

## **Bijlage : Notitie behandeling zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenbergh 2008, 1<sup>e</sup> herziening (Wielevenweg)**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vossenbergh 2008, 1<sup>e</sup> herziening (Wielevenweg)' heeft van maandag 17 augustus tot en met maandag 28 september 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn 2 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

Hierna volgt een zakelijke - puntsgewijze - samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente ten aanzien hiervan. Het standpunt van de gemeente is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

### **ZIENSWIJZE 1: EIGENAREN IN PLANGEBIED**

*De zienswijze wordt ingeleid met een onderdeel "Feiten/achtergronden" waarin o.a. het koopproces van het object in het plangebied zoals indieners dat hebben beleefd en hun visie op de realisatie van windturbines op het bedrijventerrein Vossenbergh in het verleden, waarbij de indieners van de zienswijze stellen dat de gemeente fouten heeft gemaakt.*

*De zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is samen te vatten in de volgende puntsgewijze samenvatting:*

#### *1. Bouwmogelijkheden bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning*

*Op de planverbeelding staat geen bebouwingspercentage aangegeven voor zowel het bouwvlak van de bedrijfsbebouwing als het bouwvlak van de bedrijfswoning. Dit zou 100 moeten zijn met een maximale bouwhoogte van 7 meter respectievelijk 6 meter.*

#### *2. Paarden houden*

*De indieners van de zienswijze stellen dat afgesproken is dat een gedoogtermijn wordt aangehouden van maximaal 5 jaar voor voortzetting c.q. afbouw van het huidige paardenhouderij naar het hobbymatig houden van paarden. Het ontwerpbestemmingsplan biedt daarvoor geen regeling.*

#### *3. Gewenste handhaving huidige paardenstallen*

*Op het perceel van de indiener van de zienswijze, aansluitend aan de bouw van de burens, bevinden zich thans paardenstallen. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen, zodoende komt het gebruik als paardenstal onder het overgangsrecht te vallen. Indieners verzoeken om deze bebouwing wel positief te bestemmen.*

#### *4. Naastgelegen dierenpension*

*Eerder is door de gemeente aangegeven dat de bebouwing van het naastgelegen dierenpension zich concentreert op het verderop gelegen bouwvlak en niet op de gronden direct aansluitend aan het perceel van de indieners van de zienswijze. Nu blijkt op deze grens wel bebouwing positief te worden bestemd.*

#### *5. Wegbestemmen dierenpension*

*De indieners van de zienswijze vrezen dat hun nieuwe bedrijfsbestemming c.q. de realisatie daarvan wordt belemmerd door de aanwezigheid van het dierenpension met bijbehorende milieucontouren. De afstand van het dierenpension moet volgens de indieners van de zienswijze 100 meter bedragen. Zij verzoeken de gemeente het bestaande dierenpension weg te bestemmen.*

#### *6. Verzoek geen woning dierenpension*

*De indieners van de zienswijze vragen de gemeente nu te bepalen dat in de toekomst geen woonbestemming wordt opgenomen op het naastgelegen perceel, ter plaatse van het dierenpension. Dit zou volgens hen ten nadele strekken van het hobbymatig houden van paarden op hun eigen perceel.*

#### *7. Waterberging*

*De indieners van de zienswijze vragen zich af waarom toekomstige waterbergingen niet als bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan worden opgenomen, gezien de problematiek in het gebied rond het bergen van water.*

## **STANDPUNT GEMEENTE**

De gemeente is jaren geleden in overleg getreden met de indieners van de zienswijze om te zoeken naar een herbestemming van hun perceel, omdat de huidige bestemming paardenhouderij onuitvoerbaar is vanwege strijd met milieuwetgeving. Parallel aan dit traject heeft de gemeente in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenbergh 2008 windturbines mogelijk gemaakt, waarvan de indieners van de zienswijze hinder stellen te ondervinden en menen schade te lijden. Hiertoe loopt separaat thans de tweede planschadeprocedure. Van enig verband tussen de windturbines en herbestemming van het perceel van de indieners van de zienswijze is geen sprake. Voor het overige laten we hetgeen de indieners van de zienswijze melden onder 'Feiten/achtergronden' onbesproken, hetgeen niet betekent dat de gemeente met ieder onderdeel hiervan instemt, integendeel.

