingsplan.*

Op de verbeelding is het perceel Ketelsteeg 16b en Ketelsteeg 16 aangeduid met de bestemming agrarisch voor verscheidene teeltsoorten. Binnen deze bestemming is -naast de activiteiten ten behoeve van verscheidenen teeltsoorten- ook de huisvesting ten behoeve van internationale werknemers als -binnenplanse- afwijkmogelijkheid toegestaan. Een en ander overeenkomstig de van toepassing zijnde beleidsregel Huisvesting internationale werknemers, vastgesteld op 24 november 2022 en nadien gewijzigd bij het amendement van de gemeenteraad is huisvesting van internationale werknemers onder voorwaarden toegestaan op het erf van het (agrarische-)bedrijf van de vergunningaanvrager, gedifferentieerd naar de specifieke soort teelt.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

3. Door het niet opnemen van de aanduiding is er naar de mening van reclamant sprake van een uitgekleden versie van het bestemmingsplan, waar reclamant niets aan heeft.

- *Commentaar gemeente Zaltbommel*

Dit standpunt van reclamant kan niet worden gedeeld. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan de hand van regels, de aanduiding en omschrijvingen van de bestemmingen en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, duidelijk aan welke activiteiten zijn toegestaan en in welke mate en welke niet zijn toegestaan. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan heeft ten doel een einde te maken aan de "schimmige" planologische situatie van met name het perceel Ketelsteeg 16b.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

4. Het bij de exploitatie-overeenkomst behorende exploitatiegebied strookt (In het geheel) niet met het thans voorliggend plangebied.
5. Er is geen sprake van exploitatie uit hoofde van artikel 6.12 Wro. Immers er is geen sprake van grondexploitatie.

- *Commentaar gemeente Zaltbommel ten aanzien van de onderdelen 4 en 5.*

Voor de overeenkomst van 31 juli 2019 tussen reclamant en de gemeente Zaltbommel is gebezigd de term "exploitatie-overeenkomst". In de "Bommeler"-praktijk wordt deze term doorgaans gebruikt voor een anterieure overeenkomst, zoals ook in het onderhavige geval. De overeenkomst ziet met name op de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten (exploitatie) op het perceel Ketelsteeg 16b. Deze activiteiten en de mate daarvan zijn van invloed op de planologische situatie van het perceel Ketelsteeg 16 en dienen daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening en belangenafweging meegewogen te worden in de vaststelling van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden(en) is het perceel Ketelsteeg 16 opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Terzijde wordt nog opgemerkt dat reclamant bij de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten op moment van de terinzagelegging-, respectievelijk van de vaststelling van het voorliggend (ontwerp-)bestemmingsplan nog geen concrete bouwplannen heeft, maar dat dit niet is uitgesloten in -het voorkomende geval- nadere eisen worden opgelegd door het daartoe bevoegde bestuursorgaan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

6. Gezien de impliciete vrijstelling/afwijkingen voor wat betreft de vergunde bedrijfsloods ten behoeve van de exploitatie van champignons zijn alle onderzoeken (dan ook) nodeloos.

- *Commentaar gemeente Zaltbommel*

Zoals hiervoor in sub 2 al is opgemerkt wordt de mening niet gedeeld dat er sprake is van een impliciete vrijstelling als gevolg van de vergunningverlening voor de met het bestemmingsplan strijdige activiteiten (zowel ten aanzien van het gebruik als ten aanzien van bouw). Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft primair als doel om de huidige "schimmige" planologische situatie op te heffen en het planologische kader te verduidelijken. Het standpunt van reclamant dat de onderzoeken nodeloos zijn, kan niet worden gedeeld. Als gevolg van gewezen jurisprudentie dient -zelfs- voor bestemmingsplannen waarbij nagenoeg de gehele planologische situatie voor 100% conserverend is de relevante onderzoeken worden verricht, zeker ook in het geval als er het aspect van externe veiligheid (EV) betrokken is, zoals in het onderhavige geval

(ligging hogedruk gasleiding nabij ht plangebied). Andere onderzoeken hebben een “beperkte houdbaarheidsdatum” en dienen bij de vaststelling van een plan te worden geactualiseerd. In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de ABRvS, d.d. 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:498, r.o. 5 t/m 5.2. Uitgangspunt hierbij is dat ook bij een conserverend plan, waarbij de bestemmingen zich niet materieel wijzigen, er wel binnen de invloedssfeer van het plangebied er zich ruimtelijke ontwikkelingen zich voordoen die tot nadere onderzoeken aanleiding geven.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

1. Naam, adres .

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Niet van toepassing

Ambtshalve:

- Niet van toepassing

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Niet van toepassing

Ambtshalve:

- Niet van toepassing

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Niet van toepassing

Ambtshalve:

- Niet van toepassing

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Niet van toepassing

Ambtshalve:

- Niet van toepassing

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van 13 juni 2024

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,

drs. M.S.P. Muurling

P.C. van Maaren

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)
- Overzicht NAW-gegevens indieners zienswijzen (vertrouwelijk)