

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2011 BUNNIK, PARTIËLE HERZIENING DEFENSIEWEG ODIJK

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 75.34

Datum : februari 2021

Versie : 2

Auteurs : gemeente Bunnik / mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	PROCEDURE TERINZAGELEGGING.....	3
1.2	ANONIMISEREN.....	3
1.3	LEESWIJZER.....	3
2	ZIENSWIJZEN	4
2.1	ZIENWIJZE 1.....	4
2.2	ZIENWIJZE 2 (NAMENS MEERDERE BETROKKENEN)	14
2.3	ZIENSWIJZE 3 (NAMENS MEERDERE BETROKKENEN)	21
2.4	ZIENSWIJZE 4 (CUMELA ADVIES).....	23
3	AANPASSINGEN VAN HET PLAN	27

1 INLEIDING

1.1 Procedure terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011 Bunnik, partiële herziening Defensieweg Odijk' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 oktober 2020 tot en met 10 december 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal 3 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende in behandeling genomen.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan is het 'Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, Bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011, Partiële Herziening Defensieweg Odijk' ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpbesluit is ook een zienswijze ingediend.

Omdat deze zienswijze ook elementen bevat die gericht zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan, wordt deze zienswijze tevens in deze zienswijzennota behandeld. De aspecten met betrekking tot geluid die zijn gericht tegen het concept besluit hogere grenswaarde worden separaat door de ODRU behandeld.

1.2 Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen, indien het natuurlijke personen betreft, daarom niet bij naam genoemd, maar aangeduid met 'betrokkene'.

1.3 Leeswijzer

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente daarop.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gewijzigd.

2 ZIENSWIJZEN

De binnengekomen zienswijzen zijn in dit hoofdstuk samengevat weergegeven en van een gemeentelijk antwoord voorzien. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

2.1 Zienwijze 1

Zienswijze

Betrokkene maakt de volgende bezwaren.

Hoofdstuk 1, Inleiding

Lid 1.1: B&W geeft in een viertal punten aan wat de aanleiding en motivatie is om het bestemmingsplan te herzien.

1. Creëren van "rust" rond het MOB-complex;
2. Duidelijkheid voor omwonenden, zodat zij weten wat is toegestaan en weten hoe rekening is gehouden met hun belangen;
3. Duidelijke regelgeving voor ondernemers voor het uitoefenen van hun bedrijf;
4. Beter toetsbare en handhaafbare regelgeving.

Betrokkene is van mening dat de herziening niet zal leiden tot een verbetering van de genoemde punten en niet aansluit op de genoemde motivatie. Het is onduidelijk waarom de genoemde doelstellingen door de wijzingen gehaald zouden worden. Betrokkene is van mening dat de herziening op alle aanpassingen een verruiming is van het huidige bestemmingsplan. Ook wordt onvoldoende aangegeven waarom deze verruiming zal leiden tot verbetering van de situatie voor de omgeving.

Antwoord gemeente

Rond 2008 is de gemeente begonnen met de herontwikkeling van het voormalige militaire MOB complex aan de Burgweg te Odijk tot een bedrijfslocatie voor dienstverlening aan agrarische bedrijven. Daartoe werden in 2011 een bedrijfsbestemming voor agrarische dienstverlening en een agrarische bestemming voor een intensieve kwekerij in het bestemmingsplan vastgelegd (omzoomd met een bosrand). Dit bestemmingsplan is in 2012 onherroepelijk geworden en nooit door omwonenden aangevochten. Volgens dit bestemmingsplan is ter plaatse agrarische dienstverlening toegestaan met een milieucategorie van maximaal 3.1. Deze maximale milieucategorie blijft ongewijzigd.



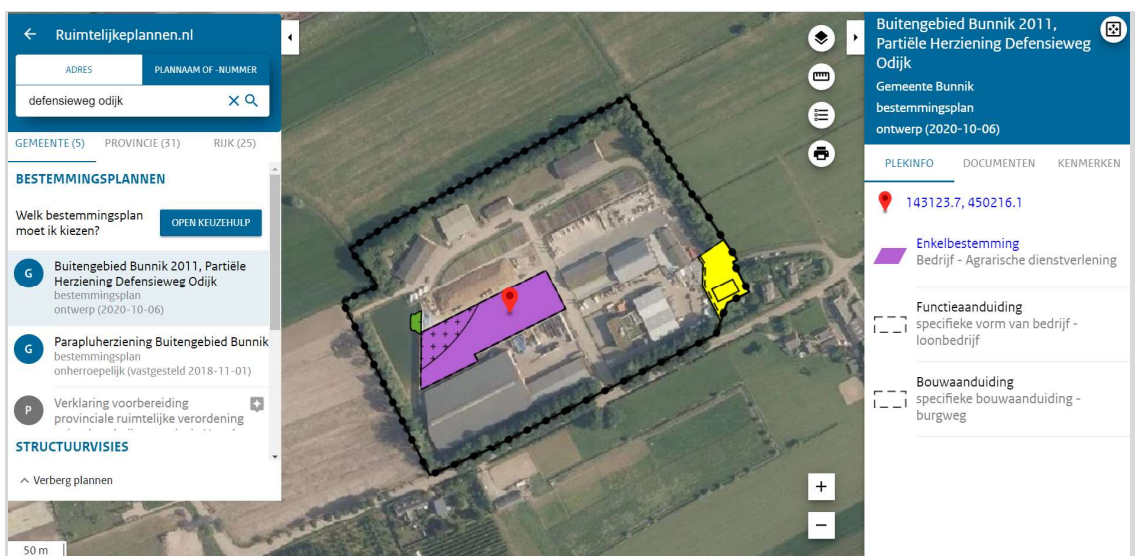
Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl van het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 met de paarse bedrijfsbestemming, lichtgroen agrarische bestemming en donkergroene bosbestemming.

De aanpassingen van het bestemmingsplan in deze partiële herziening zorgen niet voor een verzwaring van de gevolgen voor omwonenden. Integendeel. De belangrijkste aanpassingen zijn juist gunstig voor omwonenden.

Zo wordt een deel van de huidige bedrijfsbestemming (Burgweg 10) in de zuidoosthoek omgezet naar een woonbestemming (geel in de schermafdruck hierna). Dat is een gunstige aanpassing voor omwonenden.

De vrijstaande veldschuur van de intensieve kwekerij aan de westzijde wordt omgezet naar de bestemming 'Bos' (donkergroen in de schermafdruck hierna). Ook dat is gunstig voor omwonenden.

De bedrijfsbestemming voor het bedrijf Otte Beheer BV is van een algemene brede bestemming 'agrarische dienstverlening' naar een specifieke bestemming 'loonbedrijf' gegaan. Daarmee is maatwerk beoogd voor de bedrijfsactiviteiten die daar passend zijn, zonder dat de gevolgen voor de woningen in de omgeving daardoor worden verzwared. In de beantwoording hierna zullen we dat nader toelichten.



Schermafdruck www.ruimtelijkeplannen.nl met geel wonen, donkergroen bos en paars een loonbedrijf.

Verder zijn in de regels van het bestemmingsplan aanpassingen doorgevoerd waarmee maatwerk is beoogd zonder dat de gevolgen voor de woningen in de omgeving daardoor worden verzwaaard. In de beantwoording hierna zullen we dat nader toelichten.

