

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan Veghels Buiten, wijzigingsplan De Stad 7

College B&W 20 augustus 2019

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De procedure	4
3. Zienswijzen	4
4. De ontvankelijkheid.....	4
5. Leeswijzer	4
6. Reactie op de zienswijzen	5
7. Ambtelijke wijzigingen	5
8. Conclusie en advies	10

1. Inleiding

Het college heeft in het kader van grondaankopen voor Veghels buiten op 11 oktober 2010 een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Daarin staat de verplichting voor de gemeente om zich in te spannen om een woonbestemming mogelijk te maken naast de bestaande woning De Stad 7 te Veghel. Deze mogelijkheid werd nog beperkt door een aanwezig agrarisch bedrijf op het naastgelegen De Stad 7a, vandaar dat er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen is, die gebruikt kon worden als de naastgelegen geurcontour zou ophouden te bestaan. De beperking (geurcontour) die bestond vanuit de veehouderij De Stad 7a is komen te vervallen. Door de toepassing van het wijzigingsplan wordt aan de inspanningsverplichting voldaan om de bouw van een woning naast De Stad 7 mogelijk te maken.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veghels Buiten, wijzigingsplan De Stad 7' is op 29 april 2019 gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Meierijstad en de Staatscourant. In de periode 30 april 2019 tot en met 10 juni 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Veghels Buiten, wijzigingsplan De Stad 7" ter voldoening aan artikel 3.9a van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan:

1. Reclamant 1, per brief van 2 juni 2019, ingekomen op 3 juni 2019.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijze is tijdig verzonden en binnen de genoemde periode van een week ingekomen. Reclamant is eigenaar van een direct aan het plangebied grenzend perceel en is daarmee als direct belanghebbend aan te merken. De ingediende zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. Tenslotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze 1: reclamant 1

Zienswijze 1.1: bezwaar tegen de gehanteerde omvang van het bedrijf in het ambachtelijk vervaardigen van keukens

In uw toelichting met titel "Toelichting Meierijstad wijzigingsplan De Stad 7," (NL.IMRO.1948.VHL004WP0012019W-ON01), met de status ontwerp, schrijft u het volgende:

"Het ambachtelijk vervaardigen van keukens valt binnen SBI 31.02 Keukenmeubelindustrie. De algemene milieucategorie voor meubelfabrieken is 3.2.. De grootste indicatieve afstand die voor meubelfabrieken geldt is 100 meter, voor het aspect geluid. Gezien het ambachtelijke karakter en beperkte omvang (werkplaats van 97,4 m²) van het bedrijf, valt te motiveren dat het bedrijf niet te beschouwen valt als een categorie 3.2 bedrijf, maar eerder gezien moet worden als een categorie 3.1 bedrijf. In het geval er sprake is van een gebied waar er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar van een 'gemengd gebied' zoals Veghels Buiten, dan kan er een verdere reductie van de richtafstand toegepast worden. De richtafstand zal dan van 100m voor een cat. 3.2 bedrijf, naar 50m voor een cat. 3.1 bedrijf, naar 30m voor 'gemengd gebied' gaan. De beoogde woning zal op ongeveer 40 meter afstand van de werkplaats gebouwd worden en bovendien staat er een groot bijgebouw behorende bij De Stad 7 tussen de werkplaats en de woning. Daarmee is een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning gegarandeerd. Er zijn geen andere bedrijven in de omgeving met een richtafstand die van invloed is op het plangebied Veghels Buiten, wijzigingsplan De Stad 7."

Ondergetekende voelt zich genooddaakt om hier bezwaar tegen te maken. Het bedrijf heeft weliswaar een ambachtelijk karakter maar geen beperkte omvang. De omvang van de bedrijfshal is groot 200 m² en komt derhalve niet overeen met de vierkante meters in bovenstaand betoog.

Beantwoording: Op grond van de melding die gedaan is in het kader van het Activiteitenbesluit (19 december 2016, Z/045139) is er binnen het vergunde bijbehorende bouwwerk van 25m lang bij 9,4m breed (235 m²) sprake van een werkplaats van 97,4 m², een garage behorende bij het timmerbedrijf van 54,8 m², een entree van 13,5 m² en een camperstalling (privé) van 42,7 m². Er is dus sprake van een bedrijfsomvang met een foodprint van 97,4 m² + 54,8 m² + 13,5 m² = 165,7 m². De toelichting zal daarop aangepast worden.

