



nummer: Z-1310019 – alg16/3483
contactpersoon: Hugo Bartelink
telefoonnummer: 14 0317
datum: 10 augustus 2016
onderwerp: Gewijzigde commentaarnota
zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
'Brinkersweide'

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op één ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan “Brinkersweide” ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 7 (na wijziging 4, zie de paragrafen 10 tot en met 13) vrijstaande woningen op de locatie Cuneraweg naast 334 te Rhenen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 27 augustus 2015 tot en met woensdag 7 oktober 2015 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op www.ruimtelijkeplannen.nl en is gedurende deze periode ook op www.rhenen.nl gepubliceerd. Een ieder kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
 - a. [REDACTED] (alg15/5163 en alg15/5194)..... 3
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven. Vervolgens worden de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze en geven wij een conclusie over de zienswijze en over het vast te stellen bestemmingsplan.

Verloop procedure

5. Op 8 oktober 2014 is de kennisgeving voornemen voorbereiden bestemmingsplan ex artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor het bestemmingsplan “Brinkersweide” gepubliceerd in de Rhenense Betuwse Courant.
6. Op 16 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het voorontwerpbestemmingsplan aan te bieden aan de vooroverlegpartners en, indien het vooroverleg geen aanleiding gaf het plan te wijzigen, om vervolgens het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.
7. Op 17 juni 2015 is het voorontwerpbestemmingsplan daadwerkelijk voor vooroverleg aangeboden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Van deze mogelijkheid heeft het Waterschap Vallei en Veluwe gebruik gemaakt. Aan de hand van deze vooroverlegreactie is het bestemmingsplan tekstueel aangepast.
8. Op 18 augustus 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders vervolgens besloten om het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

9. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 27 augustus 2015 tot en met woensdag 7 oktober 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 onder d Wro in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), door een ieder een zienswijze tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.
10. Op dinsdag 31 mei 2016 hield de gemeenteraad van Rhenen een Ronde Tafel Gesprek (RTG) over het raadsvoorstel (bis16/243) om het bestemmingsplan “Brinkersweide” gewijzigd vast te stellen. De indiener van de zienswijze heeft ingesproken tijdens dit RTG. De gemeenteraad concludeerde vervolgens, mede naar aanleiding van advisering van de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU, zie bijlage A en B) dat het raadsvoorstel niet “beslisrijp” was en niet werd geagendeerd voor de eerstvolgende gemeenteraad.
11. In het advies van de OdrU (zie bijlage B) wordt geadviseerd in overleg met de indiener van de zienswijze te treden om zo gezamenlijk de potentiële bedrijfssituatie op het perceel naast “Brinkersweide” te bepalen. Initiatiefnemer van het plan heeft meerdere malen gepoogd met indiener van de zienswijze hiervoor een afspraak te maken. De indiener van de zienswijze heeft na het RTG bij de gemeente aangegeven dat hij, in afwachting van een mediation traject waarbij in ieder geval het perceel naast “Brinkersweide” onderdeel van is, niet met de initiatiefnemer van “Brinkersweide” om tafel gaat.
12. De initiatiefnemer van het plan “Brinkersweide” heeft vervolgens bij de gemeente aangegeven dat hij in afwachting van bovenstaand mediation traject (alvast) de woningen wil ontwikkelen die op > 30 meter van naastgelegen bedrijfsbestemming van indiener van zienswijze zijn voorzien. Hierop is het vast te stellen bestemmingsplan aangepast evenals de commentaarnota (de eerdere commentaarnota is bekend onder alg16/1659, wijzigingen ten opzichte hiervan zijn in blauw). Het bijbehorende raadsvoorstel is bekend onder bis16/435.
13. De OdrU heeft over het gewijzigde plan (de 4 woningen) op het gebied van de toetsing aan milieuwetgeving positief geadviseerd (zie bijlage C).

a. [REDACTED] (alg15/5163 en alg15/5194)

Gronden van de zienswijze

14. [REDACTED] [reclamant a] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:

- A. Als belanghebbende en als eigenaar van het direct aansluitende naast gelegen perceel (Cuneraweg 338) word ik ernstig geschaad in mijn belangen en bedrijfsvoering voortvloeiende uit uw voornemen medewerking te verlenen aan dit ontwerpbestemmingsplan “bestemmingsplan Brinkersweide”. Op het perceel Cuneraweg vind er op dit moment een in aanbouw plaats van een garagebedrijf met detailhandel bestemming. In en om dit garagebedrijf zijn verschillende bedrijfsactiviteiten mogelijk waarvan ook in de toekomstige tijd vanwege branche veranderingen, om doelmatig te kunnen functioneren, mogelijkheden moeten blijven bestaan hierop aan te sluiten.
- B. Binnen de invloed sfeer van deze bedrijfsbestemming is binnen 30 meter geplande bewoning niet toegestaan en strookt tevens niet met de normeringen die hieraan gesteld worden door uw gemeente en in eerdere besluiten naar ons zijn vastgelegd zowel door uw college als uw raad. De door u voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan is dan ook strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan op het naast gelegen perceel Cuneraweg 338. Al deze besluiten hebben een dwingend karakter en zijn onderhevig aan bestuursdwang zoals inmiddels al door u gemeente zijn opgelegd en tot uitvoer hebben geleid. Deze zijn bij uw gemeente bekend. Bij de aanvraag en het verlenen van deze vergunning voor deze bedrijfsbestemming heeft u als gemeente van u zeiden een hoog eisen pakket gesteld i.v.m. de aangrenzende bewoning. In deze besluiten stelt u eisen aan de afstanden en bedrijfsvoering ten opzichte van omliggende woningen. Uw medewerking is dan ook strijdig met het geldende bestemmingsplan.
- C. Daarbij is het plan Brinkersweide in zijn geheel strijdig met de milieu en veiligheids- normeringen en voorschriften in verhouding tot de naast gelegen bedrijfsbestemming.
- D. Uit het ter inzage gelegde akoestisch onderzoek rapport, behorend bij BP Brinkersweide blijkt dat men geen rekening heeft gehouden met de bebouwing welke vergund is op naastgelegen perceel Cuneraweg 338. Dit pand met een lengte van +/- 85 meter en een hoogte, vanaf het mailveld van “Brinkersweide”, van +/- 13 meter hoogte en een breedte van +/- 50 meter met over de gehele lengte een gesloten gevel zal een dusdanige invloed hebben op de geluids weerkaatsing dat we niet meer kunnen spreken over een volledig geluidsrapport behorend bij de aanvraag van “Brinkersweide”. Hiermee is nogmaals aangetoond dat de aanvraag niet voldoet waaruit ook nu blijkt t.a.v. de gestelde geluidsnormering van het plan welke voor woningen geldt.
- E. Ik verzoek u dan ook, onze/mijn zienswijze gegrond te verklaren en af te zien van uw voornemen medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplan wijziging met het voornemen van woningbouw te realiseren op die locatie binnen de 30 meter van de bedrijfsbestemming en het bouwvlak. Mocht u belang stellen, in overleg ten einde tot een oplossing te komen, dan staan wij hiervoor open.

Ontvankelijkheid

15. Op 6 oktober 2015 is de zienswijze (alg15/5163) van [reclamant a] ontvangen. Deze zienswijze is op 7 oktober 2015 aangevuld (alg15/ 5194). De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

16. Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven.

A. Belangen van indiener worden geschaad

17. In de ingebrachte zienswijze wijst [reclamant a] op het feit dat op het perceel Cuneraweg 338 volgens vergunning uit 1999 een garagebedrijf mag worden opgericht. Momenteel zijn er op dit terrein slechts de fundamenteën van de kelder aangebracht. In het ontwerpbestemmingsplan “Brinkersweide” en de daarbij behorende onderzoeken is ten onrechte geen rekening gehouden met de bestaande bedrijfsbestemming op dit perceel en de door de gemeente Rhenen afgegeven vergunning voor het garagebedrijf.
18. Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2010, partiële herziening 2013” heeft het perceel Cuneraweg 338 de enkelbestemming “Bedrijf” met daarbij de functieaanduiding “garage”. Deze bestemming is het gevolg van de in 1999 verleende vergunning (55/1999) voor het bouwen van een autobedrijf met showroom, magazijn en werkplaats.
19. De enkelbestemming “Bedrijf” van het vigerende bestemmingsplan laat bedrijven toe uit de milieucategorieën 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is op grond van de functieaanduiding “garage” ter plaatse een garagebedrijf toegestaan. Een garagebedrijf wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als “een bedrijf, waarin of van waaruit onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden worden aan motorvoertuigen worden verricht, dan wel waarin of van waaruit detailhandel in motorvoertuigen plaatsvindt, een en ander met uitsluiting van een transportbedrijf”.
20. Naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, beschikt [reclamant a] over eerder genoemde vergunning om zijn garagebedrijf op te richten.
21. Naar aanleiding van het feit dat er in het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken ten onrechte geen rekening is gehouden met de bestaande bedrijfsbestemming op dit perceel en de door de gemeente Rhenen afgegeven vergunning voor het garagebedrijf, heeft initiatiefnemer van het bestemmingsplan extra onderzoek laten uitvoeren naar de aanvaardbaarheid van zijn plannen. Dit heeft geleid tot aanvullend akoestisch onderzoek van Alcedo (Woningbouwplan Brinkersweide te Veenendaal met naastgelegen autobedrijf op perceel Cuneraweg 338, rapportnummer 20155364.R01.V05) welke als bijlage bij het vast te stellen bestemmingplan is gevoegd. Ook de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
22. Het vast te stellen bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken is tweemaal van advies voorzien door de Omgevingsdienst regio Utrecht (OdrU). De adviezen van de OdrU zijn als bijlage bij deze commentaarnota gevoegd.
23. Door middel van het vast te stellen bestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken wordt ons inziens afdoende aangetoond dat er sprake is een ruimtelijk aanvaardbare situatie, die voorziet in een