De hoofdlijn van de beantwoording hierna is dan ook dat met deze partiële herziening geen verruiming is beoogd. Wel is na een groot aantal handavingsverzoeken van omwonenden beoogd om een regeling vast te stellen die nauwer aansluit bij de bedrijvigheid ter plaatse en rekening houdt met de belangen van omwonenden.

Met die belangen van omwonenden is onder meer rekening gehouden door de toegangsweg te verplaatsen naar de huidige locatie op afstand van omwonenden, door bedrijfsmogelijkheden te schrappen en te vervangen door een woonperceel, door Otte Beheer BV op maat te bestemmen en door een vrijstaande schuur te vervangen door extra bos. Verder worden de belangen van omwonenden ook beschermd via het milieuspoor.

De hoop is dat dit bewoners rust geeft om niet telkens in de pen te hoeven klimmen en de gemeente om handhaving te moeten vragen.

Betrokkene wenst antwoord op de volgende vragen:

- Waardoor is er "onrust" ontstaan rond het MOB-complex?
- Waarom wordt er zo weinig rekening gehouden met de belangen van omwonenden?
- Welke regelgeving is voor bedrijven nu niet duidelijk?
- Waardoor zijn de regels nu niet goed toetsbaar en handhaafbaar?

Antwoord gemeente

- *Er is onrust ontstaan door het gebruik van de locatie en de bezwaren daartegen van omwonenden, resulterend in een groot aantal verzoeken om handhaving.*

- *De belangen van omwonenden worden afgewogen tegen alle andere betrokken belangen, zoals de belangen van de bedrijven maar ook het algemene belang om bedrijfsactiviteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het buitengebied ook daar een plaats te geven en het belang om een vrijkomende bedrijfslocatie (het voormalige MOB complex) opnieuw te gebruiken zodat er niet elders beslag op schaarse ruimte hoeft te worden gelegd.*
- *In de toelichting van het bestemmingplan is in hoofdstuk 2 precies aangegeven welke regels onduidelijk waren en de context waarin dit is geplaatst. Ook in de kadernota die als bijlage achter het bestemmingsplan zit is dat uitvoerig beschreven.*
- *In hoofdstuk 2 van de toelichting en in de kadernota is ook precies aangegeven wat de reden is voor aanpassing van de regels en de context waarin dat is gebeurd.*

In dezelfde paragraaf staat dat de volgende veranderingen worden doorgevoerd:

1. Een verruiming van gebruiksmogelijkheden voor Defensieweg 3, 4 en Burgweg 10;
2. Aanscherpen van de omschrijving agrarische dienstverlening.

Betrokkene heeft de volgende vragen:

- Waarom is verruiming nodig?
- Hoe sluit dit aan op de genoemde motivatie en aanleiding?
- Wat precies is er niet duidelijk in de huidige regelgeving?
- Op welke manier is hier rekening gehouden met belangen van omwonenden?
- Op welke manier zijn de omwonenden betrokken bij het tot stand komen van de voorgenomen wijzigingen?

Antwoord gemeente

- *In de paragraaf staat niet dat er een verruiming van gebruiksmogelijkheden voor Defensieweg 3, 4 en Burgweg 10 nodig is. Het staat er heel genuanceerd: "Voor Defensieweg 3 wordt een geringe verruiming van de gebruiksmogelijkheden voorgesteld, onder bepaalde voorwaarden. Voor Defensieweg 4 wordt voorgesteld een op maat gesneden bestemming op te nemen voor het ter plaatse gevestigde loonbedrijf. Voor Burgweg 10 wordt voorgesteld de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, onder bepaalde voorwaarden." Voor Defensieweg 3 is een geringe verruiming nodig omdat hier opslag plaatsvindt die niet bezwaarlijk is voor de aangrenzende omgeving met woningen. Het gaat om opslag van goederen die slechts sporadisch nodig zijn en dus nauwelijks verkeersbewegingen met zich meebrengen. Deze opslag paste niet onder de geldende bestemming, maar kan hier zonder gevolgen voor de omgeving met wonen worden toegestaan. Voor Defensieweg 4 en Burgweg 10 gaat het niet om een verruiming.*
- *Dit sluit aan bij de genoemde motivatie en aanleiding omdat het duidelijkheid geeft voor ondernemers over de uitoefening van hun bedrijf en duidelijkheid aan omwonenden over wat er mag en op welke wijze rekening is gehouden met hun belangen.*
- *In de toelichting van het bestemmingplan is in hoofdstuk 2 precies aangegeven welke regels onduidelijk waren en de context waarin dat is geplaatst.*
- *Met de belangen van omwonenden is rekening gehouden door de verruiming te beperken tot opslag in bestaande gebouwen van goederen die slechts sporadisch worden gebruikt en waar nauwelijks verkeersaantrekkende werking vanuit gaat.*

- *Aan dit bestemmingsplan ligt eerdere besluitvorming van de gemeenteraad ten grondslag over de kaders voor dit bestemmingsplan. Bij de totstandkoming van dat kader is uitvoerig met omwonenden gesproken. Ook bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan krijgen omwonenden en anderen de gelegenheid om op de planvorming te reageren en hun zienswijze kenbaar te maken bij het gemeentebestuur.*

Lid 1.2: hier staat dat er inhoudelijk aangepaste regels zijn die specifiek betrekking hebben op alle bedrijven op het bedrijventerrein.

Betrokkene heeft de volgende vragen:

- Welke aanpassingen die specifiek zijn gelden voor alle bedrijven op het bedrijventerrein?
- Zijn er ook aanpassingen die betrekking hebben op alle bedrijven, maar niet specifiek zijn?

Antwoord gemeente

- *De aangehaalde passage komt uit paragraaf 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Die gaat over de ligging van het plangebied en het type plan. Daarin wordt uitgelegd dat dit plan een partiële herziening is. Een herziening op onderdelen. Onderdelen van de kaart en onderdelen van de regels. Het antwoord op de eerste vraag is: De aanpassing in artikel 7.4.1, onder a van de regels ziet heel specifiek op het schrappen van grondverzetbedrijven en overslagbedrijven als strijdig gebruik maar geldt voor alle bedrijven met de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening'. Overigens wil dat niet zeggen dat grondverzetbedrijven en overslagbedrijven nu zijn toegestaan. Het moet nog steeds gaan om agrarische dienstverlening, dus in overwegende mate gericht op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw. Om te voorkomen dat grondverzet en overslag als 'niet overwegende activiteiten' nu verboden zijn, zijn ze geschrapt uit artikel 7.4.1, onder a, van de regels.*
- *In artikel 1.10 van de regels wordt een nieuwe definitie voor 'agrarische dienstverlening' toegevoegd. Dat geldt voor alle bedrijven op het terrein met de bestemming 'Bedrijf – Agrarische dienstverlening'.*

Hoofdstuk 2 De partiële herziening Defensieweg Odijk

Lid 2.2: hier staat dat het begrip agrarische dienstverlening moet worden aangepast.

Betrokkene heeft de volgende vragen:

- Wat is de reden om de accountantsverklaring en het bedrijfsplan helemaal te laten vervallen, in plaats van de omschrijving aan te scherpen, worden nu de vage termen gehanteerd als "overwegend" en nevenactiviteiten met een maximum van 30%?
- Hoe gaat de gemeente toetsen of bedrijven aan de nieuwe omschrijving voldoen?
- Welke objectieve maatstaf hanteert gemeente dan voor deze toetsing. Hoe kan overschrijding van de 30% worden aangetoond?

- Wanneer is een bedrijf in overtreding en op welke gronden kunnen omwonenden nog vragen om handhaving?

