

Behoort bij besluit van de raad  
16 mei 2019,  
Mij bekend de griffier,



P.J. Peters



## **Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan**

Gemeente Lingewaard  
19 maart 2019

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan (hierna te noemen Veegplan) heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In het kader van een goede voorbereiding van dit bestemmingsplan is een ieder uitgenodigd te reageren op dit Veegplan, ook als het perceel juist geen deel uitmaakt van het plan.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 18 zienswijzen ingediend. Buiten de termijn zijn nog twee zienswijzen ingediend. In dit Veegplan worden percelen betrokken die bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Actualisatie 2013' (hierna te noemen Actualisatie) niet waren meegenomen en percelen waarop een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die nader onderzocht is. Daarnaast worden in het Veegplan actuele ontwikkelingen opgenomen en worden onvolkomenheden van de Actualisatie hersteld. Al deze percelen worden nu bij elkaar 'gebundeld' en in dit Veegplan meegenomen.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Voor zover het natuurlijke personen betreft zijn de gegevens geanonimiseerd en vertrouwelijk aan de gemeenteraad (hierna: raad) ter beschikking gesteld. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen. In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen van de aanpassingen en in hoofdstuk 5 is een samenvatting opgenomen. Hoofdstuk 6 geeft weer welke wettelijke termijnen van toepassing zijn.

## 2. Zienswijzen

De onder 2.2 en 2.3 opgenomen zienswijzen zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven (inclusief evt. wijziging van de verbeelding en de planregels).

Na beoordeling van de zienswijzen is geconcludeerd dat negen zienswijzen geen betrekking hebben op onderdelen van het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. In deze zienswijzen wordt verzocht de bestemming van een perceel aan te passen dat niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze dient in die gevallen feitelijk te worden beschouwd als een nieuw verzoek om planologische medewerking.

Wij achten het niet wenselijk in het kader van deze planprocedure (bij gewijzigde vaststelling) wijzigingen aan te brengen ten aanzien van deze percelen. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige voorbereiding dienen de gevraagde aanpassingen een 'eigen' planologische procedure te doorlopen, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld in ieder geval een zienswijze naar voren te brengen omtrent een voorgenomen aanpassing. Het voornemen bestaat om op hele korte termijn een 'onderhoudsronde' van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen uit te voeren door middel van een planherziening (1<sup>e</sup> Herstelplan Bedrijventerreinen). Deze zienswijzen zullen wij betrekken bij dit herstelplan.

### 2.1 Heroverweging

Tijdens de voorbereiding van het Veegplan is geconstateerd dat sprake was van burgerbewoning van bedrijfswoningen. Bij legalisatie van burgerbewoning zijn drie opties mogelijk<sup>1</sup>:

- a) positief bestemmen, middels de toekenning van een woonbestemming;
- b) toekenning van een uitsterfregeling (hierna: locatiegebonden overgangsregeling), de bestemming Bedrijventerrein blijft gehandhaafd;

---

<sup>1</sup> Dat een keuze gemaakt wordt uit deze drie opties wordt bevestigd in de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 26 februari 2014, ECLI:NL:RvS:2014:670, 7 mei 2014 ECLI:NL:RvS:2014:1689 en recenter 2 augustus 2017, ECLI:NL:RvS:2017:2106.

c) toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht, de bestemming Bedrijventerrein blijft gehandhaafd.

Aan de keuze voor een van deze drie opties gaat een vraag vooraf, namelijk de vraag of burgerbewoning op bedrijventerreinen moet worden gelegaliseerd op basis van wetgeving of rechtspraak. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan geen aanspraak worden gemaakt op een positieve bestemming van het bestaande gebruik als dit is gebaseerd op overgangsrecht of in strijd is met het bestemmingsplan.<sup>2</sup> Dit neemt niet weg dat de raad toch kan kiezen voor een positieve bestemming. Bijvoorbeeld omdat de bestaande situatie al lang teruggaat en in dat verband wellicht ook verwachtingen zijn gewekt. De raad heeft hier ruimte om te kiezen, mits de keuze goed wordt gemotiveerd en consistent wordt doorgevoerd.

Bij de keuze tussen enerzijds *niet* legaliseren en anderzijds *wel* legaliseren van burgerbewoning via a) een positieve bestemming, b) een locatiegebonden overgangsregeling of c) een persoonsgebonden overgangsrecht, wordt een belangenafweging gemaakt. Een gemaakte keuze heeft voor- en nadelen. Deze worden bepaald door de vraag in hoeverre met de keuze enerzijds tegemoet wordt gekomen aan de belangen van de bewoners/eigenaren en anderzijds aan de belangen van de omliggende bedrijven. Tussen deze beide belangen is sprake van een glijdende schaal.

Een keuze om de bestaande burgerbewoning niet te legaliseren is een keuze die zoveel mogelijk tegemoet komt aan de belangen van de ondernemers. In dat geval zal bij vaststelling van het bestemmingsplan aannemelijk moeten zijn dat het bestaande gebruik voor burgerbewoning binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd. Dit kan doordat het bestaande gebruik alsnog in overeenstemming met de aanduiding 'bedrijfswoning' zal worden gebracht. Ook kan dit doordat handhavend zal worden opgetreden tegen strijdig gebruik. Deze optie doet echter, in geval een beroep op het gebruiksovergangsrecht kan worden gedaan, geen recht aan het feit dat de bestaande situatie al lang teruggaat en in dat verband wellicht ook verwachtingen zijn gewekt.

