



Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 's-Gravendamseweg 4 en 6

September 2017

Inhoudsopgave

- | | |
|--|--------|
| 1. Inleiding | pag. 3 |
| 2. Ontvankelijkheid | pag. 3 |
| 3. Zienswijzen en beantwoording | pag. 3 |
| 4. Voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan | pag. 9 |

1. Inleiding

De eigenaren van de woningen 's-Gravendamseweg 4 en 6 hebben een verzoek ingediend om het bestemmingsplan voor hun woningen te wijzigen. Aanleiding hiervoor is een klacht van omwonenden over overlast en bewoning van het pand in strijd met het bestemmingsplan. De woningen zijn in het huidige bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning, terwijl het bedrijf dat bij de woning hoorde rond 2001 (met sloopvergunning) gesloopt is. Daarnaast zijn de woningen opgesplitst in (in totaal) 8 appartementen.

De woningen kunnen niet meer als bedrijfswoning gebruikt worden, derhalve was het van belang om te kijken naar een betere bestemming voor dit perceel. Het huidige gebruik (appartementen) is niet wenselijk in zowel het vigerende als het toekomstige bestemmingsplan. Er moest dus gezocht worden naar een andere bestemming.

De woningen zijn gelegen aan de drukke 's-Gravendamseweg en zijn aan de oost-, noord- en westzijde omgeven door (burger)woningen. Aan de noordzijde is het bedrijventerrein Gravendam gelegen. Als nieuwe bestemming voor het perceel waarop de woningen staan is de bestemming "wonen" het meest logische. Voorwaarde hiervoor is dat het huidige gebruik (appartementen) wordt beëindigd. Hiertoe is met de eigenaren van de woningen een anterieure overeenkomst gesloten.

2. Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kon een ieder in de periode van woensdag 14 juni 2017 tot en met dinsdag 25 juli 2017 een zienswijze indienen.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen binnen de genoemde termijn van 6 weken. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk.

Op 20 september 2017 heeft reclamant 1 een aanvullende zienswijze ingediend op de zienswijze van 25 juli 2017. Alhoewel deze aanvulling buiten de termijn is ingediend hebben we deze aanvulling toch meegenomen in onderstaande beantwoording.

3. Zienswijze

Er is 1 zienswijze ingediend die is ondertekend door een viertal personen die deels een onderlinge verbondenheid hebben met elkaar.

Vanwege privacywetgeving is de zienswijze niet voorzien van NAW-gegevens maar wordt er verwezen naar het registratienummer.

3.1 Zienswijze 1: Reclamant 1 (IN-17-73422), d.d. 23 juli 2017, ontvangen 25 juli 2017

De zienswijze gaat in op de volgende punten:

3.1.1 Hoofdstuk 1 (artikel 1.1 Aanleiding)

In het bestemmingsplan wordt, onder artikel 1.1 Aanleiding, aangegeven dat het gaat om twee eengezinswoningen met tuin en erf die gebruikt worden voor (burger)woondoeleinden. Reclamanten geven aan dat de woningen zijn gesplitst in 4 (bedrijfs)woningen en dat de wijziging van het bestemmingsplan de huidige situatie legaliseert. Omzetting naar "Wonen" heft de illegale situatie niet op.

Daarnaast zijn zij van mening dat er, in het nieuwe bestemmingsplan, ten opzichte van het bestemmingsplan "Gravendam 2013" het dubbele aantal woningen wordt toegestaan. Zij baseren dat op het feit dat er in Gravendam één woning per bouwvlak is toegestaan en in dit nieuwe bestemmingsplan "'s-Gravendamseweg 4 en 6" twee woningen per bouwvlak. Tot slot geven reclamanten aan dat het bestemmingsplan "'s-Gravendamseweg 4 en 6" het mogelijk maakt dat er bovenop de reeds bestaande aan- en uitbouwen op het achtererf nog eens 60 m² extra aan- en uitbouwen gerealiseerd mag worden.

