

Inspiraaknota: voorontwerp Bestemmingsplan Slimweistraat 7-8 te Waardenburg

Gemeentelijke inspraak

Inspreker	Reactie	Antwoord	Aanpassing
Van Loon advocaten Dhr. A.A. Bart Kerkewijk 82 3904 JG Veenendaal namens: Inspreker 1	Cliënt kan zich als voormalig eigenaar niet verenigen met het feit dat de verkochte grond nu meer planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden (burgerwoning) krijgt. De gronden krijgen met de nieuwe bestemming een hogere waarde en cliënt voelt zich om die reden bekocht.	Ten tijden van verkoop waren de gebruiks- en bouwregels als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Op basis van een ruimtelijk onderbouwd plan is het mogelijk om betreffende regels middels planherziening aan te passen. In tegenstelling tot waardedaling van omliggende percelen, is waardestijging van het betreffende perceel binnen de Wro niet opgenomen. De gemeente Neerijnen is verder geen partij geweest bij het sluiten van de koopovereenkomst. Nu uw cliënt niet langer eigenaar is van het perceel, wordt cliënt binnen de Wro-procedure niet langer als belanghebbende partij aangemerkt. Dit stelt de ontvankelijkheid van een reactie binnen de Wro-procedure ter discussie.	Geen aanpassing
	Wijzen op het feit dat eerder de betreffende grond inclusief bouwvergunning voor een burgerwoning werd aangeboden, terwijl de vergunning voor een bedrijfswoning was afgegeven.	Het is juist dat een bouwvergunning voor een bedrijfswoning is afgegeven.	Geen aanpassing

	Nadat door de gemeente is aangegeven dat niet binnen de huidige bestemming past en handhavend optreden werd geriskeerd, is de advertentie verwijderd.	Zonder herziening van het bestemmingsplan dient betreffend gebouw ook als bedrijfswoning in gebruik te worden genomen en loopt men bij strijdig gebruik het risico dat handhavend wordt opgetreden. Het is overigens wel zo dat binnen een handhavingstraject als eerste wordt beoordeeld of legalisatie een mogelijkheid is.	
	Zijn van mening dat de realisatie van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning en een woonbestemming op de plek van de vergunde bedrijfswoning in strijd is met het provinciaal en gemeentelijk beleid.	Door de regio Rivierenland is beleid gemaakt voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, het zgn. VAB-beleid. Dit VAB-beleid is door de gemeente recentelijk vertaald in een herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het in de inspraakreactie aangehaalde beleid en bijhorende voorwaarden is daarmee verouderd en achterhaald. Het is juist dat het voornemen van verzoeker afwijkt van betreffende bestemmingsplanherziening. Dit is de reden waarom op basis van maatwerk een herziening van het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De afwijking zit	Geen aanpassing

		hem met name in het feit dat geen sprake is van hergebruik, maar nieuwbouw van een bedrijfsgebouw. Het omzetten van één van de twee bij recht mogelijke bedrijfswoningen naar burgerwoning is inherent aan de nieuwe bedrijfsbestemming waarvoor twee bedrijfswoningen niet te rechtvaardigen zijn.	
	Client wenst inzicht in de achterliggende reden waarom het strijdig gebruik van burgerbewoning nu wel wordt gelegaliseerd.	Naar mening van de gemeente leidt de nieuwe bestemming niet tot benadeling van in het gedingzijnde belangen en ontstaat na sloop en inlevering van agrarisch bouw- en milieurecht ter plaatse een ruimtelijk wenselijke situatie.	Geen aanpassing
	Zijn van mening dat de toelichting misleidend is omdat het argument wordt gebruikt dat reeds een vergunning is verleend voor een bedrijfswoning, omdat geen sprake zal zijn van een bedrijfswoning.	Middels de herziening wordt het gebruik van de reeds vergunde en in aanbouw zijnde bedrijfswoning gewijzigd in burgerwoning.	Geen aanpassing

Wettelijk vooroverleg

Instantie	Reactie	Antwoord	Aanpassing
VROM-inspectie Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer	Geen opmerkingen.	-	-
Waterschap Rivierenland Postbus 599 4000 AN Tiel	Verzoeken in de toelichting aan te geven op welke wijze de te dempen watergangen worden gecompenseerd. Ook dient te worden aangegeven op welke wijze de afvoerfunctie van het achterliggende gebied gewaarborgd blijft.	In de toelichting zal aan worden gegeven op welke wijze de te dempen watergangen worden gecompenseerd en de afvoerfunctie van het achterliggende gebied gewaarborgd blijft.	Aanpassing toelichting
	Binnen het bestemmingsplan moet de aanleg van een nieuwe watergang mogelijk blijven.	Binnen de bestemmingsregels is dit geregeld	Geen aanpassing
Provincie Gelderland Postbus 9090 6800 GX Arnhem	Vinden de nieuwbouw voor een werkfunctie in strijd met het regionale en provinciale beleid. Zeker in deze situatie omdat sprake is van een reeds aanwezige illegale situatie. Bovendien is volgens de regels buitenopslag mogelijk.	Binnen het bestemmingsplan zal buitenopslag worden uitgesloten. Naar mening van het gemeentebestuur ontstaat ter plaatse een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien is in de huidige situatie bij recht inpandige opslag mogelijk. Ter plaatse wordt voldoende gesloopt en de nieuwbouw vindt plaats op de contouren van een bestaande schuur. Naar de omgeving zullen de gewijzigde functies en de beperking in bouwmogelijkheden	Geen aanpassing

		ten goeden komen.	
	Door de bouw van een woning op het adres Slimweistraat 8 gaat een deel van het weidevogelgebied verloren, wat in strijd is met het provinciale beleid.	De burgerwoning wordt gebouwd binnen het huidig agrarisch bouwblok. Ter plaatse is een agrarische bedrijfswoning reeds vergund. Op dit punt is feitelijk sprake van gebruikswijziging waarbij het nieuwe gebruik geen wezenlijk andere invloed op het weidevogelgebied zal hebben. Ten gunste van het weidevogelgebied worden de bestemmingsvlakken aan de achterzijde verkleind. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een notitie opgenomen waaruit blijkt dat het habitat voor weidevogels ten opzichte van 2007 aanzienlijk verbetert en op die manier voldoende compensatie is geregeld. Tevens is een inrichtingsvoorstel voor het in eigendom zijnde gebied opgenomen welke het habitat van de weidevogels ten goede zal komen.	Aanpassing toelichting
	De bestemmingswijziging van agrarisch naar een niet-agrarische bestemming voor categorie 1 – 2 leidt tot een groter risico voor het	De nieuwe situatie leidt niet tot een verslechtering voor het waterwingebied. Naast dat de bedrijfsbestemming	Aanpassing toelichting.

	waterwingebied.	“stukadoorsbedrijf” niet is opgenomen in de lijst van verboden inrichtingen, wordt bestemmingsplantechnisch buitenopslag verboden. Om die reden is er geen risico tot vervuiling van het grondwaterbeschermingsgebied.	
	Vanwege de strijdigheid met het provinciaal belang moet er iets tegenover staan dat leidt tot een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.	Naar mening van het gemeentebestuur leidt het plan in achtgenomen de minimale afwijking van het VAB-beleid, tot voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.	Geen aanpassing.