### **1. Bouwmogelijkheden bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning**

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat twee maatvoeringsaanduidingen worden opgenomen op de planverbeelding (één op het bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing en één op het bouwvlak voor de bedrijfswoning). De aanduidingen bevatten beide een maximaal bebouwingspercentage van 100% en de aanduiding ter plaatse van de bedrijfsbebouwing een maximale hoogte van 7 meter en die ter plaatse van de bedrijfswoning een maximale hoogte van 6 meter. Hiermee worden de gemaakte afspraken eenduidig vastgelegd in dit bestemmingsplan.

### **2. Paarden houden**

Zoals indieners van zienswijze genoegzaam bekend is, vloeit de illegaliteit van hun paardenhouderij niet uit het vigerende bestemmingsplan, maar is het in strijd met milieuwetgeving gevestigd. Het kan ook niet worden gelegaliseerd omdat er binnen de geurcontour als gevolg van de paardenhouderij geurige objecten/gebieden gelegen zijn. Met de indieners van de zienswijze is door de gemeente afgesproken (vastgelegd in de brief van 5 februari 2015 en ondertekend door de indieners van de zienswijze) dat de burgemeester wordt voorgesteld om een gedoogbesluit te nemen. Het traject van het gedoogbesluit loopt parallel aan deze bestemmingsplanprocedure en houdt in dat gedurende 5 jaar niet handhavend wordt opgetreden tegen het in bedrijf zijn van de paardenhouderij.

### **3. Gewenste handhaving paardenstallen**

Op verzoek van de indieners van de zienswijze is de grond waarop bedoelde paardenstallen nu staan, opgenomen met de bestemming Maatschappelijk. De gemeente heeft nooit afgesproken dat deze gronden worden voorzien van een bouwvlak. Dat kan ook niet, nu de gebouwen op zichzelf te groot zijn om als bijgebouw bij de bedrijfswoning te fungeren. Naast de herbestemming van het perceel van de indiener van de zienswijze van paardenhouderij naar bedrijf is geen ruimte voor een op zichzelf staand bouwvlak waarmee paardenstallen zouden kunnen worden bestemd.

### **4., 5. en 6. Naastgelegen dierenpension**

Het naastgelegen dierenpension is niet nieuw en was al in bedrijf toen de indiener van de zienswijze zijn perceel kocht. Door een omissie bij de planvorming van het geldende bestemmingsplan is dit pension ten onrechte zijn bestemming kwijtgeraakt. Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt dit hersteld. Er is dus geen sprake van een nieuwe situatie. Niettemin voldoet het dierenpension aan de afstanden die we in nieuwe situaties in acht nemen. De indiener van de zienswijze noemt een afstand van 100 meter, maar in gemengde gebieden - hetgeen aan de Wielevenweg ontegenzeggelijk aan de orde is - mogen we uitgaan van een afstand van 50 meter tussen het dierenpension en de bedrijfswoning van de indiener van de zienswijze. Die afstand is nodig vanwege het hondengeblaf in het dierenpension. Het hoofdbebouwingsvlak van het dierenpension voldoet aan die afstand.

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is de gemeente gebleken dat de bebouwing direct grenzend aan de perceelsgrens tussen de indiener van de zienswijze en het dierenpension volop bedrijfsmatig in gebruik

is door het dierenpension. Overigens niet voor de huisvesting van honden. Hierom is de bebouwing positief bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Het dierenpension is immers nooit weggeweest, maar is hier altijd in bedrijf geweest. Uitgangspunt is daarom dat wat het dierenpension had aan rechten ook in het nieuwe plan gerespecteerd wordt en dus positief wordt opgenomen. De noodzakelijke afstand van 50 meter vanwege hondengeblaf is gewaarborgd door de functieaanduiding 'honden uitgesloten' die op de planverbeelding is opgenomen. Hoewel er aan de feitelijke situatie niets verandert - er worden al geen honden gehouden op dit gedeelte van het perceel - is hiermee ook voor de toekomst helder dat de hondenverblijven op gepaste afstand van de bedrijfswoning van de indiener van de zienswijze zijn gevestigd.

Tot slot merken de indieners van de zienswijze terecht op dat geen nieuwe woonbestemming wordt mogelijk gemaakt met dit plan. Dat is correct; buiten de uitsterfconstructie voor de dienstwoning is inderdaad niet voorzien in de realisatie van een nieuwe woning in het plangebied voor de komende planperiode.