Reactie gemeente

In de aanleiding van het bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie weergegeven. Dat deze woningen nu strijdig gebruikt worden is correct, omdat de woningen niet langer gebruikt kunnen worden conform de geldende bestemming in het bestemmingsplan (bedrijfswoning). Dit is dan ook de reden waarom er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

Het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gravendam" uit 2013 geeft de mogelijkheid om per bouwblok één woning te realiseren. Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Gravendam" staan voor zowel de 's-Gravendamseweg 4 als 6 ieder één bouwblok ingetekend. Dit zijn dus in totaal twee bouwblokken. De verbeelding van het bestemmingsplan "'s-Gravendamseweg 4 en 6" geeft de mogelijkheid om per bouwblok twee woningen te realiseren. Om de woningen 's-Gravendamseweg 4 en 6 staat samen één bouwvlak met daarin aangegeven als maatvoering een 2. Hier mogen dus ook maximaal twee wooneenheden. Eén voor de 's-Gravendamseweg 4 en één voor de 's-Gravendamseweg 6. Het klopt dan ook niet dat het dubbele aantal woningen wordt toegestaan.

De gronden op het zij- en achtererf zijn bestemd voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De oppervlakte hiervan mag maximaal 60 m2 bedragen. Hierbij wordt bij een aanvraag om omgevingsvergunning ook gekeken naar wat er reeds aanwezig is op het moment dat de aanvraag om omgevingsvergunning binnenkomt. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is en waarvoor in het verleden een (omgevings-)vergunning is afgegeven, mag overgangsrechtelijk blijven staan (art. 13.1 onder a). Indien deze bouwwerken de maximale 60m2 niet overschrijden mag er nog een aanbouw, uitbouw of bijgebouw worden gerealiseerd, maar indien de maximale 60 m2 wel is overschreden dan kunnen er geen nieuwe bouwwerken gebouwd worden of in dat geval moet de eigenaar bereid zijn er een ander bouwwerk voor te slopen. Het is niet zo dat indien er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld alle bestaande bebouwing niet meer meegerekend wordt en iedereen opnieuw 60 m2 van zijn achtererf mag bebouwen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

3.1.2 Hoofdstuk 2 (beschrijving Situatie)

Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan "'s-Gravendamseweg 4 en 6" staat dat aan de rechterzijde van de woningen een parkeerterrein ligt terwijl dit de toegangsweg is naar het achterliggende parkeerterrein en een aanrijroute voor 11 bedrijfsunits", waarin bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 mag worden uitgevoerd. Het aan- en uitrijden, laden en lossen voor deze units vindt plaats binnen 10 meter van de gevel van de 's-Gravendamseweg 4. Jurisprudentie geeft aan dat ook laden en lossen als een bedrijfsactiviteit gezien dient te worden. De VNG hanteert een minimale richtafstand van 10 meter om te voorkomen dat burgerwoningen hinder vinden van de bedrijfsactiviteiten. Aangezien niet aangegeven kan worden wie de toekomstige gebruikers zijn kan niet gemotiveerd worden dat van deze richtafstanden kan worden afgeweken. De vergunning van deze units zou, volgens reclamanten, alleen zijn verleend omdat er een bedrijfswoning aan grenst waarvoor de afstandseisen minder streng zijn.

Reactie gemeente

De in totaal elf "bedrijfsunits" zijn per stuk 7 meter lang en 3 meter breed en hebben een oppervlakte van 21 m2. Uit navraag is gebleken dat de boxen voornamelijk gebruikt worden voor opslag (9 stuks). Daarnaast wordt er één gebruikt voor opslag en voor lichte bedrijfsmatige activiteiten en van één kon het gebruik niet worden vastgesteld. Van echte bedrijfsmatige activiteiten is nu dus geen sprake en gezien de grootte liggen deze ook niet in de lijn der verwachtingen.

In de zienswijze wordt verwezen naar jurisprudentie, echter wordt niet aangegeven naar welke uitspraken er wordt verwezen, derhalve kunnen we op dit onderdeel van de zienswijze niet reageren.

In artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale geluidsniveaus die bedrijven mogen voortbrengen op de gevel van gevoelige gebouwen (woningen), echter wordt ook aangegeven dat de maximale geluidsniveaus niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten (art. 2.17b Activiteitenbesluit milieubeheer). Voor de avond en nacht zijn respectievelijk maximaal 65 dB(A) en 60 dB(A) toegestaan.

