



## ***Addendum nota van beantwoording zienswijzen***

ontwerpbestemmingsplan "Watertoren e.o.", Hazerswoude-Rijndijk

Gemeente Rijnwoude  
Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling  
Datum: 5 juni 2013

## 1.1 Aanleiding

Op 5 juni 2013 is er een brief binnengekomen van Oasen N.V. in aanvulling op het telefonisch contact met dit bedrijf over de bedrijfswoning aan de Rijndijk 131. De brief is ingediend na de termijn voor indiening zienswijzen en daarom niet ontvankelijk als zodanig. Echter, vooruitlopend op de hoorzitting en raadsbehandeling achten wij het wenselijk hierover kort te informeren. Het bedrijf stelt niet akkoord te gaan met de opname van het persoonsgebonden overgangsrecht voor de bedrijfswoning aan de Rijndijk 131 (het bedrijf noemt in haar brief het adres nummer 133, het betreft hetzelfde pand).

## 1.2 Samenvatting reactie en beantwoording

Nr.	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	conclusie
1.	<b>Oasen N.V., eigenaar en gebruiker van het perceel aan de Rijndijk 129 te Hazerswoude Rijndijk.</b>		
1.1	Het bedrijf stelt dat de visie van de gemeente te beperkt is en dat er meerdere belangen dan alleen het feitelijk gebruik gewogen dienen te worden. Hierbij wordt het openbaar belang voor de drinkwatervoorziening en het belang voor behoud van bestaande bedrijventerreinen op basis van de regionale structuurvisie.	Onze visie is juist ingegeven door een afweging van de verschillende belangen. Allereerst geldt dat nagegaan is of het illegale gebruik binnen de planperiode beëindigd wordt. Hierover is ook contact geweest met Oasen en er bleek geen concreet zicht op beëindiging te zijn. Dit blijkt ook uit het schrijven. Daarnaast dient er na te worden gegaan of er ruimtelijke bezwaren zijn ten aanzien van positieve bestemming. Die zijn er en omvatten onder meer de door Oasen aangehaalde bezwaren. Om deze reden is er niet gekozen voor een positieve bestemming maar het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht.	De reactie geeft geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2	Oasen stelt dat de zienswijze van de bewoner van Rijndijk 131 niet ontvankelijk dient te worden verklaard omdat deze geen 'gerechtvaardigd belang' zou hebben nu zij niet meer werkzaam zijn bij het bedrijf en de bewoning gestaakt wordt zodra de bedrijfsvoering dat noodzaakt.	De bewoner betreft de huidig gebruiker van het pand. Wij zijn het hier niet mee eens, niet alleen de eigenaar maar ook een gebruiker kan wel degelijk een belang hebben. Oasen haalt hierbij art. 1.2 lid 1 Awb aan die niet anders stelt dan dat er een rechtstreeks belang dient te zijn om aangemerkt te worden al belanghebbende. Als gebruiker heeft bewoner een rechtstreeks belang. Als genoemd is er op dit moment nog geen concreet zicht op beëindiging van het gebruik.	Het standpunt ten aanzien van de ingediende zienswijze door de bewoner van de het pand aan Rijndijk 131 blijft ongewijzigd.

		Totdat er sprake is van een dergelijke beëindiging heeft bewoner als gebruiker dus een belang. Hier is de opgenomen aanpassing dan ook op toegespitst. Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt totdat het gebruik gestaakt wordt. Hierin zijn zowel huurder als verhuurder partij en staat het opgenomen overgangsrecht niet in de weg van beider belangen.	
1.3	Oasen stelt dat de huidige en toekomstige bedrijfsvoering door bijvoorbeeld geluidsoverlast op de woning beperkt wordt door de aangepaste bestemming.	Op 1 januari 2013 is de wetswijziging 'plattelandswoningen' in werking getreden. Tot dat moment was het feitelijk gebruik bepalend voor de bescherming van woningen ten aanzien van de omliggende bedrijven. Oasen diende dan ook in de bedrijfsvoering rekening te houden met de feitelijk strijdige bewoning van Rijndijk 131. Na deze wetswijziging is het planologisch gebruik bepalend. Hierdoor zal Oasen met het opgenomen overgangsrecht rekening dienen te houden met het gebruik als woning. De situatie voor de wetswijziging en na vaststelling van dit bestemmingsplan verschilt dan ook niet. Wij verwachten dat dit hierdoor dan ook geen grote impact heeft op de bedrijfsvoering. Daarbij geldt dat het bedrijf het planologisch gebruik zelf in de hand heeft. Immers, zodra zij als verhuurder besluiten de bewoning te staken vervalt het overgangsrecht en de planologische situatie. Het bedrijf kan zodanig zelf, als noodzakelijk, hierin sturen. Zij geven ook in de brief aan dat als het noodzakelijk is zij de verhuur staken.	Het is spijtig dat Oasen zich niet kan vereenzelvigen met de opgenomen situatie. Echter, wij zijn van mening dat dit de juiste keuze is en het het bedrijf niet schaadt nu zij zelf sturing kan geven aan de beëindiging van het feitelijk en na vaststelling planologisch gebruik.