



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPPLAN

‘Lunteren, Meulunterseweg 16-18’

September 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Lunteren, Meulunterseweg 16-18" heeft van 5 april 2018 tot en met 16 mei 2018 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. Eén van deze zienswijzen is na overleg met de indiener, en een uitbreiding van het geuronderzoek, ingetrokken.

De resterende zienswijze wordt in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Reclamant 1, wonende op 'adres'

Inhoud zienswijze

1. Reclamant betreurt het dat hij in het voortraject van totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan niet is betrokken. Zijn woning maakt immers onderdeel uit van het plangebied.

2. Reclamant wenst de bestaande uitweg te behouden, en geen gebruik te maken van de (nieuw aan te leggen) uitweg richting de westkant van zijn perceel.

3. Reclamant wenst zijn handelsbedrijf in pluimvee op 'adres' te kunnen voortzetten. Hiervoor dient een regeling te worden opgenomen in het bestemmingsplan, ofwel een bedrijfsbestemming aan het perceel te worden gegeven.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Het plan houdt in dat de twee bestaande bedrijfswoningen bestemd worden als burgerwoning, en er twee nieuwe burgerwoningen op het perceel kunnen worden gerealiseerd. Reclamant woont momenteel in de bedrijfswoning op 'adres', terwijl er geen binding is met het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. Dit is een illegale situatie.

Met de wijziging van het bestemmingsplan, wordt deze situatie gelegaliseerd. De bedrijfswoning wordt immers een burgerwoning, waardoor reclamant de woning kan blijven bewonen. Gelet op deze omstandigheid, is het college er (kennelijk onterecht) van uit gegaan dat reclamant belang heeft bij de planwijziging, en er in ieder geval geen bezwaar tegen heeft. Dit te meer omdat reclamant in 2013 heeft verzocht om een vergunning ten behoeve van de aanwijzing van zijn woning als zogenaamde plattelandswoning, waarmee hetzelfde effect wordt bereikt als in onderhavig plan. Destijds kon geen medewerking worden verleend vanwege de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf aan de Meulunterseweg 16.

In navolging van de zienswijze heeft overleg met reclamant plaatsgevonden.

Ad 2. Momenteel is een uitweg naar het 'adres' aanwezig aan de oostkant van het perceel. Het inrichtingsplan bij de bestemmingsplanwijziging gaat uit van een nieuwe uitweg aan de westzijde, die ook gebruikt gaat worden door de beide achterliggende percelen.

Naar aanleiding van de zienswijze is beoordeeld of de bestaande uitweg, die over een agrarische bestemming ligt, behouden kan blijven. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt mogelijk; de agrarische bestemming laat uitwegen naar aangrenzende bestemmingen toe, zij het dat hiervoor een aanlegstelsel geldt. Overigens wordt daarbij expliciet opgemerkt dat er geen legalisatiemogelijkheden zijn voor de illegale verharding die is aangelegd op de agrarische bestemming, en evenmin voor het gebruik hiervan voor onder andere opslag, stalling, en de verkeersfunctie.

Ad 3. Vooropgesteld staat dat het (huidige) gebruik van de tweede bedrijfswoning én het gebruik van het perceel voor bedrijfsmatige activiteiten door reclamant in strijd is met het bestemmingsplan. De agrarische bestemming die rustte op het perceel, laat één inrichting toe: het pluimveebedrijf van initiatiefnemer. Er is op dit moment dan ook geen sprake van een legale (niet-agrarische) bedrijfsvoering door reclamant waaraan rechten kunnen worden ontleend.

Daarnaast geldt dat de functiewisseling op initiatief (en voor rekening) van initiatiefnemer wordt doorgevoerd. De vrijkomende sloopmeters worden ingezet voor de woningbouw. De resterende sloopmeters behoren toe aan initiatiefnemer. Reclamant kan ook hier geen aanspraak op maken. Het voeren van een handelsbedrijf in pluimvee vraagt om een bedrijfsbestemming, waarbij deze functie expliciet wordt toegestaan. De staat van bedrijfsactiviteiten bij bestemmingsplannen voor het buitengebied laat zo'n functie in beginsel namelijk niet toe. Reclamant acht het niet voldoende dat - met onderhavige bestemmingsplanwijziging - de woonsituatie wordt gelegaliseerd, maar wil tevens de specifieke bedrijfsbestemming ten behoeve van een handelsbedrijf in vee verkrijgen.

Hoewel een dergelijk verzoek om wijziging van het bestemmingsplan los staat van onderhavige bestemmingsplanprocedure, of in ieder geval als zelfstandig verzoek zou moeten worden ingediend, heeft een principebeoordeling plaatsgevonden naar de haalbaarheid. Daaruit blijkt dat het vanuit beleidsmatig, landschappelijk en milieutechnisch oogpunt niet mogelijk is om een bedrijfsbestemming toe te wijzen aan het perceel.

Het wijzigen van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming past niet in het beleid voor het buitengebied. Het beleid is er juist op gericht om bedrijven zoveel mogelijk te faciliteren op bedrijventerreinen. Het wijzigen van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming creëert een tegenovergestelde situatie. In dit geval is hier helemaal geen aanleiding toe.

In het kader van de illegale verharding op het perceel heeft een handhavingszaak plaatsgevonden. Het bestaande gebruik c.q. de (half)verharding van agrarische gronden is landschappelijk niet toegestaan en/of in te passen. Het toestaan van een dergelijke oppervlakte aan verharding (zo'n 1400 m²) staat niet in verhouding met de agrarische functie van het perceel en de gebruikelijke invulling hiervan. Daar komt bij dat met de verharding ook sprake is van opslag, stalling van vrachtwagens en ander gebruik dat het landschappelijke beeld aantast.

Het perceel 'adres' ligt op ongeveer 11 meter afstand van de gevel van de te realiseren woning ten zuiden hiervan. Deze afstand is onvoldoende om een goed woon- en leefklimaat te garanderen, indien een bedrijfsbestemming ten behoeve van een handelsbedrijf voor het perceel gaat gelden. Dit is anders bij het perceel Meulunterseweg 14, waar slechts een bedrijf van categorie 2 gevestigd mag zijn.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.