

## Bijlage 2

### Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpwijzigingsplan 'Leeuwarden Buitengebied - Wijzigen bestemming Brédyk 7 Jelsum'

Het ontwerpwijzigingsplan 'Leeuwarden Buitengebied - Wijzigen bestemming Brédyk 7 Jelsum' heeft van 14 december 2023 gedurende tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze van het Rijksvastgoedbedrijf (Defensie) ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

#### Zienswijze 1

*A. De uitgangspunten voor het wijzigen van de bestemming op het perceel komen niet overeen met de huidige enkelvoudige bestemming van het perceel namelijk die van horeca. Het betreft geen herbestemming van een bedrijfswoning met restaurant, maar de herbestemming van een restaurant.*

*In het verleden was er sprake van een bedrijfswoning. Deze was horend bij de bedrijfsinrichting en wordt in de wet geluidhinder §1.1 niet gezien als geluidsgevoelig object. Van bedrijfsvoering is al jaren geen sprake meer en dus ook geen bedrijfswoning horende bij een inrichting. Het Besluit Militaire Luchthavens (vanaf nu BML) §2.3.1 art 7 biedt geen ruimte om extra woningen binnen de 65Ke geluidzone buiten de bebouwde kom toe te voegen. Bovendien geeft het geldende bestemmingsplan naast de bestemming horeca de extra opmerking "bedrijfswoning uitgesloten". Van de aanwezigheid van een geluidsgevoelig object op deze locatie is daarom geen sprake.*

*Het herbestemmen van een bedrijfslocatie naar een woning die buiten de bebouwde kom binnen de 65Ke geluidzone ligt valt niet onder de uitzonderingen. Het BML biedt geen ruimte voor het uitbreiden van het aantal woningen in dit gebied. De inhoud van de publicatie stuit op bezwaren vanuit de vliegbasis Leeuwarden. Een extra woning op deze locatie wordt als niet wenselijk gezien.*

#### Reactie:

Het perceel Brédyk 7 heeft een horecabestemming. Het vigerende (huidige) bestemmingsplan staat een bedrijfswoning toe bij deze horecabestemming. De functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' sluit de bouw van een nieuwe bedrijfswoning uit. Het gebruik van de bestaande woning als bedrijfswoning wordt met deze functieaanduiding niet uitgesloten. Op het perceel staat al sinds 1944 een (bedrijfs)woning. Eerst een (bedrijfs)woning bij een smederij. Later een bedrijfswoning bij een restaurant. Geconcludeerd kan worden dat op deze locatie, waar al sinds 1944 wordt gewoond, het gebruik van de bebouwing als bedrijfswoning planologisch is toegestaan.

De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen een bedrijfswoning of reguliere woning. In beide gevallen gaat het om een geluidgevoelig object. Een bedrijfswoning is alleen niet geluidgevoelig voor de eigen bedrijfsinrichting. Binnen de 65 Ke geluidzone van de vliegbasis is dus al sprake van een geluidgevoelige object (woning) en geluidgevoelige bestemming in de vorm van een bedrijfswoning.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college de bevoegdheid geeft om de horecabestemming (met bedrijfswoning) te wijzigen naar een reguliere woonbestemming indien de horeca-activiteiten zijn beëindigd. Het restaurant is inmiddels gesloten. Het bedrijfswonen is daarmee feitelijk overgegaan in regulier wonen. Door het wijzigen van de bestemming wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Er bestaat geen grondslag om het verzoek om de bestemming naar regulier wonen te weigeren. Het verzoek voldoet aan de criteria zoals geformuleerd in de wijzigingsbevoegdheid. Er is geen hogere wetgeving (Wgh, BML, Provinciale verordening, etc.) die toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in de weg staat. Er is geen sprake van een strijdigheid met het BML, omdat het aantal geluidgevoelige objecten (woningen) in de 65 KE contour van de vliegbasis niet toeneemt. Op het perceel wordt al sinds 1944 gewoond. Het vigerende bestemmingsplan staat een bedrijfswoning toe. Wij delen uw mening dat het onwenselijk is als het aantal woningen in de KE contour toeneemt. Daar is echter geen sprake van. Door de bestemming van horeca met bedrijfswoning te wijzigen naar regulier wonen neemt het aantal woningen in de 65 KE contour niet toe.

De redenatie dat er geen sprake is van een bedrijfswoning omdat het restaurant is beëindigd volgen wij niet. Dit zou betekenen dat de bewoners eerst weer een restaurant moeten openen (wat op basis van de huidige bestemmingsplanregels is toegestaan) én het restaurant vervolgens weer zouden moeten sluiten om van deze weigeringsgrondslag gebruik te maken.

Tot slot merken wij op dat voor ander type bedrijfswoningen (zoals agrarische bedrijfswoningen) in de KE contouren van de vliegbasis ook een wijzigingsgrondslag is opgenomen, welke het college de bevoegdheid geven de bestemming van een bedrijfswoning te wijzigen naar een reguliere woning na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Indien bewoners van deze bedrijfswoningen geen gebruik kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid, dan komen zij vast te zitten in een onverkoopbare bedrijfswoning zodra de bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt. Dit kan grote financiële- en juridische gevolgen hebben voor deze bewoners. Het vigerende bestemmingsplan anticipeert met een wijzigingsbevoegdheid voor het college daarom bewust op het feit dat (agrarische) bedrijfsactiviteiten beëindigd kunnen worden. Defensie heeft destijds bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan geen zienswijze ingediend op deze wijzigingsbevoegdheid.

#### **Conclusie**

Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan 'Leeuwarden Buitengebied - Wijzigen bestemming Brédyk 7 Jelsum' gewijzigd vast te stellen.