Ten tijde van de aanvraag om vergunning voor de bouw van 12 selfstorageboxen hadden de gronden aan de 's-Gravendamseweg 2 de bestemming Bedrijfsdoeleinden tot en met milieucategorie 3.2. De aanvraag was op dat moment in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

3.1.3 Regionaal beleid (artikel 3.3.2 Regionale Bedrijvenstrategie)

In artikel 3.3.2 van het bestemmingsplan staat dat het plangebied is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Gravendam in een lint van bestaande burgerwoningen. Volgens reclamanten dient dit lint van bestaande burgerwoningen met een korrel zout genomen te worden. De gemeente heeft op 23 december 2016 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van de schuur, als bedrijfsruimte achter op het perceel 's-Gravendamseweg 8. Dit verzoek was in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit is dus een omzetting van een burgerperceel naar een bedrijfsperceel. Reclamanten vinden het in dit kader dan ook onlogisch om de bedrijfswoningen 4 en 6 om te zetten in burgerwoningen. Ook voor wat betreft de 's-Gravendamseweg 10 is volgens hen een verkeerde voorstelling van zaken. In de schuur die vastzit aan de burgerwoning is het bedrijf HH motoren gevestigd. De bestemming op dit perceel dient paars te zijn in plaats van geel. Aangezien dit geen kleinschalige aan wonen ondergeschikte bedrijfsactiviteit is, moet de bestemming daar worden gewijzigd in bedrijven. De lintbebouwing is volgens hen hierdoor een fictie, het bestaat niet echt.

Reactie gemeente

In 2016 is er door de eigenaar van de 's-Gravendamseweg 8 een verzoek ingediend om het achterste deel van het terrein te mogen gebruiken als opslag voor zijn bedrijf. In de toekomst zou deze eigenaar graag een bedrijfsruimte bouwen op het achterste deel van zijn perceel. De woning aan de zijde van de 's-Gravendamseweg blijft in gebruik als burgerwoning en het bedrijf (cat. 2) komt op meer dan 10 meter vanaf de burgerwoning te liggen. Het college heeft besloten om medewerking aan het onderliggende verzoek te verlenen om zo juist een duidelijkere scheiding tussen de lintbebouwing aan de 's-Gravendamseweg en het daarachter gelegen bedrijventerrein te krijgen.

Ook aan de 's-Gravendamseweg 10 zijn plannen om in de toekomst het bedrijf volledig binnen de bedrijfsbestemming (die aan de zijde van de Walserij ligt) te vestigen. De eerste fase van de uiteindelijke plannen op die locatie wordt op dit moment uitgevoerd. Door dit soort initiatieven wordt juist de scheiding tussen de lintbebouwing en het bedrijventerrein steeds duidelijker. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

3.1.4 Bedrijven en Milieuzonering (art. 4.10)

De richtafstanden van de VNG worden, volgens reclamanten, aan de achterzijde en oostzijde niet in acht genomen. De afstand tot de achterliggende bedrijven zijn niet kloppend weergegeven, zeker niet als de vergunningsvrije aanbouw wordt gerealiseerd. De voorgestelde afstand van 30 meter is in werkelijkheid 22 meter. Ook in gemengd gebied is deze afstand onvoldoende. Daarnaast verwijzen reclamanten naar een tekening (afbeelding 20) met daarop een te realiseren aanbouw. Volgens reclamanten zou deze vergunningsvrije aanbouw aan de bestaande aanbouw gebouwd moeten worden en daarmee zou de aanbouw ruim binnen de minimale afstand van 30 meter komen.

Volgens reclamanten zit nu in de aanbouw achter de woning een aannemer waardoor de afstand van deze aannemer tot aan de woning tot 0 is reduceert. Ook de afstand tussen de bestaande aanbouw, met daaraan de vergunningsvrije aanbouw tot aan Sporto (Leidsevaart 167) is dan nog maar 22,5 meter. Reclamanten verwijzen in hun reactie nog naar een tweetal pagina's uit het ontwerpbestemmingplan ter vergelijking (pagina 74 en 118).

