

nummer: mozard
contactpersoon: Marriëlle Cornelisse
doorkiesnummer: 0317 681 793
datum: 7 mei 2019
onderwerp: Commentaarnota
zienswijze ontwerpbestemmingsplan
“Brinkerweide fase 2, Rhenen”

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze(n) tegen het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van “Brinkerweide fase 2, Rhenen”.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 13 september 2018 tot en met woensdag 24 oktober 2018 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Rhenen, op www.ruimtelijkeplannen.nl en is gedurende deze periode ook op www.rhenen.nl gepubliceerd. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen de ontwerpbestemmingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
 - a. **Reclamant a, namens cliënten** 3
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven.
5. Vervolgens worden de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze en zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze.

Verloop procedure

6. Op 18 april 2018 heeft Buro Stedenbouw namens de initiatiefnemer Ingenious Vastgoed, een verzoek ingediend voor de herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010, partiële herziening 2013 om het bouwplan Brinkerweide fase 2, gelegen Cuneraweg naast 334 in Rhenen, mogelijk te maken.
7. Op 4 september 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het voorontwerpbestemmingsplan “Brinkerweide fase 2, Rhenen” niet aan te bieden aan de wettelijke vooroverlegpartners. De reden hiertoe is dat in het kader van de eerste procedure voor het bestemmingsplan “Brinkersweide” het plan op 16 juni 2015 door het college van burgemeester en wethouders is vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg. Tijdens dat wettelijk vooroverleg is het plan aangeboden aan de provincie Utrecht, het waterschap Vallei en Veluwe, Vitens en de Gasunie. Het bestemmingsplan “Brinkersweide” is naar aanleiding van een reactie van het Waterschap Vallei en Veluwe aangepast en in ontwerp ter inzage gelegd. Uiteindelijk is een deel van het bestemmingsplan “Brinkersweide” niet vastgesteld. Het gedeelte dat niet is vastgesteld ligt nu opnieuw voor. Omdat er geen wijzigingen zijn in voorliggend ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan “Brinkersweide” op dit onderdeel is besloten het plan niet opnieuw aan te bieden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Zij waren immers akkoord met de inhoud na aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan “Brinkersweide”.
8. Op 4 september 2018 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan “Brinkerweide fase 2, Rhenen” ter inzage te leggen.

9. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 13 september 2018 tot en met woensdag 24 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, onder d Wro in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), door iedereen zienswijzen tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

a. Reclamant a

Gronden van de zienswijze

A. *Eerdere zienswijze tegen eerder plan wordt gehandhaafd*

Dit plan is (als onderdeel van een groter plan) in het verleden al eens eerder in procedure gebracht. Ook toen hebben cliënten zienswijzen ingediend tegen dat plan. De inhoud van die zienswijzen kunnen als herhaald en ingelast beschouwd worden. De inhoud van deze zienswijze betreft:

- a. Op Cuneraweg 338 is een garagebedrijf met detailhandel bestemming in aanbouw. Binnen de invloedssfeer van deze bedrijfsbestemming is de binnen 30 meter geplande woning niet toegestaan. En strookt tevens niet met de normeringen die hieraan gesteld worden.

B. *Situatie sinds vorige procedure niet veranderd*

Op grond van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering geldt voor deze locatie een richtafstand van 30 meter, te meten van de perceelsgrens van reclamant a tot op de gevels van de op te richten woningen. Destijds heeft de gemeente geoordeeld dat de binnen een afstand van 30 meter gelegen woningen niet gerealiseerd mogen worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet opnieuw in het oprichten van woningen binnen deze afstand van 30 meter. Rechtens is de situatie sindsdien niet gewijzigd, zodat op grond daarvan wederom tot de conclusie moet worden gekomen dat het plan op dit punt niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

C. *Misbruik bevoegdheid door initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan*

De initiatiefnemer en ontwikkelaar van onderhavige plangebied hebben in het vorige, als een soort van represaille, aanleiding gezien om tegen een ander bestemmingsplan dat ook betrekking heeft op gronden van cliënten (bestemmingsplan “Heetveldlaan-grootveldlaan, Rhenen” ook wel “Hof van Montagne “ genoemd) een zienswijze in te dienen. Reclamant a en cliënten zijn van oordeel dat er sprake is van misbruik van bevoegdheid door de initiatiefnemer en ontwikkelaar van het voorliggende bestemmingsplan, aangezien het evident is dat deze entiteiten op zichzelf genomen geen bezwaar hebben tegen realisering van het project binnen het bestemmingsplan “Heetveldlaan-Grootveldlaan, Rhenen” (Hof van Montagne) en dat het indienen van de zienswijze enkel als een vergeldingsactie heeft te gelden. Dit blijkt uit een vaststellingsovereenkomst die door initiatiefnemer en ontwikkelaar aan cliënten is voorgelegd.

D. *Gebruiksmogelijkheden bedrijfsperceel cliënten worden beperkt door voorliggende ontwikkeling*

Op het perceel Cuneraweg 338 vigeert nog steeds een bedrijfsbestemming. De richtafstanden conform de VNG-brochure worden in voorliggend bestemmingsplan niet in acht genomen. Cliënten hebben bij de hantering van de juiste richtafstanden een evident belang omdat woningbouw binnen de geldende richtafstanden de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsperceel van cliënten zou beperken.

