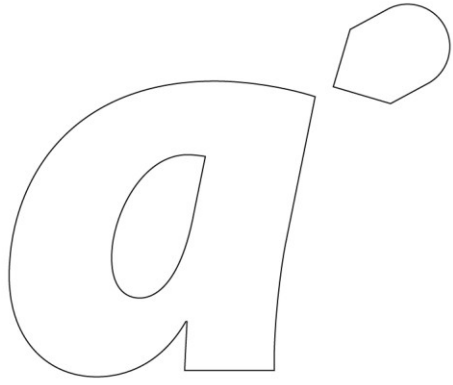




Gemeente / Woudenberg

Commentaarnota / Bestemmingsplan Stationsweg West

72

opdrachtgever	Gemeente Woudenberg
opdrachtnemer	Amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
projectnummer	49-006a
datum	2 december 2010

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
Hoofdstuk 2. Resultaten inspraak	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Beantwoording Inspraakreacties	6
2.2.1. Inspraakreactie 1	6
Hoofdstuk 3. Resultaten vooroverleg	11
3.1. Instanties	11
3.2. Resultaten vooroverleg	11

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 72 heeft vanaf 14 juli 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zijn inspraakreactie in kunnen dienen. Tegelijkertijd is het plan opgestuurd naar de relevante overlegpartners.

In deze commentaarnota worden de binnengekomen reacties behandeld. In hoofdstuk 2 worden de inspraakreacties vermeld. Vervolgens wordt per reactie het gemeentelijke standpunt genoemd en als laatste wordt aangegeven of de inspraakreactie aanleiding is geweest voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 worden de binnengekomen vooroverlegreacties op een zelfde manier behandeld.

Hoofdstuk 2. Resultaten inspraak

2.1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg West 72 heeft vanaf 14 juli 2010 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één inspraakreactie binnengekomen, ondertekend door 6 insprekers.

Ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens mogen NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar gesteld worden. Dit wordt ook wel de 'anonymiseringsverplichting' genoemd. Daarom zijn van de inspraakreactie de NAW-gegevens vervangen door: 'Inspreker 1'.

Alleen bij de 'papieren' versie van deze commentaarnota is in Bijlage 1 aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer horen. Ook is daarbij de volledige inspraakreactie bijgevoegd.

2.2. Beantwoording Inspraakreacties

2.2.1. Inspraakreactie 1

Reactie

Geachte College,

Hierbij dient de inspreker de inspraakreactie in op uw voornemen, om met toepassing van artikel 3.6 Wet Ruimtelijk Ordening een bestemmingsplan op te stellen ten behoeve van het realiseren van twee woningen op de locatie Stationsweg West 72 binnen een straal van 30 meter en zijn als belanghebbenden te beschouwen.

De inspraakreactie richt zich op de volgende punten:

1. Inspreker geeft aan dat per brief slechts enkele omwonenden zijn bereikt en dat in de brief slechts gesproken wordt over het realiseren van twee woningen op het voornoemde perceel. Als je er verder induikt via de site van de gemeente of door gebruik te maken van de ter inzage legging, blijkt dat er ook sprake is van een nieuwe bedrijfsvestiging.
2. De regels/planvoorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan hebben de eerste weken van de ter inzage legging niet op de site gestaan van de gemeente. Pas nadat dit op 17 augustus 2010 door een omwonende gemeld was, zijn die op de site gezet. Volgens inspreker is hier sprake van een formele vormfout in de procedure.
3. Uw bekendmaking per brief aan “de omwonenden van Stationsweg 72” getuigt van een wel heel beperkt begrip omwonenden, als u slechts aan enkele omwonenden een brief stuurt, terwijl andere omwonenden ook tegen de achtergevel van de schuur aankijken. Bovendien spreekt artikel 3.6 WRO van belanghebbenden. Enkele omwonenden hebben een gedeelte van de blijkbaar te handhaven schuur direct achter hun perceel. Deze hebben van u geen brief gekregen als belanghebbenden.
4. Vroeger is er op het perceel Stationsweg West 72 het bedrijf van smid uitgeoefend, een bedrijf vallend in de categorie C2. De bedrijfsactiviteiten waren echter al gestaakt

toen de achterliggende woningen aan de Heinelaan in 2007 zijn opgeleverd. U geeft aan dat een nieuw te vestigen bedrijf in een lichtere milieucategorie valt, nl. in A of B. Dit betekent echter een verslechtering, omdat er vanaf het moment dat de woningen zijn opgeleverd, op de Heinelaan in 2007, geen bedrijfsuitoefening heeft plaatsgevonden.