Tot slot verwijzen reclamanten naar afbeelding 21. Hierop staan de woningen 's-Gravendamseweg 4 en 6 en nr. 6b met de daarbij horende afstandsmaten. Reclamanten geven aan dat zij het feit dat de (burger)woning 's-Gravendamseweg 6b dichterbij de bedrijfsbebouwing staat, dan de twee nieuwe woningen 's-Gravendamseweg 4 en 6, en dat deze woning de omliggende bedrijven al zou beperken, geen onderbouwing of motivering vinden.

Reactie gemeente

De richtafstanden volgens de VNG-brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De redenering dat op dit moment in de schuur van de woning gewoond wordt en dat dus daaraan nog eens 4 meter vergunningsvrij mag worden uitgebouwd is niet correct. Een vergunningsvrije aanbouw dient, volgens de wet, aan de oorspronkelijke achtergevel van de woning gebouwd te worden, en niet aan de daarachter gelegen schuur. Het bebouwingsvlak van de woning ligt, op de verbeelding, strak om woningen heen. Daarnaast is de bewoning in de schuur strijdig met zowel het geldende als het nog vast te stellen bestemmingsplan. De reden om de procedure op te starten om het bestemmingsplan te wijzigen is juist om het huidige strijdige gebruik (appartementen) op te heffen. Het bestemmingsplan is dan ook geënt op het toekomstige gebruik van de woningen als twee burgerwoningen. Daarnaast is met eigenaren afgesproken dat na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan het strijdige gebruik ten einde komt. Ten aanzien van de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen is de juiste afstand opgenomen op afbeelding 12 van de toelichting op het bestemmingsplan. Daarnaast wordt door reclamanten verwezen naar een vergelijking tussen de pagina's 74 en 118. Beide pagina's zijn niet teruggevonden in het bestemmingsplan, waardoor we niet op dit onderdeel van de zienswijze kunnen reageren.

De woningen 's-Gravendamseweg 4 en 6 hebben ten aanzien van het bedrijf aan de Walserij 36 reeds een belemmerende werking. Dit komt doordat de woningen 's-Gravendamseweg 4 en 6 niet langer tot een bedrijf behoren. Jurisprudentie geeft aan dat zij daardoor ten aanzien van omliggende bedrijven reeds een beperkende factor hebben. Daarnaast is op nog geen 6 meter van het bedrijf reeds een burgerwoning gelegen. Reclamanten geven aan dat dit geen onderbouw of motivering is, echter is het feitelijk wel zo dat het bedrijf aan de Walserij 36 door deze woning al belemmerd wordt, en dat de wijziging van de bestemming van de woningen 's-Gravendamseweg 4 en 6 geen extra belemmering vormt. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

3.1.5 Verkeer (artikel 5.3.4)

Reclamanten geven aan dat er wel een bestemming 'verkeer' is en dat deze bestemming in artikel 4 wordt toegelicht, maar dat 'verkeer' niet is opgenomen in de begripsbepalingen. Ook is de benaming 'garagebox' te mager, omdat de units ook als bedrijfsunits met een maximale milieucategorie van 2 mogen worden gebruikt.

Reactie gemeente

De structuur van de regels van een bestemmingsplan moet voldoen aan landelijke richtlijnen. Zo moet een bestemmingsplan bestaan uit o.a. inleidende regels (begrippen) en bestemmingsregels zoals in dit geval "Verkeer". In de inleidende regels worden de begrippen gedefinieerd welke in de bestemmingsregels worden gehanteerd. In de bestemmingsregels worden de bestemmingen geregeld en het daarop toegestane gebruik. In artikel 4.1 wordt omschreven wat er onder verkeer wordt toegestaan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

3.1.6 Overgangsrecht gebruik (artikel 13.2)

Reclamanten geven aan dat in artikel 13.2, overgangsrecht gebruik, staat dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Wat is de strekking van dit artikel en in hoeverre gaat het bewonen van de schuur en de bovenverdieping gelegaliseerd worden?

Reclamanten geven aan dat indien het begrip "wonen" in de begripsbepalingen ontbreekt, vele bewoningsvormen als 1 huishouden kunnen worden aangemerkt, zelfs bedrijfsmatige kamerverhuur zou in dat geval mogelijk zijn.

