

Zienswijzennota: Ontwerp Bestemmingsplan Slimweistraat 7-8 te Waardenburg

Inspreker	Reactie	Antwoord	Aanpassing
Van Loon advocaten Dhr. A.A. Bart Kerkewijk 82 3904 JG Veenendaal namens: Stichting Vicariën van Waagdenburg en Neerijnen	Cliënt kan zich als voormalig eigenaar niet verenigen met het feit dat de verkochte grond nu meer planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden (burgervoning) 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 al 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.	Aangepast Ongegrond Geen aanpassing
	Wijzen op het feit dat eerder de betreffende grond inclusief bouwvergunning voor een burgervoning werd aangeboden, terwijl de vergunning voor een bedrijfswoning was afgegeven.	Het is juist dat een bouwvergunning voor een bedrijfswoning is afgegeven.	Ongegrond 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. Begrijpen de opmerking niet dat het VAB-beleid verouderd en achterhaald is.	Door de regio Rivierland 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 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 hem met name in het feit dat geen sprake is van hergebruik, maar nieuwbouw van een bedrijfsgebouw. Het	Ongegrond Geen aanpassing

		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. In de toelichting van het bestemmingsplan is eerst het beleid uit de structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (paragraaf 3.3.2) en daarna het regionaal beleidskader voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (paragraaf 3.3.3) opgenomen. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie Rivierenland 2004-2015 is ingehaald door recent beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.	Ongegrond Geen aanpassing
	Client wenst inzicht in de achterliggende reden waarom het strijdig gebruik van burgerwoning nu wel wordt gelegaliseerd.	Naar mening van de gemeente leidt de nieuwe bestemming niet tot benadeling van in de gedingzijnde belangen en ontstaat na sloop en inlevering van agrarisch bouw- en milieurecht ter plaatse een ruimtelijk wenselijke situatie.	
	Is van mening dat het de gemeente ontbreekt aan visie en	Naar mening van de gemeente is	Ongegrond

	daadkracht. Is van mening dat het afgelopen moet zijn met ad hoc planologie.	binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing een duidelijk visie voor hergebruik beschreven. Dergelijke functiewijzigingen vragen in voorkomende gevallen om maatwerk. Op basis van een projectbesluit of een herziening van een bestemmingsplan kunnen acceptabele afwijkingen van het huidige bestemmingsplan in procedure worden gebracht.	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.	Ongegrond Geen aanpassing
	Suggereren dat aanvrager speculatiemotief heeft en dat de gemeente dit een rol laat spelen bij de besluitvorming.	De gemeente bestrijdt dit ten zeerste. Het doel is om door hergebruik en functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven te beperken. Nieuwe functies zijn denkbaar als omliggende belangen niet worden benadeeld en een ruimtelijke kwaliteitsslag	Ongegrond Geen aanpassing

	Vinden dat niet is in te zien hoe het illegaal bewoonde bijgebouw, zonder bouwvergunning en toets aan het bouwbesluit, kan worden gelegaliseerd.	De herziening ziet enkel toe op de toelaatbaarheid van gebruik en bebouwing in ruimtelijke zin. Dit neemt niet weg dat een omgevingsvergunning ook aan het bouwbesluit zal worden getoetst.	Ongegrond Geen aanpassing
	Staan open voor een financiële regeling waarbij bezwaar kan worden ingetrokken.	Betreffende reactie maakt duidelijk dat er geen ruimtelijk bezwaar, maar een financieel bezwaar is.	Ongegrond Geen aanpassing
Provincie Gelderland Postbus 9090 6800 GX Arnhem	Zijn van mening dat de vestiging in strijd is met de Structuurvisie Streekplan Gelderland en de het beleidskader voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de Regio Rivierenland. Vinden dat onvoldoende reductie van bebouwing plaatsvindt, en onvoldoende kwaliteitslag om dit te compenseren.	Tijdens een locatiebezoek op 8 februari 2012 is door de provincie geconcludeerd dat weldegelijk sprake is van voldoende compensatie en ruimtelijke kwaliteitslag. Het eerdere bezwaar op dit punt komt hier mee te vervallen.	Ongegrond Geen aanpassing
	Zijn van mening dat het plan strijdig is met artikel 17.1 van de ruimtelijke verordening, omdat het bestemmen naar een milieucategorie 1 of 2 een hoger risico voor het waterwingebied met zich meebrengt. Dit groter risico dient op de gebruikelijke wijze gecompenseerd te worden .	Na de reactie van de provincie is nader onderzoek gedaan naar de wijze waarop in deze situatie compensatie kan worden geleverd. Naar aanleiding hiervan en in overleg is het plangebied vergroot en wordt de bestemming Natuur toegevoegd t.b.v. compensatie van bedrijfsbestemming binnen waterwingebied. Binnen de	Op de verbeelding wordt een plangebied toegevoegd waarbinnen de natuurbestemming wordt opgenomen. In de planregels worden nadere regels voor gebruik, bouw en werken en werkzaamheden

		bestemming Natuur wordt een regeling opgenomen om de bestaande natuurwaarden te behouden. In de toelichting is de regeling nader beschreven.	opgenomen zodat bestaande natuurwaarden gegarandeerd blijven. In de toelichting wordt de regeling nader beschreven.

	Voelen zich gesterkt in het feit dat ook het waterschap en de provincie Gelderland op de plannen hebben gereageerd.	wordt geleverd. De reactie van het waterschap op het voorontwerp heeft geleid tot een aanpassing van het plan. Het waterschap heeft laten weten hierdoor geen opmerkingen op het ontwerpplan te hebben. De provincie ziet in beginsel strijdigheid met provinciaal belang (Waterwingebied en weidevogelgebied) en vraagt zich tevens af of voldoende ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering wordt gerealiseerd. Het is aan gemeente om aan te tonen dat het provinciale belang niet wordt geschaad. Met de provincie is de situatie ter plaatse beoordeeld waarbij door de provincie is geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een betere ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Ten aanzien van de strijdigheid met het provinciaal grondwaterbeschermingsgebied en het weidevogelgebied zijn afspraken gemaakt over de noodzakelijke compensatie in het plan. (zie betreffende reactie van de provincie)	Ongegrond Geen aanpassing
--	--	---	--------------------------------------