5. U geeft aan dat een bedrijf in de twee lichtste milieucategorieën mogelijk moet zijn. De inspreker is echter van mening dat alleen een bedrijf in de lichtste categorie mogelijk is, gelet op de afstand van de achtergevels van de woningen op de Heinelaan tot aan de perceelgrens van het bedrijf. Een bedrijf in de opvolgende categorie vereist nl. een afstand van 30 meter, hetgeen in dit geval niet kan, omdat de achtergevels van de huizen op circa 20 meter van de perceelgrens van het bedrijf staan (zie bijlage).
6. Indien u ondanks de argumenten van mening bent dat u mee wilt werken aan de vestiging van een nieuw bedrijf, dienen de voorgaande belangen zeker afgewogen te worden bij uw beslissing. Aan de achterzijde van de gevel van de bedrijfsbebouwing zijn een opening en een deur die op de erf grens zijn gelegen. Volgens het Burgerlijk Wetboek dienen openingen op 2 meter van de erf grens gelegen te zijn. Omdat er al jaren geen gebruik gemaakt is van deze openingen, wil de inspreker graag de zekerheid dat deze niet opnieuw in gebruik genomen gaan worden c.q. openstaan i.v.m. evt. geluidsoverlast/geurhinder.
7. In de toelichting van het bestemmingsplan blijken er geen onderzoeken in het kader van de milieuonderzoekplicht (geluid) te zijn verricht in relatie tot de achterliggende woonwijk, waarbij huizen op een afstand van minder dan 30 meter zijn gelegen.
8. Als er op het perceel een bedrijf komt, maakt de inspreker zich ernstig zorgen voor de gezondheid ingeval er brand uitbreekt in de oude reeds bestaande schuur die blijkbaar blijft staan en/of indien deze verbouwd gaat worden bij de ingebruikname door een nieuw bedrijf op deze locatie. Deze schuur is namelijk geheel bedekt met asbest dakbedekking.
9. Alle belanghebbenden verzoeken de gemeente hen te informeren over de verdere ontwikkelingen c.q. besluitvorming inzake het perceel Stationsweg West 72.

Met vriendelijke groet,

Inspreker 1.

Gemeentelijke reactie

1. Het vigerende bestemmingsplan 'Woudenberg Dorp' staat, naast bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2, tevens een smederij toe. Voor dit bedrijf geldt een milieucategorie 3.2. Het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie heeft de vigerende bestemmingsregeling ten aanzien van het toelaten van bedrijvigheid overgenomen, met dien verstande dat nu alleen nog maar bedrijven zijn toegestaan uit de milieucategorieën 1 en 2. Er is aldus sprake van een verbetering voor de omwonenden. Planologisch gezien is geen sprake van nieuwe bedrijfsvestiging. Overigens is de gemeente akkoord gegaan met het behouden van de bedrijfsbestemming aangezien een verbetering plaats vindt. Het oppervlak aan bebouwing wordt tevens verkleind. Indien een nieuw bedrijf zich hier wil gaan vestigen dan vormt het nieuwe bestemmingsplan een eerste beoordelingskader. Daarbij zal ook een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor de activiteit milieu dan wel een milieumelding moeten worden gedaan.