Reactie gemeente

In artikel 13.2 van het bestemmingsplan 's-Gravendamseweg 4 en 6 staat inderdaad onder a dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

Echter, vervolgens staat onder lid d dat het lid onder a niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan. Het huidige gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dat is de reden dat het bestemmingsplan wordt herzien. Overigens is elk ander gebruik dan als bedrijfswoning strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het huidige gebruik ook strijdig met het nieuwe bestemmingsplan. Met initiatiefnemers is anterieur afgesproken dat het huidige gebruik (appartementen) na vaststelling van het bestemmingsplan beëindigd zal worden en dat de woningen conform het nieuwe bestemmingsplan gebruikt zullen gaan worden.

De definitie “wonen” ontbreekt inderdaad in dit bestemmingsplan. Dat komt omdat ervoor gekozen is dit op een andere wijze op te nemen.

In artikel 5 van de bestemmingsregels van het bestemmingsplan 's-Gravendamseweg 4 en 6 worden de gronden met de functie “Wonen” als volgt omschreven: De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden, tuinen en water.

De hoofdfunctie staat omschreven onder a. en de ondergeschikte functies onder b.

In de inleidende regels staat in de begrippen onder “Woning of Wooneenheid” geschreven: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dus geen bedrijfsmatige kamergewijze verhuur. Ten aanzien van het gebruik van deze gronden is in artikel 5.3 specifiek onder e opgenomen dat het gebruik van woningen (zie inleidende regels) anders dan voor één huishouden niet is toegestaan. De omschrijving van het toegestane gebruik en de begripsbepaling sluiten in dit bestemmingsplan wel op elkaar aan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

3.1.7 Conclusie

Reclamanten geven aan dat de illegale bewoning van de woningen 's-Gravendamseweg 4 en 6 alleen kan worden beëindigd indien de bestemming “Bedrijfswoning” onveranderd blijft. Zodra het de bestemming “Wonen” krijgt kan het college, volgens hen, niet meer handhavend optreden.

Daarnaast vragen reclamanten of het gebruikelijk is dat de juridische status van een perceel al aangepast wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl nog voordat de gemeenteraad heeft ingestemd met het ontwerp en de beroepsprocedures zijn doorlopen.

Tot slot vragen reclamanten om inzicht in de anterieure overeenkomst, waarvoor (ten tijde van het schrijven) nog een WOB-verzoek lag. Aangezien een bestemmingsplan maatgevend en juridisch bindend is hoort voor een ieder die het bestemmingsplan digitaal raadpleegt duidelijk te zijn wat wel en niet mag. De inhoud van een anterieure overeenkomst hoort volgens reclamanten ook in de bindende regels van een bestemmingsplan terug te vinden te zijn. Dat is hier niet het geval.

Reactie gemeente

Redenatie van reclamanten wordt niet gevolgd.

Het huidige gebruik (appartementen) is in strijd met zowel het geldende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan. Echter, aangezien de woningen niet als bedrijfswoning gebruikt kunnen worden (het bedrijf is immers verdwenen), is elk ander gebruik daar ook strijdig met het geldende bestemmingsplan. Met eigenaren is middels een anterieure overeenkomst overeenkomen dat na de wijziging van het bestemmingsplan de woningen conform de nieuwe bestemming gebruikt zullen worden. De gemeente kan en zal, indien dit noodzakelijk mocht zijn, zowel op basis van het nieuwe bestemmingplan als op basis van de anterieure overeenkomst handhavend optreden.

Op ruimtelijkeplannen.nl kunt u onder planstatus (aan de rechterzijde van het scherm onder de naam van het bestemmingsplan): ontwerp 2017-06-02 vinden. Dit betekent dat het plan als ontwerp beschikbaar is en nog gewijzigd kan worden. Indien bij de status staat: geheel onherroepelijk en in werking betekent dat dat het bestemmingsplan onherroepelijk is en dat

betekent weer dat het bestemmingsplan een onaantastbare status heeft. Deze status komt nadat alle wettelijke (beroeps)procedures zijn doorlopen.

