

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Welysestraat 21a
(behoort bij besluit van het college d.d. 21-3-2017).

Inleiding

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Welysestraat 21a' heeft vanaf 16-06-2016 tot en met 27-07-2016 ter inzage gelegen. In deze periode is door familie Van Tintelen, Welysestraat 21c, een zienswijze ingediend over het ontwerp van het wijzigingsplan. In deze nota is een samenvatting opgenomen van de zienswijze alsmede een aantal overwegingen van het college van burgemeester en wethouders, naar aanleiding van de zienswijze.

Samenvatting zienswijze familie Van Tintelen.

De zienswijze kan als volgt worden samengevat. Aansluitend aan iedere zienswijze is een reactie van het college opgenomen.

1. In tegenstelling tot wat in de toelichting staat vermeld wordt op het perceel Welysestraat 21c geen betonvlechtersbedrijf uitgeoefend. Hiervoor heeft de heer Van Tintelen een bedrijfskavel op het bedrijfsterrein in Dodewaard.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Er is in het plan geen verwijzing opgenomen naar het betonvlechtersbedrijf van indieners zienswijzen. In de toelichting zal de verwijzing naar een constructiebedrijf worden verwijderd. Toegevoegd zal worden dat in de omgeving diverse gronden zijn bestemd voor Bedrijf (waaronder ten behoeve van een machinefabriek).

2. Door de planwijziging wordt een niet agrarisch bedrijfsterrein gecreëerd, direct grenzend aan het woonperceel.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Er is naar onze mening geen sprake van een bedrijfsterrein, maar uitsluitend van de planologische inpassing van één bedrijf. In het wijzigingsplan is onderbouwd dat de bedrijfsactiviteiten ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

3. Op dit moment zijn de activiteiten op het perceel Welysestraat 21a, illegaal. Het meest bezwaarlijke aspect daarvan is het geluid als gevolg van het veelvuldig aan- en afvoeren van materieel. Met het wijzigingsplan wordt het mogelijk om het bedrijf uit te breiden en te intensiveren.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Opgemerkt wordt dat het perceel al vele jaren door het bedrijf wordt gebruikt. Ten behoeve van de functiewijziging is een akoestisch onderzoek opgesteld dat door de Omgevingsdienst Rivierenland is beoordeeld en akkoord bevonden. In het akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Uitdrukkelijk stellen wij dat dat met de wijziging van de bestemming er geen mogelijkheid bestaat om de (opslag)activiteiten uit te breiden (zie ook onze hierna opgenomen overwegingen).

4. Er wordt niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied Dodewaard en Echteld:
 - a. De gewijzigde functie mag niet meer bedragen dan 500 m². Echter het gehele perceel van 5.400 m² wordt gewijzigd van agrarisch naar opslagbedrijf.
 - b. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden maar omdat het gehele perceel voor opslagbedrijf is bestemd, is er geen bepaling die buitenopslag verbiedt.
 - c. De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak moet worden afgestemd op de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Nu dit vlak meer dan 10 keer groter is dan toegestaan, wordt duidelijk niet aan deze voorwaarde voldaan.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

De feitelijke wijziging betreft het gebruik van de loods ten behoeve van opslag voor een grondverzetbedrijf. Duidelijk is dat deze voorwaarde moet worden gerelateerd aan de oppervlakte aan bebouwing. Dit blijkt ook uit het VAB beleid van de gemeente (waarop de betreffende regeling is gebaseerd). Bij een andere lezing zouden voorwaarden j en k uit artikel 48.8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' zinledig worden. Aan de betreffende voorwaarde wordt derhalve wel voldaan.

Daarnaast is in het wijzigingsplan is een zogenaamde reikwijdtebepaling opgenomen (artikel 2). Daaruit volgt dat de regels uit het moederplan (bestemmingsplan Buitengebied Dodewaard en Echteld) van overeenkomstige toepassing blijven. In dat laatste plan is al bepaald dat buitenopslag binnen de bestemming Bedrijf niet is toegestaan.

Er is voorts gekozen voor een logische planbegrenzing en eenduidige bestemming. Om te garanderen dat uitbreiding van de activiteiten niet mogelijk wordt, hebben wij ervoor gekozen om de aanduiding "niet bedrijfsmatig" uit te breiden o.a. aan de zijde van het perceel van familie Van Tintelen. Daarnaast hebben wij ervoor gekozen om een aanduiding op de planverbeelding op te nemen voor de stalling van een vrachtwagen. Dit is aan de noordwestzijde van het perceel, zodat er zo min mogelijk hinder door familie Van Tintelen kan worden ervaren. Overigens hebben de bewoners aan de andere zijde van het plangebied juist expliciet aangegeven dat zij geen enkele overlast ervaren van de activiteiten binnen het plangebied.