Zienswijze 1.2: het bedrijf dient als cat. 3.2 bedrijf beschouwd te worden

Daarnaast is er wel degelijk sprake van een categorie 3.2 bedrijf, geheel in overeenstemming met de eerder door de gemeente verleende vergunning. Bovendien staat vermeld, dat te motiveren valt het bedrijf te beschouwen als een categorie 3.1 bedrijf, zonder dat stellingname inhoudelijk wordt gemotiveerd en met deugdelijke argumenten wordt ondersteund. De latere conclusie, dat op de richtafstand een reductie toegepast kan worden is dientengevolge onjuist. Voorts is de aanname dat een groot bijgebouw tussen werkplaats en woning voor eens en altijd blijft gehandhaafd op zijn minst voorbarig. De conclusie van de toelichting van gemeentewege: "Er zijn vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan." is derhalve niet de juiste.

Beantwoording: Een van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning met planologische afwijking (OV20170079, 12 juni 2017) voor het oprichten van een nieuw bijgebouw en het toestaan van een bedrijf aan huis in het ambachtelijk vervaardigen van keukens door middel van toepassing van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo (de 'kruimelgevallenregeling'), was dat er geen sprake is van een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger. Dit is opgenomen in bijlage 2 bij de vergunning en blijkt ook uit de omvang van de activiteiten uit de ingediende milieumelding. In bijlage 2 (planologische afwijking) bij de omgevingsvergunning blijkt duidelijk dat de activiteiten die vergund zijn op grond van de feitelijke milieueffecten beschouwd worden als 'bedrijf aan huis'. Er is geen sprake van een bedrijfsvoering die past bij een categorie 3.2 bedrijf. Een dergelijk zware bedrijfsvoering is niet vergund en zal ook in de toekomst niet toegestaan worden, want dat past niet in de gemengde woonomgeving die Veghels Buiten vormt.

Zienswijze 1.3: motivering van goede ruimtelijke ordening bij een omgevingsvergunning

Uit de aanvraag tot het verlenen van vergunning wordt niet gemotiveerd of er binnen een gevoelige functie een nieuwe woning met bijgebouwen kan worden gerealiseerd. Uit een besluit tot afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening dient dan ook te blijken dat de betreffende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in de Wabo 2.12, artikel 2.1, eerste lid kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording: Er is hier geen sprake van een omgevingsvergunning met planologische afwijking op grond van artikel 2.12 van de Wabo, maar van een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wro. De motivatie dat de aanwezige activiteiten van het keukenbedrijf geen belemmering vormen voor het oprichten van de woning en dat het bedrijf niet belemmerd wordt in de bestaande activiteiten, is wel degelijk gegeven.

Zienswijze 1.4: motivering van aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente bestemmingen aanwijzen en regels geven die de gemeente uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Eén van de belangen die vaak een rol speelt zijn de belangen van zittende bedrijven. Bedrijven hebben ruimte nodig voor de bedrijfsvoering. Op welke wijze een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor de nieuwe woning blijft bij de aanvraag achterwege. Bovendien zijn de regels van Wonen 1 voor het wijzigingsplan niet overgenomen (bestemmingsplan Oude Ontginning). Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Beantwoording: Er is hier sprake van een bedrijf aan huis, waarbij de maximale omvang van bijbehorende bouwwerken bereikt is en waarbij in het kader van de goede ruimtelijke ordening (de ontwikkeling van de woonwijk Veghels Buiten) een verdere uitbreiding niet wenselijk is. In de toelichting van het wijzigingsplan is uitvoerig gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijf wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering die vergund is.

Er is sprake van een nieuwe woning. Daarvoor gelden in de systematiek van het moederplan 'Veghels Buiten – Oude Ontginning 2015' de regels van de bestemming Wonen-2. Deze bestemming ligt dus al sinds de vaststelling van dat bestemmingsplan op het plangebied.