E. Intrekking vergunning niet voldoende voor vaststelling voorliggend bestemmingsplan

In paragraaf 5.9.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is het probleem met de VNG-richtafstanden wel onderkend. Te lezen is dat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld na intrekking van de bouwvergunning. Intrekking van de bouwvergunning zal echter niet voldoende zijn omdat daarmee de bedrijfsbestemming nog steeds op gronden rust en deze gronden overeenkomst die bestemming bebouwd en gebruikt mogen worden. Ten onrechte is daarom aansluiting gezocht bij de intrekking van de vergunning. Aansluiting had gezocht moeten worden bij het moment waarop op het perceel van cliënten de bedrijfsbestemming komt te vervallen.

Ontvankelijkheid

10. Op 16 oktober 2018 heeft reclamant a zijn zienswijze ingediend, ontvangen de datum 18 oktober 2018. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

A. Eerdere zienswijze tegen eerder plan wordt gehandhaafd

De locatie van voorliggend bestemmingsplan kan gezien worden als gemengd gebied. De locatie is gelegen binnen de rode contour van de gemeente Veenendaal. In de nabije omgeving zijn zowel enkele woningen en bedrijven gelegen. De VNG hanteert de volgende definitie voor gemengd gebied “Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen”. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 van deze brochure verlaagd kunnen worden met één afstandsstap indien sprake is van gemengd gebied. Het naastgelegen bedrijf kent volgens de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter. Wanneer deze één afstandsstap verminderd wordt, conform VNG-regelgeving voor gemengd gebied, dan blijft een richtafstand van 10 meter over. Zoals beschreven staat onder paragraaf 5.9.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt binnen deze 10 meter geen woonbestemming opgenomen. Daarmee wordt het naastgelegen bedrijf niet gehinderd in bedrijfsvoering. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 5 februari 2019 ingestemd met de stedenbouwkundige visie veeneind “De Oude Trekpot”, Cuneraweg 338 in Rhenen. Deze visie voorziet in de mogelijkheid om op de locatie waar nu een autobedrijf gevestigd kan worden woningen te realiseren. Op dat moment vervalt zelfs de 10 meter richtafstand van de VNG.

B. Situatie sinds vorige procedure niet veranderd

Onder 10.A van deze nota is beschreven dat de VNG-richtafstand van 30 meter voor het bedrijf met één afstandsstap verminderd kan worden, dit wordt 10 meter, zodra er sprake is van gemengd gebied. Voorliggend plan is gelegen in gemengd gebied, zie uitleg onder 10.A van deze nota. Ondanks dat de situatie niet is veranderd sinds de laatste procedure kan geconcludeerd worden dat de woningen geen belemmering zullen vormen voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf.

C. Misbruik bevoegdheid door initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan

Het staat de initiatiefnemer en ontwikkelaar van onderhavig plangebied vrij een zienswijze in te dienen tegen andere ontwikkelingen waarvoor hij belanghebbende is. Het aanbieden van een vaststellingsovereenkomst door initiatiefnemer en ontwikkelaar aan cliënten wordt gezien als een zakelijk voorstel. Dit heeft geen invloed op de te volgen procedure van voorliggend bestemmingsplan.

D. Gebruiksmogelijkheden bedrijfsperceel cliënten worden beperkt door voorliggende ontwikkeling

Zoals onder 10.A van deze nota beschreven wordt de bedrijfsvoering van het naastgelegen perceel niet beperkt door voorliggende ontwikkeling. De woningen worden immers op meer dan 10 meter van de bedrijfsbestemming gebouwd en de woonbestemming blijft ook buiten deze 10 meter richtafstand.

E. Intrekking vergunning niet voldoende voor vaststelling voorliggend bestemmingsplan

In paragraaf 5.9.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat inderdaad geschreven dat het bestemmingsplan pas vastgesteld kan worden wanneer de bouwvergunning van het naastgelegen perceel is ingetrokken. Dit is niet correct. Zoals onder 10.A van de deze nota beschreven ligt er enkel een beperking voor de realisatie van hindergevoelige objecten binnen een afstand van 10 meter van de naastgelegen bedrijfsbestemming. In voorliggend bestemmingsplan is deze bescherming opgenomen door de bestemming Groen op te nemen. In deze bestemming is het realiseren van hindergevoelige objecten aangaande het naastgelegen bedrijf niet mogelijk

Wel wordt voorgesteld om de tekst in de toelichting aan te passen door de passage over het intrekken van de bouwvergunning te verwijderen.

Conclusie

11. Wij stellen voor de zienswijze van de reclamant:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren voor de onderdelen A, B, C, D en E

ALGEHELE CONCLUSIE

12. Voor wat betreft de ontvankelijkheid verzoeken wij u de zienswijze van Reclamant a ontvankelijk te verklaren.
13. Voor wat betreft de gegrondheid verzoeken wij u de zienswijze van Reclamant a ongegrond te verklaren voor de onderdelen A, B, C, D en E
14. De tekst van paragraaf 5.9.2 aan te passen door de volgende tekst uit deze paragraaf te verwijderen: “Verder vinden er op dit moment gesprekken plaats met de eigenaar van deze gronden over het intrekken van de bouwvergunning voor het garagebedrijf. Verwacht wordt dat deze bouwvergunning wordt ingetrokken. Vooruitlopend hierop wordt het plan alvast ter inzage gelegd. Het vaststellen van het bestemmingsplan is pas mogelijk op het moment dat de vergunning ook daadwerkelijk is ingetrokken.
15. Voor wat betreft het vast te stellen bestemmingsplan verzoeken wij u het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Een tekstuele wijziging in de toelichting is geen reden om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De regelgeving veranderd namelijk niet.