5. Bovengenoemde voorwaarden zijn waarborgen tegen hinder die familie Van Tintelen nu ondervindt;
 - a. Er wordt materieel gestald buiten het bedrijfsgebouw, ook tussen dat gebouw en het perceel van Van Tintelen.
 - b. Het aantal voertuigen is sinds 2014 ongeveer verdubbeld.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Buitenopslag is niet toegestaan. Familie Van den Brink heeft desgevraagd bevestigd dat aan deze zijde van het perceel ook geen stalling van materieel (meer) zal plaatsvinden. Daarnaast is volgens initiatiefnemer het aantal voertuigen sinds 2014 niet verdubbeld. Zoals aangegeven is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie.

6. De enige handhaafbare bovengrens ligt volgens familie Van Tintelen in de maximale oppervlakte van het bedrijfsterrein. Voor het voorkomen van geluidsoverlast kan niet worden volstaan met een voorwaarde in een omgevingsvergunning, aangezien die overschrijdingen niet permanent zijn. Als er al een groter oppervlakte dan 500 m² zou moeten worden bestemd dan is het eerder acceptabel als de onbebouwde bedrijfsgrond westelijk van het bedrijfsgebouw daarvoor zou worden gebruikt zodat het bedrijfsgebouw een geluidbuffer vormt tussen de bedrijfsactiviteiten en de woning van familie Van Tintelen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Met het wijzigingsplan wordt duidelijk vastgelegd waar de bedrijfsmatige activiteiten plaats mogen vinden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt daarnaast dat het plan, ook t.a.v. het aspect geluid, aanvaardbaar is. Voorts dient het bedrijf te voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Die normen zijn eveneens handhaafbaar.

7. De aannames uit het geluidrapport kunnen de conclusies niet dragen. het aantal voertuigen of materieel kan veranderen. Hierdoor kan het onderzoek niet ten grondslag worden gelegd aan het wijzigingsplan.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Het akoestisch onderzoek gaat uit van de representatieve bedrijfssituatie. Die is de laatste jaren niet gewijzigd. Het aantal voertuigen/materieel zal niet wijzigen, zo is bevestigd door

initiatiefnemer. Met het wijzigingsplan zijn er voldoende waarborgen dat de representatieve bedrijfssituatie voor indiener zienswijze niet in nadelige zin zal wijzigen. Het is derhalve niet mogelijk dat er een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt.

Verzocht wordt om het plan niet, althans niet in deze vorm, vast te stellen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Na heroverweging is besloten om het wijzigingsplan vast te stellen met inachtneming van onderstaande wijzigingen.

Wijzigingen aan het ontwerp wijzigingsplan Welysestraat 21a

1. Op de planverbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – niet bedrijfsmatig' vergroot overeenkomstig bijlage 1;
2. Op de planverbeelding wordt in het noordwesten van het plangebied een aanduiding opgenomen met de volgende omschrijving 'specifieke vorm van bedrijf – stalling vrachtwagen', overeenkomstig bijlage 1;
3. In de planregels wordt in artikel 3.1 een bepaling toegevoegd met de volgende inhoud: "c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stalling vrachtwagen' mag één vrachtwagencombinatie worden geparkeerd".
4. De plantoelichting wordt op bovengenoemde onderdelen geactualiseerd. Tevens wordt het onderdeel milieuzonering (zowel in paragraaf 1.3 als paragraaf 3.3.4) aangevuld met een overweging dat de bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld'. Ten slotte wordt de plantoelichting op de in deze nota van beantwoording zienswijzen opgenomen overwegingen/wijzigingen, geactualiseerd.

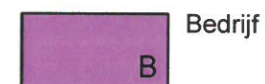


LEGENDA

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN



VERKLARING



bestemmingsplan: Welysestraat 21a te Dodewaard	
verbeelding	identificatiecode: NL.IMRO.1740.wpDOWelysestr21a-ont1
datum ondergr: 01-10-2013	bladnummer: 1
planstatus: ontwerp	projectnummer: 150283
getekend: ...	schaal: 1:1000
datum: 31-05-2016	formaat: A3
 Gemeente Neder-Betuwe Burg. Lodderstraat 20 Postbus 20 4043 ZG Opheusden tel. 0488-449900 fax. 0488-449999 www.nederbetuwe.nl	