goed woon- en leefklimaat voor de woningen in “Brinkersweide” zonder daarbij de belangen van [reclamant a] onevenredig te schaden.

24. [reclamant a] kan namelijk volgens vergunning zijn garagebedrijf bouwen en exploiteren of gebruikmaken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor zijn perceel biedt, zonder dat hierdoor andersom het woon- en leefklimaat van de woningen “Brinkersweide” onevenredig wordt geschaad. Daarnaast is de locatie Cuneraweg 338 in het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Veeneind Rhenen ook nog opgenomen als woningbouwlocatie, net zoals de locatie “Brinkersweide”, ook dit is een ontwikkelingsmogelijkheid voor die door het plan “Brinkersweide” niet wordt doorkruist.
25. Zoals aangegeven in de paragrafen 10 tot en met 13 is in overleg met initiatiefnemer het voorliggende bestemmingsplan aangepast, zodanig dat de woningen op meer dan 30 meter van de naastgelegen bedrijfsbestemming van indiener van de zienswijze is voorzien. Het aantal woningen is daardoor verlaagt van 7 naar 4.

B. Geplande bewoning op 30 meter afstand

26. Bij het vaststellen van het bouwblok voor bedrijvigheid aan de Cuneraweg 338 is rekening gehouden met de aanwezige woning aan de Cuneraweg 340 en is een contour van 30 meter zichtbaar in het bouwblok van Cuneraweg 338. Dit is overgenomen op basis van de vergunning uit 1999 waarin ook deze contour zichtbaar is in het bouwplan.
27. Met betrekking tot het bepalen van richtafstanden van in dit geval een bedrijfsbestemming tot nabijgelegen geplande woningen, maakt de gemeente Rhenen gebruik van de VNG-Brochure/Handreiking Bedrijven en Milieuzonering.
28. Sinds de editie van 2007 kent de VNG-brochure het omgevingstype “gemengd gebied”. Het gebied rondom het plangebied van het bestemmingsplan “Brinkersweide” is te kenmerken als “gemengd gebied”. In 1999 werd naar verwachting nog uitgegaan van de richtafstanden uit de tabellen (30 meter), terwijl nu met gebruikmaking van “gebieden met functiemenging” de richtafstand met één afstandsstap zou mogen worden verlaagd (naar 10 meter).
29. Aangezien op het perceel Cuneraweg 338 de bestemming “Bedrijf” geldt, dient er sowieso rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 uit de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor dit type bedrijven geldt dus, vanuit de VNG-brochure op basis van gemengd gebied, een richtafstand van de bedrijfsbestemming naar een bouwblok van een woning van minimaal 10 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was één woning op minder dan 10 meter van het de bedrijfsbestemming gelegen, dat is in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. In het vast te stellen bestemmingsplan liggen de bouwblokken van alle woningen op minimaal 10 meter van de bedrijfsbestemming Cuneraweg 338.
30. Zoals eerder aangegeven is er ter plaatse van de het perceel Cuneraweg 338 in het bestemmingsplan ook nog sprake van de aanduiding “garage” en van een verleende bouwvergunning voor een specifiek garagebedrijf. Om aan te tonen dat het plan “Brinkersweide” ook ruimtelijk aanvaardbaar is gezien de mogelijkheden voor een garagebedrijf, is door initiatiefnemer extra onderzoek verricht. Dit aanvullende (akoestisch) onderzoek is door de OdrU akkoord bevonden. Het vast te stellen bestemmingsplan is, naast het aanpassen van de afstand van de bedrijfsbestemming tot alle bouwblokken van de woningen naar minimaal 10 meter, aangepast naar aanleiding van de bevindingen van de OdrU.
31. Zoals aangegeven in de paragrafen 10 tot en met 13 is in overleg met initiatiefnemer het voorliggende bestemmingsplan aangepast, zodanig dat de woningen op meer dan 30 meter van de naastgelegen

bedrijfsbestemming van indiener van de zienswijze is voorzien. Het aantal woningen is daardoor verlaagt van 7 naar 4.