Zienswijze 1.5: gebruik van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidhinder. Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. In de VNG brochure wordt voor het aspect geluid een richtafstand van 50 meter aanbevolen voor een bedrijf met milieucategorie 3.2 (De Stad 7a) in een 'gemengd gebied' (Veghels Buiten). Aan deze richtafstand wordt niet voldaan, omdat de afstand tot de nieuw op te richten woning met bijgebouw minder is dan 50 meter.

Beantwoording: Zoals het woord 'richtafstand' al weergeeft, is de VNG-publicatie bedoeld om een inschatting te krijgen van de afstand waarmee rekening gehouden zou moeten worden bij een gemiddeld bedrijf in de betreffende bedrijfscategorie. Echter moet voor het bepalen van het aanvaardbare woon- en leefklimaat, bekeken worden welke activiteiten er daadwerkelijk uitgevoerd worden en wordt er rekening gehouden met de aard van de omgeving (rustige woonwijk of gemengd gebied). Gezien de zeer beperkte omvang van het aanwezige bedrijf aan huis en de aard van de omgeving, is gemotiveerd aangegeven dat in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu een kleinere afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woning aanvaardbaar geacht wordt.

Zienswijze 1.6: toepassing aan de Wet geluidhinder

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet deze worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Bij de invulling van afstanden tussen bedrijvigheid en woningen wordt in de praktijk vaak gebruik gemaakt van de richtafstanden zoals die zijn opgenomen in de VNG-brochure. Elke situatie is anders. Wat wel overal gelijk is, is de wijze van meten. In de praktijk gaat dit vaak mis. Men gaat vaak uit van het gebouw van een bedrijf i.p.v. de grens van het bestemmingsvlak of het perceel van het bedrijf.

Beantwoording: De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan binnen welke zones onderzoek uitgevoerd moet worden naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) en welke geluidswaarden gewenst dan wel toegestaan zijn. Dit zijn zones rond (spoor)wegen en bedrijventerreinen. Voor individuele bedrijven is de Wgh alleen van toepassing voor een categorie bedrijven die als 'grote geluidmaker' geclassificeerd worden, en als zodanig gezoned worden. Een aan bedrijf aan huis in het vervaardigen van keukens valt zeker niet onder deze categorie. De Wgh is niet van toepassing voor de toetsing van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 1.7: wijze van meten van de afstand tussen bedrijf en hindergevoelig object

Of aan de richtafstand van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is voldaan, moet worden beoordeeld aan de hand van de afstand tussen de perceelgrens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning. Bij de uiterste situering van de gevel van de woning moeten ook de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen op grond van het Bor (Besluit omgevingsrecht) worden meegenomen. Bij het toepassen van zonering moet rekening gehouden worden met de planologische rechten. Dit betekent dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens

van de nieuwe gevoelige functie. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf / de gevoelige functie.

Beantwoording: Bij de behandeling van het beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Veghels Buiten – Oude Ontginning' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak zich al eens uitgesproken over het hanteren van hinderafstanden. Daarbij heeft zij in haar uitspraak (2 mei 2012, kenmerk 201105538/1/R3) aangegeven dat in plaats van de perceelsgrens, de afstand van de (nieuwe) woning tot de bestaande bebouwing van een bedrijf (in dat geval een veehandel) aangehouden mag worden, indien het niet in de rede ligt dat de bedrijfsvoering zal uitbreiden of dichterbij de perceelsgrens zal komen.

De maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is met de vergunning van het bijgebouw van 235 m² reeds bereikt op het perceel en in de omgevingsvergunning (bijlage 2) voor het keukenbedrijf is opgenomen dat op het perceel geen verdere bedrijfsmatige activiteiten toegestaan zijn zonder toestemming van het gemeentebestuur. Een aanpassing of een uitbreiding van de bedrijfsmatige activiteiten behoort daarmee niet tot de mogelijkheden en er kan dus voor het bepalen van de afstand uitgegaan worden van het bestaande bijgebouw en het hindergevoelige object (de geprojecteerde woning).

7. Ambtelijke wijzigingen

- Er worden geen ambtelijke wijzigingen voorgesteld

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerp wijzigingsplan bij de vaststelling. De in de beantwoording van zienswijze 1.1 genoemde aanpassing van het oppervlakte van het bedrijf in het ambachtelijk vervaardigen van keukens geldt niet als 'gewijzigde vaststelling', omdat het een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan betreft.