Antwoord gemeente

- *De reden om de accountantsverklaring en het bedrijfsplan te schrappen uit de begripsomschrijving voor agrarische dienstverlening is omdat dit niet werkbaar is gebleken. In 2018 hebben een aantal omwonenden beroep ingesteld bij de rechtbank over onder meer deze begripsomschrijving en hebben zij de accountantsverklaring en het bedrijfsplan in rechte bestreden. Daarbij is gebleken dat het omwonenden niet die duidelijkheid en extra bescherming heeft gegeven die zij daarvan hadden verwacht. Zij hebben de rechtszaak verloren. Wel is gebleken dat het zorg voor een buitensporig complexe bewijslast die onevenredige capaciteit vraagt om op deze wijze aan te tonen dat de bedrijfsactiviteiten zijn aan te merken als agrarische dienstverlening. Daar komt bij dat de ruimtelijke component met deze economische vereisten naar de achtergrond wordt gedrongen. Om die reden zijn de accountantsverklaring en het bedrijfsplan geschrapt en is een bepaling opgenomen die recht doet aan wat hier ruimtelijk aanvaardbaar is: "Bedrijven, die uitsluitend of overwegend gericht zijn op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw (zoals agrarisch loonwerk, grondverzet, mechanisatie, reparatie en handel) en landschaps- en natuurbeheer." Omdat de accountantsverklaring ook bij ondergeschikte nevenactiviteiten bij agrarische dienstverlening werd geëist, is het daar ook geschrapt.*
- *Door te bepalen of ze in overwegende mate gericht zijn op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw. Daarbij zal niet alleen naar de economische component worden gekeken maar ook naar de ruimtelijke component.*
- *Dat kan door aan te tonen dat het gebruik van de ruimte op het bedrijf in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw. Het kan ook door aan te tonen dat de economie van het bedrijf in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw.*
- *Een bedrijf is in overtreding op het moment dat het niet meer overwegend gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw. In het concrete geval zal dat worden beoordeeld aan de hand van ruimtelijke en economische aspecten.*

Lid 2.3: hier staat dat het gebruik van het perceel Defensieweg 3 al langere tijd onderwerp van discussie is met de eigenaar van het perceel, aangezien een deel van de bedrijfsgebouwen op het terrein ook voor andere doeleinden wordt gebruikt.

Betrokkene heeft de volgende vragen:

- Wat is de reden van deze lange discussie?
- Waarom kan dit niet worden opgelost door simpelweg de eigenaar uit te leggen wat is toegestaan en vervolgens over te gaan tot handhaving als er sprake is van overtreding?

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van de toelichting. Die gaat over het kader voor het perceel Defensieweg 3 (Agrarisch bedrijf Van Rijn). In deze paragraaf wordt uitgelegd dat het perceel een agrarische bestemming heeft voor een intensieve

kwekerij. Het gebruik van dit perceel is langere tijd onderwerp van discussie met de eigenaar. In de alinea daarna wordt uitgelegd waar die discussie over ging. Het komt er op neer dat de discussie ging over het gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag doeleinden. Als er oude landbouwwerktuigen worden opgeslagen, valt dat dan nog onder de bestemming voor een intensieve kwekerij? Dat is geen simpele discussie omdat het gaat over de vraag of de overheid het recht heeft om een eigenaar te verbieden om zijn bedrijfsgebouwen te gebruiken zoals hij dat doelmatig acht. Om uit die discussie te komen is vooral gekeken naar de belangen van omwonenden. Die zijn alleen maar gebaat bij 'statische opslag'. Die heeft voor de omgeving namelijk veel minder gevolgen dan landbouwwerktuigen van de kwekerij die dagelijks worden ingezet en telkens het terrein op- en afrijden.

Opmerking betrokkene:

De eigenaar van dit perceel neemt het niet zo nauw met de regelgeving. Misschien is dat de oorzaak van de lange discussies. De gemeente moet strenger optreden. B&W kiest i.p.v. handhaving voor verruiming door het toestaan van opslag. Omwonenden krijgen te maken met meer overlast van verkeer afkomstig van het MOB-complex.

Het begrip agrarische dienstverlening wordt erg opgerekt.

- Hoe gaat de gemeente toetsen dat de verkeer-aantrekkende werking 'beperkt' blijft?

Antwoord gemeente

Door de beoogde herziening krijgen omwonenden minder verkeer omdat het 'statische opslag' is.

De gemeente toetst de opslag in de bestaande gebouwen op 'intensieve kwekerij' of op 'in pandige statische opslag'. In pandige statische opslag is in het plan omschreven als: "het in een bestaand gebouw opslaan van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden, zoals de opslag van (antieke) auto's, boten, caravans, campers, oude landbouwwerktuigen en dergelijke."

Als het verkeer naar het bedrijf daar niet onder valt en het valt ook niet onder 'intensieve kwekerij' dan is er reden om op te treden.

Lid 2.4: hier wordt beschreven om de agrarische kaders voor perceel Defensieweg 4 volledig los te laten. Bedrijfsactiviteiten worden toegestaan t.b.v. weg- en waterbouw, aanleg en onderhoud sport- en recreatieterreinen, opslag en bewerking van bouw- en afvalstoffen.

I.p.v. handhavend op te treden, wordt het bedrijf de ruimte gegeven. Omwonenden hebben er meermaals op gewezen op de overlast die het bedrijf veroorzaakt. Door het legitimeren de werkzaamheden worden de belangen van omwonenden genegeerd.

Betrokkene heeft de volgende vragen:

- Hoe heeft de gemeente de belangen van omwonenden hierin meegenomen?
- Waarom krijgt de ondernemer deze verruiming aangeboden?

Antwoord gemeente

In paragraaf 2.4 van de toelichting worden de kaders voor het perceel Defensieweg 4 beschreven (loonwerk en grondverzet bedrijf Otte Beheer BV). De kaders worden niet volledig losgelaten. Er worden kaders gesteld die in overeenstemming zijn met

de bedrijfsactiviteiten die hier vanuit ruimtelijk oogpunt toelaatbaar zijn. Op deze bedrijfslocatie in het buitengebied is een loonbedrijf met grondverzet en een grondbank, een passende functie. In het bestemmingsplan is daartoe een maatwerk regeling opgenomen.

- De kaders daarvoor zijn eerder door de Raad vastgesteld in de kadernota. Bij de totstandkoming van dat kader is uitvoerig met omwonenden gesproken. Ook bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan krijgen omwonenden en anderen de gelegenheid om op de planvorming te reageren en hun zienswijze kenbaar te maken bij het gemeentebestuur.*
- Het is geen aanbod aan de ondernemer maar een ruimtelijk besluit waarbij alle betrokken belangen worden afgewogen en een ieder de gelegenheid krijgt om zijn zienswijze daarop te geven. Met de regeling is maatwerk beoogd voor een functie die op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt als passend is aangemerkt.*

Lid 2.5: Burgweg10 heeft een kantoorbestemming binnen de agrarische dienstverlening. Dit wordt gewijzigd naar een woonbestemming.

Er wordt een situatie geschetst dat een kantoor beter past in het woongebied van naastgelegen woningen.

Betrokkene is het hier niet mee eens. Het perceel is onderdeel van het MOB-complex. Volgens het geluidsonderzoek moet een geluidsscherm worden geplaatst om het geschikt te maken voor bewoning. En omdat bij plaatsing van een geluidsscherm niet kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde, heeft B&W hiertoe een ontheffingsverzoek ingediend.