## 7. Waterberging

De situatie van de waterhuishouding wordt beschreven in de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan. Binnen de afzonderlijke bestemmingen is het mogelijk om de nodige waterberging te realiseren, waarmee het waterbelang afdoende is gewaarborgd.

## **CONCLUSIE**

De zienswijze is voor onderdeel 1 gegrond en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

## **ZIENSWIJZE 2: BEWONER PLANGEBIED**

### *1. Bestaande rechten en uitbreidingsmogelijkheden*

*De indieners van de zienswijze benadrukken dat zij op geen enkele wijze nadeel willen ondervinden van het feit dat hun honden- en kattenpension op dit moment niet positief bestemd is. Zo zijn ze het er niet mee eens dat er tussentijds een vergunning voor een bedrijfswoning op het naastgelegen perceel is verleend, waardoor hun bedrijf nu rekening moet houden met een milieugevoelig object, zo stellen zij. Dit zou belemmerend werken, waardoor zij o.a. de vergunningsruimte niet volledig kunnen benutten door het plaatsen van het aantal honden waarvoor een vergunning is. Concreet verzoeken zij om een groter bouwvlak, waarmee uitbreidingsruimte voor de toekomst kan worden verzekerd.*

### *2. Vrees schade bij afbreken paardenstallen*

*Er wordt schade gevreesd als de burens overgaan tot afbreken van de paardenstallen (na afloop van de gedoogtermijn). Dit leidt er voor de indieners van de zienswijzen toe dat zij kosten moeten maken, omdat er dan een nieuwe afscheiding moet worden geplaatst en de buitenmuur opnieuw moet worden gemetseld. Dit willen zij voorkomen.*

### *3. Wens aanduiding paardenhouderij*

*De grond waarop de paardenstallen van de burens staan heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming dierenpension. De indieners van de zienswijze zien hier liever de bestemming paardenhouderij.*

### *4. Mogelijkheid nieuw dierenpension*

*Ten noorden van het bedrijf van de indieners van de zienswijze is een bestemming voor een nieuw dierenpension opgenomen. Hiermee kunnen zij niet akkoord gaan. Dit niet alleen vanuit het oogpunt van concurrentie, maar ook vanwege de te verwachten problemen. Een extra hondenverblijf zal leiden tot extra druk in het gebied, hetgeen de bedrijfsvoering bemoeilijkt.*

### *5. Uitbreidingsmogelijkheden bedrijfswoning burens*

*De uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfswoning van de burens zijn gelegen binnen de nodige 50 meter afstand.*

## STANDPUNT GEMEENTE

### 1. Bestaande rechten en uitbreidingsmogelijkheden

Anders dan de indieners van de zienswijze stellen, is het niet zo dat de bedrijfswoning van de burens een nieuw milieugevoelig object is, integendeel. Reeds in 1980 is vergunning verleend voor de realisatie van een bedrijfswoning op dezelfde locatie. In 2008 is een nieuwe vergunning verleend voor de realisatie van de huidige bedrijfswoning. Deze vergunning is ook nog verleend vóórdat het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenbergh 2008 werd vastgesteld. Met de bedrijfswoning moest dus altijd al rekening gehouden worden en dit kon de indieners van zienswijzen bekend zijn toen zij het object (gesplitst) kochten.

Het is inderdaad zo dat het honden- en kattenpension met de inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenbergh 2008 is wegbestemd, omdat de gemeente het bedrijf van de indieners van de zienswijze en dat van de burens bij de inventarisatie voor dit bestemmingsplan heeft aangezien als één bedrijf, hetgeen in het verleden wel het geval was. Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van het honden- en kattenpension - dat thans fungeert onder overgangsrecht - weer teruggebracht. We volgen de indieners van de zienswijze dat we dat zo goed en volledig mogelijk moeten doen en dat gebeurt ook. Het is echter zo dat het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vossenbergh 2008 met een reguliere bestemmingsplanprocedure tot stand is gekomen en dat volop mogelijkheden voor inspraak, zienswijzen en beroep is geboden, zoals te doen gebruikelijk. Daarvan hebben de indieners van de zienswijze destijds geen gebruik gemaakt, ongetwijfeld om hen moverende redenen, maar dat is wel een feit dat in dit verband ook opgemerkt mag worden.