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij van een bepaald perceel. Het perceel is in eigendom bij een private partij en die partij wil voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de particuliere partij zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten, die door de gemeente gemaakt moeten worden. Een anterieure overeenkomst is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Bij de vaststelling van een bestemming moet tevens een exploitatieplan worden vastgesteld, of het kostenverhaal moet anders zijn verzekerd. In dit geval is het kostenverhaal anders verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Hiervan is, zoals de wet het voorschrijft, in het bestemmingsplan bij de toelichting in hoofdstuk 6 de onderbouwing gegeven. Op 10 augustus jl. is aan reclamanten een geanonimiseerde anterieure overeenkomst toegezonden. Overigens heeft de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst, conform voorgeschreven wetgeving, ter inzage gelegen van 29 juli tot en met 8 september 2015. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

3.1.8 Aanvullende zienswijze 20 september 2017

Volgens reclamant is uit de anterieure overeenkomst af te leiden dat zodra de wijziging van het bestemmingsplan een feit is de anterieure overeenkomst komt te vervallen, evenals het kettingbeding. Dat betekent volgens reclamant dat de beweringen dat deze woningen nu, later, en in de toekomst slechtst bewoond mogen worden door 1 gezin, niet op de werkelijkheid berust. In het bestemmingsplan is beschreven, dat een woning door één huishouden mag worden bewoond. Het begrip huishouden is echter aan maatschappelijke ontwikkelingen en jurisprudentie onderhevig. Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Raad van State uit 2012. Reclamant is van mening dat een voormalige bedrijfswoning die wordt bewoond door personen die geen binding of noodzaak hebben met het ter plaatse gevestigd bedrijf, behoort niet te worden gelegaliseerd door de bestemming van "Bedrijfswoning" om te zetten naar "Wonen".

Reactie gemeente

De anterieure overeenkomst wordt inderdaad aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en eindigt door doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereed gekomen. Dit betekent dat initiatiefnemer allereerst datgeen dat is afgesproken en is goedgekeurd moet realiseren en dat vanaf dat moment het bestemmingsplan van kracht is. De gemeente kan en zal, indien dit noodzakelijk mocht zijn, op basis van dat nieuwe bestemmingplan handhavend optreden.

Daarnaast verwijst reclamant naar een uitspraak van de Raad van State (201202349/1/A1) voor wat betreft het begrip huishouden. Echter blijkt uit die uitspraak dat het begrip juist in dat bestemmingsplan niet is gedefinieerd. In het bestemmingsplan 's-Gravendamseweg is dit wel gedefinieerd, alleen is dit op een andere wijze opgenomen. Voor de reactie op het begrip huishouden verwijs ik u verder naar de beantwoording onder punt 3.1.6 Overgangsrecht gebruik, reactie gemeente, 2^{de} alinea. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

3.1.9 Spoorweglawaaai

Daarnaast geeft reclamant aan dat er ten onrechte geen rapportage is opgemaakt, waarin de nabijheid van de doorgaande weg en het spoorweglawaaai is geïnventariseerd op geluidsbelasting op de gevel van de woningen. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning maakt volgens reclamant dat er twee geluidsgevoelige objecten worden gecreëerd, die een belemmering kunnen vormen voor de bedrijven in hun nabijheid. Ook kan de vraag gesteld worden of er wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente

In de Wet geluidhinder en het daarop gebaseerde Besluit geluidhinder staan de definities van geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. De wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, waarvoor het mogelijk is een hogere waarde te verlenen. Het activiteitenbesluit stelt onder artikel 1.1 dat het zelfs

zo is dat een bedrijfswoning die bij de eigen inrichting hoort, bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen geluidsgevoelig object is maar dat overige bedrijfswoningen die niet bij de inrichting horen, in principe woningen van derden zijn en daarmee wel geluidsgevoelig objecten zijn, dus beperkend. Aangezien de woningen aan de 's-Gravendamseweg sinds 2001/2003 niet langer tot een inrichting behoorde worden deze bedrijfswoningen vanaf dat moment reeds aangemerkt als woningen. Daar wijzigt de huidige bestemmingswijziging niets aan.