2. Inspraak is niet gebonden aan een formele procedure. De constatering dat de planregels later op de website zijn gepubliceerd is juist. Dit is een omissie geweest. Zo gauw dit bekend was, heeft de gemeente de planregels op de website van de gemeente geplaatst. In het gemeentehuis heeft het analoge bestemmingsplan de gehele termijn ter inzage gelegen. De gemeente is van mening dat een ieder voldoende tijd heeft gehad kennis te nemen van het gehele bestemmingsplan.
3. De adressanten van de aangrenzende kavels is vanwege de vakantieperiode een brief gestuurd. Dit is overigens niet verplicht. Overige belanghebbenden hebben via de gebruikelijke wijze kennis kunnen nemen van de ter inzage legging van het bestemmingsplan.
4. Volgens het vigerend bestemmingsplan kan hier een bedrijf in de milieucategorie 3.2 worden gevestigd (smederij). Of in 2007 geen sprake was van bedrijfsactiviteiten doet niet ter zake, de vigerende bestemmingsregeling biedt de mogelijkheid. In het nieuwe bestemmingsplan wordt maximaal een bedrijf in categorie 2 toegestaan. Er is hier dus sprake van een verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daar komt bij dat in vergelijking met het vigerend bestemmingsplan een kleiner oppervlak aan bedrijfsbebouwing wordt toegestaan.
5. Het vigerende bestemmingsplan staat bij recht bedrijven toe uit milieucategorie 2 (30 m) en specifiek een smederij uit milieucategorie 3.2 (100 m). Dit zijn nu geldende planologische gebruiksrechten. In onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in terugbrenging van deze rechten naar ten hoogste milieucategorie 2, zodat de realisatie van een smederij niet meer tot de planologische gebruiksmogelijkheden behoort. Tevens is de oppervlakte van de bestemming Bedrijf substantieel kleiner in vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan. Gezien het bovenstaande verbetert voor omliggende woningen de planologische situatie door het onmogelijk maken van de smederij en het verkleinen van de bedrijfsbestemming. Ons inziens is milieucategorie 2 passend voor dit deel van de Stationsweg West, aangezien het gaat om bestaande rechten die in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen. In de nabijheid zijn meerdere kleinschalige vormen van bedrijvigheid gevestigd. De bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan is bedoeld om aan te geven welke bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan op onderhavig perceel. De maten die in die lijst zijn opgenomen, hebben een indicatief karakter (Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 26 april 2006, bestemmingsplan Bedrijventerrein, Amerongen) en zijn in beginsel bedoeld voor toepassing in nieuwe situaties. In onderhavig plan gaat het niet om een nieuwe situatie, maar om voortzetting van bestaande gebruiksmogelijkheden. In de toelichting van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit het geldende bestemmingsplan wordt aangegeven dat bedrijven uit milieucategorie 2 zijn te karakteriseren als bedrijven, die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Het oostelijke deel van de Stationsweg West wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere bedrijven in het lint. Vanuit dit oogpunt is milieucategorie 2 passend bevonden.

Op dit moment is nog niet duidelijk wat voor soort bedrijf zich op het perceel zal gaan vestigen, een onderzoek is dan ook nog niet aan de orde. Indien een bedrijf zich aandient dan zal het niet alleen binnen het bestemmingsplan moeten passen, maar zal tevens een vergunning voor de activiteit milieu aangevraagd moeten worden dan wel een milieumelding moeten worden gedaan. Onderdeel van de beoordeling van de aanvraag is of het bedrijf geen onevenredige hinder met zich meebrengt voor de (woon)omgeving.

6. Het door u genoemde gebouw staat al op de erfgrans en in de nieuwe situatie zal ook sprake zijn van een gebouw op de erfgrans. Het bestaande planologische recht wordt namelijk overgenomen wat plaatsing op het erf betreft. Het al dan niet toestaan van gevelopeningen op de erfgrans is niet relevant voor het bestemmingsplan. Wel dient dit aspect meegenomen te worden bij de beoordeling van de milieuvergunning in die zin dat gevelopeningen geen overlast voor de omgeving veroorzaken. Daarnaast bepaalt het burgerlijk Wetboek dat gevelopeningen op de erfgrans niet zijn toegestaan voorzover dit uitzicht geeft op het naburige perceel. 'Ondoorzichtige' gevelopeningen zijn wel toegestaan.

De initiatiefnemer van het plan heeft schriftelijk aan de gemeente bevestigd de bestaande gevelopeningen aan de achterzijde van het bedrijfspand af te sluiten.

7. Zie tevens de beantwoording onder punt 1. De bestemming voor de smederij wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt. Alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan, net als in het vigerende bestemmingsplan het geval is. De 30 meter uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' betreft een richtafstand, waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden.