B&W geeft aan dat door deze wijziging zwaar vrachtverkeer op de toegangsweg wordt voorkomen en dat daarmee de weg wordt afgewaardeerd.

Betrokkene woont direct aan de toegangsweg en heeft net als de burens geen last van ongewenst verkeer. Dit is namelijk al jarenlang verboden op deze weg. Overleg over afwaarderen van de entreeweg is er nooit geweest.

Antwoord gemeente

Wat is hier nou het bezwaar van reclamanten? Op Burgweg 10 is volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' een bedrijf in agrarische dienstverlening toegestaan met een maximale milieucategorie van 3.1. Op korte afstand van de woning van reclamanten kan dat voor overlast zorgen. Het onderhavige plan voorziet in een woonbestemming op deze locatie. Dat past veel beter bij de aangrenzende woningen Burgweg 6 en Burgweg 8 dan de bedrijfsbestemming voor agrarische dienstverlening. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in deze nieuwe woning wordt ook nog eens een geluidsscherm geplaatst, waar Burgweg 6 en 8 mede van zullen profiteren. Deze aanpassing is alleen maar gunstig voor omwonenden.

Betrokkene heeft de volgende vragen:

- Wie zijn de belanghebbenden waarmee een afspraak is gemaakt voor het afwaarderen van de voormalige entreeweg?
- Waarom is betrokkene als direct belanghebbende daar niet in meegenomen?
- Kan de gemeente aangegeven wat de echte motivatie is, om hier bewoning toe te staan?

Antwoord gemeente

Er ligt hier geen afspraak voor maar een ruimtelijk plan om Burgweg 10 een woonbestemming te geven ter vervanging van de huidige bedrijfsbestemming voor

agrarische dienstverlening. Dat kan de gemeente niet doen zonder nauw overleg met de eigenaar van Burgweg 10.

Bij het besluit zijn alle betrokken belangen meegewogen. Een ieder is nu in de gelegenheid om zijn zienswijze daarop te geven. De verplaatsing van de toegangsweg naar het terrein is reeds eerder gerealiseerd. Het gevolg daarvan is dat de Defensieweg achter Burgweg 6, 8 en 10 niet meer fungeert als toegang naar het bedrijfsterrein voor agrarische dienstverlening. Ook dat is een gunstige ontwikkeling voor Burgweg 6 en 8.

Aan een kantoorfunctie ten behoeve van de gevestigde bedrijven was op deze locatie geen behoefte meer. Gelet op de overlast die omwonenden ervaren van de bedrijvigheid op het terrein, zag de gemeente hier kans om een planologische verbetering ten gunste van omwonenden te realiseren. Dat is een belangrijke motivatie geweest.

Volgens betrokkene is uit andere stukken gebleken dat de wijziging onderdeel is van een deal met de eigenaar, omdat deze heeft meegewerkt aan de totstandkoming van de waterberging op het MOB-complex. Betrokkene heeft de indruk dat bewust stukken over de deal worden achtergehouden.

Antwoord gemeente

Het realiseren van voldoende waterberging op het terrein is een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente en het waterschap. Daartoe staan het gemeentebestuur middelen ter beschikking om deze waterberging af te dwingen, maar behoort het ook tot de taak van de gemeentelijke overheid om de gebruikers van het terrein te overtuigen dat dat het noodzakelijk is om wateroverlast te voorkomen, en dat het ten goede komt aan de bedrijfskavels maar ook aan de omgeving en aan ons allemaal. In dat kader hebben er vele gesprekken plaatsgevonden met de gebruikers van het terrein, waaronder de eigenaar van Burgweg 10. Er is geen enkele intentie om stukken achter te houden. De gemeente meent met de woonbestemming voor Burgweg 10 en de waterberging op het terrein een belangrijke planologische verbetering te hebben gerealiseerd ten gunste van omwonenden.

2.5.1: hier staat "Er wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan het afwaarderen van de voormalige entreeweg, een afspraak die eerder met belanghebbenden is gemaakt."

Betrokkene heeft de volgende vragen:

- Wie zijn hier de belanghebbenden?
- Wanneer en met wie is de afspraak gemaakt? Welke inbreng hebben de bewoners gehad bij deze beslissing.
- De eigenaar gebruikt het gebouw al langere tijd voor illegale bewoning.

Antwoord gemeente

- *De verplaatsing van de toegangsweg is met alle belanghebbenden, waaronder omwonenden, besproken.*
- *Het verplaatsen van de toegangsweg raakt rechtstreeks aan de belangen van de gebruikers van het bedrijfsterrein voor agrarische dienstverlening. Daarom zijn er ook rechtstreeks afspraken gemaakt met de gebruikers van het terrein.*
- *Met de beoogde nieuwe woonbestemming wordt de illegale bewoning beëindigd.*

Opmerking betrokkene:

De eigenaar van perceel Burgweg 10 is ook eigenaar van het perceel Defensieweg 3. In beide gevallen is sprake van discussie en overtredingen, en juist hier wordt tegemoet gekomen met diverse verruimingen van het bestemmingsplan.

Vraag betrokkene:

- Waarom wordt deze eigenaar zo bevooroordeeld door een forse verruiming van de toepassingsmogelijkheden op beide percelen? Met omwonenden is op geen enkele manier rekening gehouden.

Antwoord gemeente

Mede met het oog op de belangen van omwonenden is ingestemd met een woonbestemming voor Burgweg 10. Een woonbestemming is veel minder belastend voor de omgeving dan de huidige bedrijfsbestemming voor agrarische dienstverlening.

Het gaat niet om de bevoordeling of benadeling van eigenaren. Het gaat om een goede ruimtelijke ordening. In dat kader zijn ondernemers en bedrijvigheid van belang voor de economie van de gemeente. Die willen we graag in de gemeente behouden. Daar komt bij dat de intensieve kwekerij op Burgweg 3 een passend bedrijf is op deze locatie in het buitengebied. Met de onderhavige bestemmingsregeling is beoogd om dit bedrijf zo goed mogelijk in de omgeving in te passen, rekening houdend met de belangen van omwonenden. De woonbestemming en de 'in pandige statische opslag' dragen bij aan een gunstiger woon- en leefklimaat in de omgeving.

Tot slot

Als het plan wordt goedgekeurd, zullen alle ondernemers deze ruimere toepassingsmogelijkheden gaan gebruiken. De gemeente heeft dan geen argumenten om daartegenop te treden.

Antwoord gemeente

Als dit plan wordt goedgekeurd dan kan Burgweg 10 niet meer voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt, dan worden de gebouwen van Burgweg 3 niet enkel nog gebruikt voor intensieve kwekerij maar ook voor de veel rustiger functie van 'in pandige opslag'. Het gaat niet om een verruiming maar om een herziening die in veel opzichten gunstiger is voor de omwonenden en tegelijkertijd voorziet in een werkbare regeling voor de ondernemers op het terrein. De regeling is voldoende consistent voor een doelmatige handhaving.

CONCLUSIE

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.2 Zienwijze 2 (namens meerdere betrokkenen)

Zienswijze

ALGEMEEN

Zienswijzen op onderdelen

Wijziging artikel 3 lid 1.10 begrippen

Voorstel wijzigen definitie 'agrarische dienstverlening': de eis dat tenminste 65% van de werkzaamheden binnen en buiten de bedrijfslocatie en omzet is gericht op etc. wordt vervangen door "bedrijven die uitsluitend of overwegend gericht zijn op".