Zoals hiervoor uiteengezet is de bedrijfswoning van de burens niet nieuw en de claim van de indieners van de zienswijze dat de gemeente nu niet voldoende uitbreidingscapaciteit biedt, is dan ook niet legitiem. Wel is de vaststelling van ieder bestemmingsplan een moment om te bezien of de situatie nog voldoende actueel en toekomstbestendig is. Hoewel de juridische regeling van dit bestemmingsplan in het voortraject één op één is afgestemd met de indieners van de zienswijzen, geven zij nu met deze zienswijze te kennen graag uitbreidingsmogelijkheden te willen in het bestaande bouwvlak. Dat is mogelijk gelet op de uitgangspunten van de visie Integratie Stad-land en ruimtelijk ook te verantwoorden, nu het bestaande bouwvlak op voldoende afstand van milieugevoelige objecten is gelegen (50 meter). Hierom wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld in die zin dat het bouwvlak voor 100 % mag worden bebouwd in plaats van 80% uit het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van de indieners van de zienswijze om uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst te faciliteren.

### 2. Vrees schade bij afbreken paardenstallen

Een bestemmingsplan gaat niet over eigendommen. De burens zijn ook nu al vrij om hun stallen af te breken, in die zin brengt het nu voorliggende bestemmingsplan geen verandering. Als bouwwerken van verschillende eigenaren tegen elkaar aangebouwd zijn of bouwkundig met elkaar verenigd zijn, is afbraak in het algemeen iets dat partijen bij voorkeur in goed onderling overleg doen.

### 3. Wens aanduiding paardenhouderij

Het stuk grond waarop de paardenstallen staan is eigendom van de burens. Gelet op de herontwikkeling van zijn perceel heeft de gemeente in overleg met hen deze bestemming opgenomen. Een bestemming of aanduiding paardenhouderij kan al helemaal niet aan de orde zijn, nu dit bestemmingsplan er juist op is gericht om de bestemming paardenhouderij van het perceel vanwege strijd met de milieuwetgeving te vervangen door een uitvoerbare bestemming.

### 4. Mogelijkheid nieuw dierenpension

Het opnemen van de bestemming voor een nieuw dierenpension is passend binnen de voor dit gebied vastgestelde Visie Integratie Stad-land. De zone langs de Wielevenweg vormt aan de westzijde van het plangebied de overgang van het relatief open landschap naar het noordelijk deel van het bedrijventerrein Vossenbergh. Het is een kernrandzone met een aantal "stedelijke functies" die niet in de stad passen zoals een dierenasiel, honden- en kattenpension, huisdierencrematorium e.d. In de rij van reeds gevestigde



diergerelateerde bedrijven bestaat vanuit ruimtelijk oogpunt de mogelijkheid voor de vestiging van eventueel nog een dierenpension. Een initiatiefnemer op deze locatie moet zorgen voor (parkeer)voorzieningen op eigen terrein. Niet valt dan ook in te zien waarom dit, anders dan vanuit concurrentie-overwegingen de bedrijfsvoering van de indieners van de zienswijzen bemoeilijkt.

### 5. Uitbreidingsmogelijkheden bedrijfswoning burens

Om de bedrijfswoning van de burens van wat flexibiliteit te voorzien voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden (aan-uitbouwen of bijgebouwen) is de aanduiding erf opgenomen rondom de woning. De constatering dat deze binnen de 50 meter contour ligt van het dierenpension is juist. Het is niet in het belang van de bewoners van de bedrijfswoning dat uitbreiding binnen die contour plaats gaat vinden. Hierom is de aanduiding erf verplaatst tot buiten de contour. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op dit punt.

### **CONCLUSIE**

De zienswijze is voor het onderdeel van de mogelijke erfbouw van de bedrijfswoning van de burens (onderdeel 5) gegrond en voor de overige onderdelen (1 t/m 4) ongegrond. De zienswijze leidt tot aanpassing van de planverbeelding in die zin dat de erfbouw van de bedrijfswoning niet langer in de contour van het dierenpension is gelegen en op nadrukkelijk verzoek van de indieners van de zienswijze wordt het bebouwingspercentage van het bouwvlak van hun dierenpension aangepast tot 100 %.