In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe planologische situatie. Op dit moment is alleen bekend dat de smederij wordt beëindigd. De potentiële overlast kan op dit moment niet in beeld worden gebracht. Overlast wordt beperkt doordat de nieuwe bedrijvigheid gebonden is aan milieucategorie 2. Dit betekent ten opzichte van de bestaande planologische situatie een verbetering, waardoor redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de overlast ten minste gelijk blijft en zelfs minder kan zijn.

Zie ook de beantwoording onder punt 5, met dien verstande dat indien bij de aanvraag milieuactiviteit of milieumelding de aanleiding bestaat om twijfels te hebben of het bedrijf aan de geldende normen kan voldoen (zoals geluid, stank e.d.), zal de gemeente het bedrijf verzoeken om aanvullende gegevens. Afhankelijk van de activiteit zal dit een geluidsrapport, geurberekening e.d. kunnen zijn. Wordt voldaan aan de normen dan zal een aanvraag milieuactiviteit worden verleend dan wel een milieumelding worden geaccepteerd.

Indien niet wordt voldaan aan wettelijke normen, dan kan het bedrijf maatregelen treffen. Hierbij kan gedacht worden aan isolatie of het verplaatsen van uitstroomopeningen. Deze maatregelen zal het bedrijf moeten aangeven zodra een aanvraag om milieuactiviteit of milieumelding plaatsvindt. De gemeente zal toetsen of wordt voldaan aan de milieunormen.

8. Hiervoor geldt dat wanneer er een verbouwing o.i.d. plaatsvindt, dat dit moet gebeuren op de wettelijk voorgeschreven wijze voor het behandelen van asbest. De initiatiefnemer heeft aangegeven dan bij eventuele sloop/ wijziging van het pand de asbestbeplating op de wettelijk voorgeschreven wijze verwijderd zal worden. Het bestemmingsplan speelt hierin overigens geen rol.
9. Informatie over de verder ontwikkelingen c.q. besluitvorming inzake het perceel Stationsweg West 72 verkrijgt men op de voorgeschreven wettelijke wijze.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.5 zal aangevuld worden met een beschrijving van de bedrijfsbestemming en de relatie tot de woningen in de omgeving (milieuzonering).

Hoofdstuk 3. Resultaten vooroverleg

3.1. Instanties

Het voorontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het artikel 3.1.1 Bro-overleg verstuurd naar de provincie Utrecht en het Waterschap Vallei en Eem.

Omdat beide vooroverlegreacties geen natuurlijke personen betreft behoeven beide reacties in de tekst niet specifiek te worden geanonimiseerd.

De volledige vooroverlegreacties (met NAW-gegevens) zijn bij de 'papieren' versie van deze commentaarnota is als Bijlage 2 bijgevoegd.

3.2. Resultaten vooroverleg

Reactie provincie

De provincie heeft per mail van 13 juli 2010 het volgende aangegeven:

“Naar aanleiding van het plan wijs ik u op Hoofdstuk 2 (Overleglijst) van de Uitvoering Beleidslijn. Deze overleglijst bevat criteria voor gemeentelijke ruimtelijke plannen waarvoor naar de mening van het provinciebestuur ambtelijk vooroverleg niet is vereist. Het onderhavige plan valt binnen die criteria. Het is namelijk een ruimtelijk plan binnen de rode contour dat betrekking heeft op woningbouw op een inbreidingslocatie, waarbij geen mobiliteitstoets vereist is.

Aangezien deze voorontwerpbestemmingsplannen binnen de bovengenoemde criteria valt zie ik geen aanleiding om nadere opmerkingen te maken”.

Gemeentelijke reactie

De overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie Waterschap Vallei & Eem

Het waterschap heeft bij reactie van 17 september 2010 aangegeven dat zij een voorkeur hebben voor het (laten) aanleggen van een gescheiden rioolstelsel.

Reactie gemeente

Op het perceel van Stationsweg West 72 wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waardoor volledig aan de reactie van het waterschap kan worden voldaan. Deze opmerking wordt toegevoegd aan paragraaf 5.2.