De toetsing via een accountantsverklaring en een bedrijfsplan wordt geschrapt.

Betrokkenen zijn van mening dat 'overwegend' een woord is dat voor meerdere uitleg vatbaar is.

Er wordt nergens vastgelegd hoe er getoetst wordt als dat niet meer gebeurt op basis van de werkzaamheden en omzet.

Betrokkenen bepleiten handhaving van de bestaande definitie; zo weten zij wat er kan en mag op bedrijventerrein en is het duidelijk hoe dit getoetst en gehandhaafd kan worden.

Antwoord gemeente

De reden om de accountantsverklaring en het bedrijfsplan te schrappen uit de begripsomschrijving voor agrarische dienstverlening is omdat dit niet werkbaar is gebleken. In 2018 hebben een aantal omwonenden beroep ingesteld bij de rechtbank over onder meer deze begripsomschrijving en hebben zij de accountantsverklaring en het bedrijfsplan in rechte bestreden. Daarbij is gebleken dat het omwonenden niet die duidelijkheid en extra bescherming heeft gegeven die zij daarvan hadden verwacht. Zij hebben de rechtszaak verloren. Wel is gebleken dat het zorg voor een buitensporig complexe bewijslast die onevenredige capaciteit vraagt om op deze wijze aan te tonen dat de bedrijfsactiviteiten zijn aan te merken als agrarische dienstverlening. Daar komt bij dat de ruimtelijke component met deze economische vereisten naar de achtergrond wordt gedrongen. Om die reden zijn de accountantsverklaring en het bedrijfsplan geschrapt en is een bepaling opgenomen die recht doet aan wat hier ruimtelijk aanvaardbaar is: "Bedrijven, die uitsluitend of overwegend gericht zijn op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw (zoals agrarisch loonwerk, grondverzet, mechanisatie, reparatie en handel) en landschaps- en natuurbeheer." In het concrete geval zal aan de hand van de feiten en omstandigheden van dat moment moeten worden bepaald of sprake is van overwegend. Daarbij kan worden beoordeeld of het gebruik van de ruimte op het bedrijf in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw. Het kan ook door aan te beoordelen of de economie van het bedrijf in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw.

Wijziging artikel 3 lid 3.1 Agrarisch Defensieweg 3

Het plan stelt een verruiming voor aan artikel 1 voor de opslag van diverse goederen.

Door in de toelichting te schrijven dat het gebruik van het perceel al langere tijd onderwerp van discussie wordt verhult dat de eigenaar al jarenlang de regels negeert. In 2019 zijn nog 12 lasten onder dwangsom opgelegd.

Antwoord gemeente

Het is niet de bedoeling om zaken te verhullen. Er zijn handhavingsprocedures geweest en er loopt een discussie met de eigenaar over welk gebruik nu wel toelaatbaar is en welk gebruik niet.

Het perceel Defensieweg 3 heeft als bestemming 'Agrarische cultuurgrond'. Betrokkenen zijn van mening dat de verruiming niets meer met de bestemming heeft te maken. De formuleringen 'en dergelijke' en geen regelmatige verplaatsing' zijn volgens betrokkenen nogal rekbaar.

Volgens het plan leidt het voorstel tot een beperkte/geringe verkeersaantrekkende werking. Betrokkenen hebben hier niet veel vertrouwen in. In het verleden is al gebleken dat het MOB-complex leidde tot 10% meer verkeersbewegingen, een verdubbeling van vrachtverkeer en tractorbewegingen.

De onderzoeken zouden opnieuw moeten worden uitgevoerd bij de bestemmingsplanwijziging. Deze onderzoeken ontbreken bij de stukken.

De gang van zaken in de afgelopen jaren hebben betrokkenen geen vertrouwen gegeven dat deze verruiming beheersbaar is. Betrokkenen zijn tegen de voorgestelde verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Defensieweg 3.

Antwoord gemeente

*Wij betreuen het dat er zo weinig vertrouwen is. Reden te meer om tot een praktisch werkbaar oplossing te komen. De bestemming is niet veranderd. Dat blijft Agrarisch voor een intensieve kwekerij. Wel is gekeken naar het gebruik van de gebouwen voor opslagdoeleinden die niet eenduidig onder een intensieve kwekerij vallen. Daarbij is een praktische oplossing gekozen. Het medegebruik voor inpandige opslag van goederen **die geen regelmatige verplaatsing behoeven**, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden, heeft nauwelijks gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. De opslag van dergelijke goederen betekent dat er minder verkeer gaat rijden dan bij het gebruik van deze gebouwen voor de intensieve kwekerij. Dat is gunstig voor het woon- en leefklimaat in de omgeving en mede om die reden ook toelaatbaar geacht.*

Wijziging artikel 7 lid 7,1 Agrarische dienstverlening Defensieweg 4

Voorstel om voor het perceel Defensieweg 4 een maatwerkbestemming op te nemen. In artikel 7.1 wordt een extra sub lid d toegevoegd.

Het komt erop neer dat op Defensieweg 4 het agrarisch karakter van het MOB-complex uit te breiden met bedrijfsactiviteiten in de weg- en waterbouw, aanleg en onderhoud van sport- en recreatieterreinen, opslag en bewerking van bouwstoffen en afvalstoffen.

Reden is dat de huidige diverse werkzaamheden van het bedrijf nu conflicteren met de planregels. Normaliter zou de gemeente handhavend optreden maar in dit geval wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen.

In de toelichting staat dat de voorgestelde wijziging de bedrijfsactiviteiten dekt van het huidige bedrijf perceel Defensieweg 4. Dit betekent feitelijk dat het bedrijf de regels overtreedt en de gemeente dat toelaat.

Antwoord gemeente

Geconstateerd is dat niet alle bedrijfsactiviteiten nog door het bestemmingsplan worden gedekt. In dat geval is de vraag aan de orde hoe hier mee om te gaan. Zonder nadenken de regels handhaven of met afweging van alle betrokken belangen bezien of de situatie kan worden ingepast. Daarbij dienen uiteraard ook de belangen van omwonenden te worden meegewogen. Dat is hier gebeurd. Op deze bedrijfslocatie in het buitengebied is een loonbedrijf met grondverzet en een grondbank, een passende functie. In het bestemmingsplan is daartoe een maatwerk regeling opgenomen. Het bedrijf zit op voldoende afstand van omwonenden en wordt daarvan afgeschermd door de bedrijfsgebouwen van Defensieweg 5 (Kemp Schalkwijk BV).

De voorgestelde wijziging is volgens het plan nodig omdat de verhouding tussen verschillende werkzaamheden per seizoen wisselt en afhankelijk is van de economische omstandigheden. Betrokkenen zijn van mening dat wisseling van seizoen geen probleem kan zijn als toetsing van de omzet op jaarbasis gebeurd. Afhankelijkheid van economische omstandigheden kan voor ieder bedrijf gelden.

In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan de effecten van de verruiming. Betrokkenen ondervinden nu al overlast van het zware transport: geluid en trillingen. Door de verruiming zal dit verergeren. Ook bouw- en afvalstoffen mogen worden bewerkt. Wat voor overlast veroorzaakt dat?

Vraag betrokkenen: waarom zijn de effecten van de voorgestelde wijzigingen niet in beeld gebracht?