3.2 Zienswijze 2: Gasunie (IN-17-73144), d.d. 17 juli 2017, ingekomen 19 juli 2017

Verbeelding

De ligging van de in het plangebied aanwezige gasleiding is niet correct weergegeven. Wij verzoeken u om de ligging correct weer te geven.

Reactie gemeente

De verbeelding is aangepast aan de hand van het digitale bestand dat is ontvangen van reclamant en de gasleiding is thans correct weergegeven. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Planregels

In de bouwregels van artikel 6 'Leiding – Gas' wordt verwezen naar gronden ten behoeve van de in lid 10.1 en lid 10.2 genoemde bestemming(en). Wij verzoeken u naar de juiste leden te verwijzen (lid 6.1 en 6.2).

Reactie gemeente

De betreffende verwijzingen in de regels zijn aangepast. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Opnemen specifieke gebruiksregels

Verzocht wordt een specifieke gebruiksregel binnen de bestemming 'Leiding – Gas' op te nemen met betrekking tot het niet toestaan van de opslag van goederen, met als uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

Reactie gemeente:

In de planregels is een nieuw lid toegevoegd, te weten lid 6.4, met de volgende regel: 'Het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de transportleiding, is strijdig met de in lid 6.1 genoemde bestemming.'

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aanvullen werkzaamheden

Verzocht wordt om in het lid over uitvoeringsverboden zonder omgevingsvergunning toe te voegen: het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

Reactie gemeente

Aan artikel 6.5.1 zijn in sub f de betreffende werkzaamheden toegevoegd. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Opnemen verplicht advies leidingbeheerder

Verzocht wordt om in artikel 6.4.3 op te nemen dat vooraf (schriftelijk) advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden.

Reactie gemeente

In artikel 6.5.3 (vanwege vernumming) is thans toegevoegd dat vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen van de betrokken leidingexploitant. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Algemene wijzigingsregels

Verzocht wordt de algemene wijzigingsregels in artikel 10 uit te breiden met de volgende bepaling(en):

Voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar een bestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. De wijziging vormt geen belemmering uit oogpunt van externe veiligheid.

Reactie gemeente

Het betreffende verzoek wordt in juridische opzicht niet nodig geacht omdat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor een bepaalde hoofdbestemming bij ligging in de zone van de gastransportleiding de bepalingen van de bestemming 'Leiding – Gas' van toepassing worden met alle beperkingen van dien. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van het gevraagde onderwerp aan te passen.

Opnemen van een voorrangsbepaling

In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' samen met een andere dubbelbestemming. Op basis van jurisprudentie van de Raad van State dient volgens de zienswijze een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Verzocht wordt om dat wel toe te passen gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen.

Reactie gemeente

Uit de aangehaalde jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt inderdaad dat een bestemmingsplan met dubbelbestemmingen in beginsel aanvaardbaar is, mits de onderlinge rangorde van de doeleinden of functies is aangegeven en deze geen zodanige tegenstrijdigheden bevatten dat niet op redelijke wijze een afweging kan worden gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan zal dan ook een rangorde worden aangegeven. Wij doen dit echter niet met een voorrangsbepaling aangezien de SVBP2012 hier geen mogelijkheid voor biedt. We kiezen ervoor dit in de bestemmingsomschrijving te regelen en het woord 'mede' te vervangen in het woord 'primair', zoals genoemd in artikel 6.1. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Verbeelding

1. De verbeelding is aangepast aan de hand van het digitale bestand dat is ontvangen van de Gasunie. De gasleiding is thans correct weergegeven;

Planregels

2. De verwijzingen in artikel 6, lid 6.1 en 6.2 zijn aangepast van 10.1 en 10.2 naar 6.1 en 6.2;
3. In artikel 6 is een nieuw lid toegevoegd, te weten lid 6.4, met de volgende regel:
'Het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de transportleiding, is strijdig met de in lid 6.1 genoemde bestemming.'
4. Aan artikel 6.5.1 zijn onder sub f, het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen toegevoegd;
5. In artikel 6.5.3 (vanwege vernumming) is toegevoegd dat vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen van de betrokken leidingexploitant;
6. In artikel 6.1 is het woord 'mede' vervangen in het woord 'primair'.

Verder geven de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.