C. Strijdig met milieuriichtlijnen en veiligheidsnormeringen

32. In de paragrafen 17 tot en met 25 is aangegeven dat het vast te stellen bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn aangepast op basis van de planologische en vergunde situatie op het perceel Cuneraweg 338. Het vast te stellen bestemmingsplan is nu ruimtelijk aanvaardbaar en niet strijdig met milieuriichtlijnen en veiligheidsnormeringen.
33. Zoals aangegeven in de paragrafen 10 tot en met 13 is in overleg met initiatiefnemer het voorliggende bestemmingsplan aangepast, zodanig dat de woningen op meer dan 30 meter van de naastgelegen bedrijfsbestemming van indiener van de zienswijze is voorzien. Het aantal woningen is daardoor verlaagt van 7 naar 4.

D. Cuneraweg 338 niet in akoestisch rapport

34. Zoals aangegeven in paragraaf 13 is de planologische en vergunde situatie op het perceel Cuneraweg 338 ten onrechte niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit hersteld.
35. Zoals aangegeven in de paragrafen 10 tot en met 13 is in overleg met initiatiefnemer het voorliggende bestemmingsplan aangepast, zodanig dat de woningen op meer dan 30 meter van de naastgelegen bedrijfsbestemming van indiener van de zienswijze is voorzien. Het aantal woningen is daardoor verlaagt van 7 naar 4.

E. Overleg over oplossing

36. Zoals aangegeven in paragraaf 24 is het vast te stellen bestemmingsplan dusdanig aangepast dat alle bouwblokken voor woningen in het plan "Brinkersweide" op minimaal 10 meter van de bedrijfsbestemming op het perceel Cuneraweg 338 liggen. Hier ontstaat ons inziens een ruimtelijk aanvaardbare situatie.
37. Omdat het garagebedrijf op het perceel Cuneraweg 338 nog niet gebouwd en in gebruik genomen is, is er in het aanvullend onderzoek uitgegaan van een prognose/geplande bedrijfssituatie. De prognose van de bedrijfssituatie van het garagebedrijf wordt daarbij als realistisch beoordeeld. Daarbij geeft de OdrU aan dat hoewel deze bedrijfssituatie realistisch is, elke afwijking hiervan zal leiden tot andere rekenresultaten bij de woningen. De OdrU raadt daarom aan om in overleg te treden om gezamenlijk met [reclamant a] de bedrijfssituatie te bepalen. Initiatiefnemer van het plan "Brinkersweide" zal hierover nog met [reclamant a] in overleg treden.
38. Zoals aangegeven in de paragrafen 10 tot en met 13 is in overleg met initiatiefnemer het voorliggende bestemmingsplan aangepast, zodanig dat de woningen op meer dan 30 meter van de naastgelegen bedrijfsbestemming van indiener van de zienswijze is voorzien. Het aantal woningen is daardoor verlaagt van 7 naar 4.

Conclusie

39. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant a];

- Ontvankelijk te verklaren;
- Gedeeltelijk gegrond te verklaren, zodanig dat er binnen een afstand van 10 meter van de bedrijfsbestemming geen bouwvlak voor een woning mag worden gerealiseerd.

40. Voor wat betreft het vast te stellen bestemmingsplan verzoeken wij u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie de paragrafen 10 tot en met 13) en daarbij de volgende wijziging door te voeren:

- Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de verbeelding dusdanig te wijzigen zodat alle bouwvlakken voor woningen >30 meter van de naastgelegen bedrijfsbestemming worden gesitueerd.

41. Bij deze commentaarnota behoren de volgende bijlagen:

- A. Beoordeling Omgevingsdienst regio Utrecht 31 maart 2016.
- B. Beoordeling Omgevingsdienst regio Utrecht 26 april 2016.
- C. Beoordeling Omgevingsdienst regio Utrecht 10 augustus 2016.