Antwoord gemeente

Het gaat niet om een verruiming met nieuwe bedrijfsactiviteiten. Het gaat om reeds bestaande bedrijfsactiviteiten die planologisch worden ingepast. De bedrijfsactiviteiten worden op ruime afstand van de woningen in de omgeving uitgevoerd en worden daarvan bovendien afgeschermd door de gesloten bedrijfsgebouwen van Defensieweg 5 (Kemp Schalkwijk BV).

Voor het dichtst bij de woning Burgweg 6 gelegen bedrijf Kemp is onderzocht of het bedrijf lawaai veroorzaakt op de nabijgelegen woningen. Daaruit is gebleken dat er aan de regels kan worden voldaan en dat het woon- en leefklimaat in de nabijgelegen woningen niet wordt aangetast.

In de toelichting worden de voorgestelde wijzigingen getoetst aan provinciale regelgeving. Op pag. 22 staat dat het plan niet tot gevolg heeft dat het aantal niet-agrarische bedrijven toeneemt.

- Betrokkenen vinden dit onjuist en vragen waarom dit zo is opgenomen?

In het besluit, gepubliceerd in de Staatscourant, is de voorgestelde wijziging voor het perceel Defensieweg 4 niet opgenomen.

- Betrokkenen vragen waarom niet?

Antwoord gemeente

Het gaat op perceel Defensieweg 4 om een bestaand bedrijf Otte Beheer BV dat loonwerkactiviteiten uitvoert met grondverzet en een grondbank. Het bedrijf is

gevestigd op een bestaande bedrijfslocatie speciaal aangewezen voor agrarische dienstverlening. Het gaat dus niet om een nieuw bedrijf. Conform het bepaalde in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht kan bij de kennisgeving van een besluit worden volstaan met het vermelden van de zakelijke inhoud. Daarbij wordt vermeld waar de stukken ter inzage liggen zodat de inhoud kan worden bekeken. In dit geval kan dat ook digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De voorgestelde verruiming is vergaand en in strijd met het in 2011 nadrukkelijk vastgelegde karakter van dit bedrijventerrein.

De toelichting roept veel vragen op die niet beantwoord worden w.o.:

- Aard van de werkzaamheden nu en straks?
- Effecten voor omwonenden op gebied van milieu en verkeersoverlast?
- Introductie van een niet-agrarisch bedrijf op de Defensieweg wordt in de toelichting ontkend en niet vermeld in de Staatscourant.

Betrokkenen vinden het schokkend dat de gemeente de verregaande wijziging voorstelt. Betrokkenen verzoeken op korte termijn de werkzaamheden op het perceel Defensieweg 4 weer in overeenstemming te brengen met de huidige planregels.

Antwoord gemeente

Met deze partiële herziening is een aanpassing van de regeling uit 2011 beoogd. En daar is ook aanleiding toe. Het bestemmingsplan is inmiddels bijna 10 jaar oud, de economische omstandigheden zijn veranderd, de bedrijven hebben zich daar naar ontwikkeld en er lopen diverse handhavingszaken over het gebruik. Tijd voor een actualisatie waarbij de bestemmingsregeling wordt afgestemd op het gebruik dat vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, na afweging van alle betrokken belangen waaronder die van omwonenden.

Het gaat om het inpassen van bestaand gebruik en niet om het ontwikkelen van nieuwe gebruiksmogelijkheden. De aard van de werkzaamheden zullen in de bestaande situatie niet verschillen van de nieuwe situatie. Er wordt dus ook geen extra verkeer aangetrokken waarvan de gevolgen moeten worden beoordeeld. Integendeel, als gevolg van de 'inpandige statische opslag' en de woonbestemming mag er minder verkeer worden verwacht.

Van ontkennen of verdoezelen is geen sprake. In de plan wordt heel expliciet gemeld dat de volgende activiteiten worden toegestaan: "het verlenen van civieltechnische en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen, al dan niet in combinatie met de volgende niet-zelfstandige bedrijfsactiviteiten: 1. grondverzet; 2. het opslaan, overslaan en bewerken van grond-, bouw- en afvalstoffen."

In de publicatie in de Staatscourant is precies zoals de wet dat voorschrijft de zakelijke inhoud van het plan beschreven (en niet het hele plan zelf samengevat). Dat is niet voor niets. De wet schrijft dat voor omdat de publicaties anders door hun lengte onleesbaar worden. In de publicatie staat precies waar het besluit kan worden ingezien. Daar kan de inhoud worden nagelezen.

Wijziging artikel 7 lid 7.4.1 Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn toegestaan tot een maximum van 30% van de totale werkzaamheden en inkomen van het bedrijf. Het voorstel, om de toetsing middels en accountantsverklaring en het bedrijfsplan te schrappen, wordt niet nader onderbouwd.

Er wordt niet aangegeven op welke wijze dit artikel dan wel kan worden getoetst.

Betrokkenen concluderen hieruit dat de toetsbaarheid en handhaafbaarheid met dit voorstel verslechterd. Betrokkenen pleiten voor handhaving van de huidige formulering van dit artikel.

Antwoord gemeente

In paragraaf 2.2 van de toelichting staat een onderbouwing voor het schrappen van toetsing middels een accountantsverklaring en bedrijfsplan.

De reden om de accountantsverklaring en het bedrijfsplan te schrappen uit de begripsomschrijving voor agrarische dienstverlening is omdat dit niet werkbaar is gebleken. In 2018 hebben een aantal omwonenden beroep ingesteld bij de rechtbank over onder meer deze begripsomschrijving en hebben zij de accountantsverklaring en het bedrijfsplan in rechte bestreden. Daarbij is gebleken dat het omwonenden niet die duidelijkheid en extra bescherming heeft gegeven die zij daarvan hadden verwacht. Zij hebben de rechtszaak verloren.

Wel is gebleken dat het zorg voor een buitensporig complexe bewijslast die onevenredige capaciteit vraagt om op deze wijze aan te tonen dat de bedrijfsactiviteiten zijn aan te merken als agrarische dienstverlening. Daar komt bij dat de ruimtelijke component met deze economische vereisten naar de achtergrond wordt gedrongen. Om die reden zijn de accountantsverklaring en het bedrijfsplan geschrapt en is een bepaling opgenomen die recht doet aan wat hier ruimtelijk aanvaardbaar is: "Bedrijven, die uitsluitend of overwegend gericht zijn op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw (zoals agrarisch loonwerk, grondverzet, mechanisatie, reparatie en handel) en landschaps- en natuurbeheer."

In het concrete geval zal aan de hand van de feiten en omstandigheden van dat moment moeten worden bepaald of sprake is van overwegend. Daarbij kan worden beoordeeld of het gebruik van de ruimte op het bedrijf in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw. Het kan ook door aan te beoordelen of de economie van het bedrijf in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw.

Wijziging artikel 19 lid 19.2.2 sub f Wonen

Voorstel om de bestemming van het perceel Burgweg 10 te wijzigen van agrarische dienstverlening (kantoor) in woonbestemming. Er is nu geen woonfunctie toegestaan. De gemeente gedoogd echter al jaren de woonfunctie van dit perceel.

Betrokkenen zijn van mening dat de woonfunctie op dit terrein een niet realistische optie is. Dit blijkt mede uit de maatregelen die nodig zijn: het plaatsen van een 3,5m hoge en 56m lange geluidsscherm, en een ontheffing van de voorkeurswaarde in de Wet geluidshinder.

De onderbouwing van het voorstel vinden betrokkenen niet overtuigend. Dat hier een gangbaar huishouden onderdak krijgt is twijfelachtig. Betrokkenen denken dat het perceel gebruikt gaat worden voor kamerbewoners of migranten.

De gang van zaken de afgelopen jaren m.b.t. illegale bewoning geeft betrokkenen geen enkele vertrouwen in de beheersbaarheid van de verruiming.

Betrokkenen begrijpen niet waarom de gemeente de eigenaar deze financieel zeer interessante tegemoetkoming biedt.

Antwoord gemeente

Wat is hier nou het bezwaar van reclamanten? Op Burgweg 10 is volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' een bedrijf in agrarische dienstverlening toegestaan met een maximale milieucategorie van 3.1. Op korte afstand van de woning van reclamanten kan dat voor overlast zorgen. Het onderhavige plan voorziet in een woonbestemming op deze locatie. Dat past veel beter bij de aangrenzende woningen Burgweg 6 en Burgweg 8 dan de bedrijfsbestemming voor agrarische dienstverlening. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in deze nieuwe woning wordt ook nog eens een geluidscherm geplaatst, waar Burgweg 6 en 8 mede van zullen profiteren. Deze aanpassing is alleen maar gunstig voor omwonenden.

Met het gebruik voor kamerbewoners of migranten is rekening gehouden. Ook aan kamerbewoning en de huisvesting van arbeidsmigranten is in Bunnik behoefte. Daarom zijn in het bestemmingsplan Parapluherziening buitengebied Bunnik regels opgesteld voor kamerbewoning (ook door arbeidsmigranten) van woningen in het buitengebied van Bunnik. Die regels gelden voor alle woningen in het buitengebied van Bunnik en zullen ook voor de nieuwe woonfunctie Burgweg 10 in Odijk gelden. Zie voor de regels over kamerbewoning de volgende link:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0312.bpBNKParapluBuiten-va01/r_NL.IMRO.0312.bpBNKParapluBuiten-va01.html#_7_Kamerbewoning

Het komt er op neer dat in een woning maximaal 2 kamers mogen worden verhuurd en dat per kamer maximaal 1 persoon is toegestaan. Op die wijze is het aantal kamerbewoners beperkt en kan overlast voor de omgeving worden voorkomen.

Precedentwerking

Veelvuldig is tijdens het Open Huis en de raadsvergadering van 09-05-20 bezworen dat deze voorstellen geen precedentwerking mogen en zullen hebben. In de stukken is hierover niets terug te vinden. Betrokkenen maken zich hierover ernstig zorgen.

De bedrijven aan de Defensieweg hebben vanaf de start van hun bedrijvigheid gezocht naar legale en illegale manieren om de begrenzing van hun activiteiten tot agrarische dienstverlening te verruimen.

Als dit ontwerp bestemmingsplan wordt goedgekeurd, dan is er geen argument waarom niet ook andere ondernemers ruimte kunnen bedingen voor verruiming van hun activiteiten.

Voor betrokkenen temeer reden om de voorgestelde verruiming af te wijzen.

Antwoord gemeente

Er is geen grond voor precedentwerking. Het plan voorziet deels in aanpassingen die gunstig zijn voor omwonenden. De woonbestemming voor Burgweg 10 die aan de bedrijfsbestemming grenst geeft ook de andere woningen extra bescherming. Verder gaat het om maatwerkoplossingen voor specifieke situaties. Die zijn niet zomaar toepasbaar in andere situaties.

Het gaat niet om een illegale verruiming van de grenzen. Het gaat hier om bedrijvigheid die op deze locatie als passend in het buitengebied is beoordeeld. Inmiddels is het bestemmingsplan uit 2011 al bijna 10 jaar oud, zijn de economische omstandigheden veranderd en hebben de bedrijven zich daar naar ontwikkeld. Dat is de situatie waarin nu een actualisatie van het bestemmingsplan

plaatsvindt en de regels en bedrijvigheid op elkaar worden afgestemd, rekening houdend met de belangen van omwonenden.

Als andere ondernemers in de toekomst ruimte voor hun bedrijf willen bedingen zal daartoe een afweging van alle betrokken belangen plaatsvinden, waaronder die van omwonenden.

CONCLUSIE

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.3 Zienswijze 3 (namens meerdere betrokkenen)

Zienswijze

Toelichting

Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerp besluit om hogere waarden te verlenen voor de woonbestemming van Burgweg 10. Voor zover daarin zienswijzen zitten die zien op het bestemmingsplan (zoals de woonbestemming voor Burgweg 10), zullen die hieronder worden beantwoord. De zienswijzen die zien op het Besluit hogere waarden zullen separaat worden behandeld.

Zienswijze:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op het kantoorpand aan de Burgweg 10 te hoog is om het pand een woonbestemming te geven. Om toch een woonbestemming te realiseren, wil de gemeente afwijken van de voorkeurswaarden voor geluidshinder.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze zal separaat bij het Besluit hogere waarden worden beantwoord.

Betrokkenen hebben al jarenlang te maken met een toename van het geluidsniveau. Dit wordt veroorzaakt door o.a. de zware voertuigen die afkomstig zijn van de bedrijven aan de Defensieweg. Door de voorgenomen verruiming zal de geluidsbelasting zeker toenemen. Door af te wijken van de grenswaarden, zullen ook andere woningen van de Burgweg worden blootgesteld aan het hogere geluidsniveau.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze zal separaat bij het Besluit hogere waarden worden beantwoord.

Het kantoorpand aan de Burgweg 10 zal niet meer voldoen aan het geluidsniveau dat voor een woning is toegestaan. Dit wordt veroorzaakt door de agrarische bestemming van het bedrijventerrein over te laten gaan in een industrieterrein zonder agrarische doelstellingen. Het pand Burgweg 10 is hier onderdeel van en zal er dus veel last van hebben.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze zal separaat bij het Besluit hogere waarden worden beantwoord.

Betrokkenen geven ook aan dat er geen draagvlak is voor bestemmingswijziging van kantoorpand naar woning. Betrokkenen zijn van mening dat hier geen maatschappelijk doel mee gediend is en denken dat het perceel als onderkomen voor kamerbewoners en migranten gebruikt gaat worden.

Daarbij willen betrokken weten welk onderzoek is gedaan om te motiveren dat de cumulatie van geluidsbelasting aanvaardbaar wordt geacht.

Antwoord gemeente

Het is lastig te begrijpen waarom er geen draagvlak onder omwonenden is voor een woonbestemming voor Burgweg 10. Op Burgweg 10 is volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011' een bedrijf in agrarische

dienstverlening toegestaan met een maximale milieucategorie van 3.1. Op korte afstand van de woning van reclamanten kan dat voor overlast zorgen. Het onderhavige plan voorziet in een woonbestemming op deze locatie. Dat past veel beter bij de aangrenzende woningen Burgweg 6 en Burgweg 8 dan de bedrijfsbestemming voor agrarische dienstverlening. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in deze nieuwe woning wordt ook nog eens een geluidscherm geplaatst, waar Burgweg 6 en 8 mede van zullen profiteren. Deze aanpassing is alleen maar gunstig voor omwonenden.

*Met het gebruik voor kamerbewoners of migranten is rekening gehouden. Ook aan kamerbewoning en de huisvesting van arbeidsmigranten is in Bunnik behoefte. Daarom zijn in het bestemmingsplan Parapluherziening buitengebied Bunnik regels opgesteld voor kamerbewoning (ook door arbeidsmigranten) van woningen in het buitengebied van Bunnik. Die regels gelden voor alle woningen in het buitengebied van Bunnik en zullen ook voor de nieuwe woonfunctie Burgweg 10 in Odijk gelden. Zie voor de regels over kamerbewoning de volgende link:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0312.bpBNKParapluBuiten-va01/r_NL.IMRO.0312.bpBNKParapluBuiten-va01.html#_7_Kamerbewoning
Het komt er op neer dat in een woning maximaal 2 kamers mogen worden verhuurt en dat per kamer maximaal 1 persoon is toegestaan. Op die wijze is het aantal kamerbewoners beperkt en kan overlast voor de omgeving worden voorkomen.*

De zienswijze met betrekking tot cumulatie zal separaat bij het Besluit hogere waarden worden beantwoord.

CONCLUSIE

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.4 Zienswijze 4 (Cumela advies)

Zienswijze

Betrokkene is gevestigd direct grenzend aan het plangebied en maakt bezwaar namens het Kemp Schalkwijk O.G. B.V. middels deze zienswijze.

Ingevoegd 3 reproducties/bijlagen:

1. *Geurverspreidingsberekeningen Kemp Odijk, Buro Blauw, kenmerk BL2020.9810.02.VOI d.d. februari 2020;*
2. *Geur-emissie onderzoek Kemp Odijk, Buro Blauw, kenmerk BL2020.9810.01.Vo01, februari 2020;*
3. *Besluit GS van Utrecht m.e.r. beoordeling van 21 april 2020, zaakkenmerk Z-VERG-2020-0936.*

Betrokkene is erkentelijk dat het begrip 'agrarische dienstverlening' wordt aangepast.

Betrokkene constateert dat de zorgvuldigheid van de belangen met name in relatie tot het toestaan van de woonbestemming voor het perceel Defensieweg 10 niet afdoende zijn beoordeeld en zijn betrokken. Ook ontbreekt een degelijke motivering; dit richt zich op de aspecten geluid en met name geur.

Voorwaarde voor medewerking aan de bestemmingswijziging betreft o.a. dat het geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid en vice versa.

Betrokkene constateert dat de aspecten geluid en geur, behorend bij de inrichting van het perceel Defensieweg 5 niet betrokken zijn in de motivering. Geur in het bijzonder is een relevant onderdeel aangaande het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor de inrichting van betrokkenen, Defensieweg5, zijn geuronderzoeken opgesteld en uitgevoerd. De zijn als reproducties 1 en 2 ingevoegd.

Betreffende rapporten, alsmede het akoestisch onderzoek Defensieweg 5, Van der Boom Zutphen (febr. 2020) maken onderdeel uit van de aanmeldnotitie m.e.r. (reproductie 3)

In paragraaf 4.5 Geur van de plantoelichting wordt ingegaan op het aspect 'geur', maar niet over het geuraspect gerelateerd aan de activiteiten van betrokkene, laat staan over de negatieve gevolgen of onevenredige invloed van een woning op korte afstand van de inrichting van betrokkene.

Het bestemmingsplan is op dit onderdeel niet zorgvuldig voorbereid en de belangen van betrokkene zijn niet op de juiste wijze betrokken c.q. beoordeeld.

Antwoord gemeente

De toelichting zal met het aspect geur worden aangevuld. Uit het geuronderzoek blijkt namelijk dat de geuremissie afkomstig van het bedrijf ter hoogte van het pand Burgweg 10 niet tot problemen leidt. De geurbelasting (immissie) op de locatie Burgweg 10 voldoet namelijk aan de richtwaarde (hedonische waarde $H=1$ als 98 percentiel), en daarmee aan het toetsingskader voor woningen in het buitengebied, zoals dat ook in de rapportage is toegelicht. Hiervoor zijn verder geen maatregelen nodig. In dit kader wordt ook verwezen naar bijgaande / onderstaande figuur 1.



*Figuur 1 – Geurcontouren van hedonisch gewogen geurimmissie concentraties, voor respectievelijk de richtwaarde ($H=-1$) en de streefwaarde ($H=-0,5$) als 98 percentiel, in relatie tot het pand Burgweg 10 (in rood)
(bron: Geurverspreidingsberekeningen, Buro Blauw)*

De streefwaarde (groene contour in figuur 1) betreft overigens het hoogste beschermingsniveau dat normaliter is voorbehouden aan de aaneengesloten bebouwing in woonkernen, zoals Odijk. Zoals uit figuur 1 blijkt, wordt daar ter hoogte van het pand aan de Burgweg 10 net niet aan voldaan. Maar zoals reeds aangegeven wordt voor de woningen aan de Burgweg het toetsingskader bepaald door de richtwaarde en niet door de streefwaarde. Daarmee heeft de bestemmingswijziging van het perceel Burgweg 10 naar 'wonen' geen nadelige gevolgen voor de huidige- en toekomstige bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van betrokkene.

Het is ook niet aangetoond dat in dit kader er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Burgweg 10.

De bestemmingsplanwijziging zal nu en in de toekomst directe gevolgen hebben voor de activiteiten van betrokkene.

Het is duidelijk dat zonder een juiste toetsing vooraf, met name voor het aspect geur, er belemmeringen voor de bedrijfsvoering van betrokkene zullen zijn.

Betrokkene verzoekt om het onderdeel geur (en geluid) alsnog uit te laten voeren en op te nemen in het bestemmingsplan zodanig dat het geen belemmering oplevert voor betrokkene.

Betrokkene verwacht een garantie/zekerheid dat de wijziging van de bestemming voor Burgweg 10 naar bestemming 'wonen' geen nadelige gevolgen zal hebben voor de huidige- en toekomstige bedrijfsactiviteiten van betrokkene, gelieerd aan het perceel Defensieweg 5.

Betrokkene verzoekt de hiervoor genoemde aspecten over te nemen in en door te voeren het vast te stellen bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Er is geuronderzoek uitgevoerd en daaruit blijkt dat er op Burgweg 10 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook is in februari 2020 een geluidonderzoek uitgevoerd door Adviesburo Van der Boom (Akoestisch onderzoek Kemp Locatie Defensieweg Odijk, actualisatie 2020). Daaruit blijkt dat er bij de woningen Burgweg 6 en 8 geen overschrijdingen plaatsvinden en de geluidbelasting ruim onder de norm blijft. Voor Burgweg 10 is niet ook nog eens een geluidonderzoek uitgevoerd omdat de afstand tot Defensieweg 5 meer dan 100 meter bedraagt en er bovendien een geluidscherm langs de woning komt om het geluid van de aangrenzende bedrijven te weren (Sempergreen en Otte Beheer BV). De plaatsing van het geluidscherm is als verplichting in het bestemmingsplan opgenomen in artikel 19.4.1 van de regels). Het bedrijf van reclamant ligt op meer dan 100 meter afstand met tussenliggende en afschermende gebouwen en een geluidscherm. Op die afstand is volgens de geldende regels geen geluidonderzoek nodig. En met de afschermende gebouwen en het geluidscherm is verzekerd dat de woning op Burgweg 10 geen beperkingen met zich meebrengt voor het bedrijf op Defensieweg 5.

CONCLUSIE

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de toelichting worden aangevuld met het geuronderzoek van Defensieweg 5. Er wordt geen geluidonderzoek uitgevoerd.

3 AANPASSINGEN VAN HET PLAN

De zienswijzen geven geen aanleiding voor een wijziging van de regels en de verbeelding van het plan.

Wel zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld met de resultaten van het geuronderzoek ten behoeve van de woonbestemming voor Burgweg 10 Odijk.