Indien burgerbewoning positief wordt bestemd, wordt maximaal tegemoet gekomen aan de eigendomsbelangen van de huidige bewoners. Deze optie bevindt zich op de genoemde glijdende schaal het meest aan de zijde van de bewoners. Als gevolg van de positieve bestemming is voor omliggende bedrijven sprake van een milieugevoelige functie waar rekening mee moet worden gehouden. Indien een dergelijke functie gelegen is naast een bedrijf moet worden onderbouwd dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering houdt dit in dat in de directe nabijheid van een woning milieuovertredingen zijn toegestaan tot milieucategorie 2. Vanaf een afstand van 30 meter zijn milieuovertredingen tot categorie 3.1 toegestaan. In individuele gevallen kan hiervan worden afgeweken. Dan moet wel op objectieve wijze kunnen worden onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Concreet betekent dit vaak dat de bestaande milieucategorie moet worden aangepast en of dat er een maatwerkbestemming moet worden opgelegd aan de bedrijven. Dit kan van negatieve invloed zijn op de waarde van de bedrijfslocatie en de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsactiviteiten. Er bestaat bij deze optie geen concreet zicht op het beëindigen van burgerbewoning op deze locatie in de toekomst.

Indien een locatiegebonden overgangsregeling of persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegekend blijft de bedrijfsbestemming met de aanduiding 'bedrijfswoning' gehandhaafd. Het gebruik als burgerwoning is enkel toegestaan zolang dit gebruik onafgebroken wordt voortgezet op de betreffende locatie (locatiegebonden overgangsregeling) of zolang dit door de huidige bewoners wordt voortgezet

---

<sup>2</sup> Zie o.a. ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2506 en recent bevestigd in ABRvS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1139.

(persoonsgebonden overgangsrecht). Het betreft een vorm van legalisatie voor bepaalde duur. De regelingen kunnen van negatieve invloed op de waarde van de woning zijn. Doorgaans wordt de locatiegebonden overgangsregeling als de minder beperkende optie gezien omdat het gebruik als burgerwoning ook door een opvolgend eigenaar mag worden voortgezet mits het gebruik voor burgerbewoning niet langer dan 6 maanden wordt onderbroken.<sup>3</sup> Dit is bij een persoonsgebonden overgangsrecht niet het geval. De milieucategorie van omliggende bedrijven hoeft in beide gevallen niet te worden aangepast.<sup>4</sup> Vanuit het oogpunt van het doelmatig gebruik van het bedrijventerrein waar grotendeels bedrijven uit maximaal categorie 3.1 aanwezig zijn, wordt voor bestaande bedrijfswoningen het uitgangspunt gehanteerd dat in de directe omgeving bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 algemeen zijn toegestaan. De milieuzonering behoeft dus geen aanpassing naar categorie 2 hetgeen bij een woonbestemming wel het geval is. Deze optie zit op de glijdende schaal dus meer richting de bedrijfsbelangen van de omliggende bedrijven. Naar de toekomst toe ontstaat zicht op beëindiging van burgerbewoning op de locatie.

Op basis van eerder genoemde rechtspraak<sup>5</sup> is de gemeente gehouden een keuze te maken tussen de drie verschillende vormen van legalisatie, al dan niet voor onbepaalde duur. De raad mag bestaand gebruik niet twee keer onder het reguliere overgangsrecht brengen. Ook in geval van een legitieme aanspraak op gebruiksovergangsrecht heeft de raad de keuze uit de eerder genoemde mogelijkheden. Ook dan kan er dus voor worden gekozen het gebruik enkel voor *bepaalde* duur te legaliseren via een locatiegebonden overgangsregeling of persoonsgebonden overgangsrecht. Het toekennen van deze vormen van bijzonder overgangsrecht is wel toegestaan nadat het gebruik eerder al onder het overgangsrecht werd gebracht.

De raad heeft beleidsvrijheid bij het maken van een keuze tussen deze opties. Daarbij geldt wel de norm dat de gemaakte keuze overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening moet zijn. Daarbij spelen enerzijds de feitelijke omstandigheden en betrokken belangen in het betreffende gebied een rol. Anderzijds spelen beleidskeuzes een rol. In het Veegplan is de bestemming van illegaal gebruikte bedrijfswoningen een van de hoofdthema's.

### **Keuze Bedrijventerreinen Veegplan**

Na vaststelling van het bestemmingsplan Actualisatie Bedrijventerreinen 2013 zijn de voorbereidingen voor het Veegplan gestart. In het kader van die voorbereiding is door ODRA een inventarisatie gemaakt van het feitelijk gebruik van de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen. Naar aanleiding van het toekennen van een positieve bestemming voor burgerbewoning aan het perceel Langstraat 273 (Gendt/Bemmel) in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Actualisatie 2013 en op basis van de inventarisaties van de ODRA zijn uitgangspunten voor het Veegplan geformuleerd. Een van deze uitgangspunten is geweest dat een positieve bestemming wordt toegekend voor burgerbewoning bij een geslaagd beroep op het gebruiksovergangsrecht.

Uit de op dat moment beschikbare informatie bleek dat dit gebruik in een klein aantal gevallen al lange tijd bestond. Om tegemoet te komen aan de belangen van deze, op dat moment, kleine groep bewoners is gekozen voor het uitgangspunt dat bewoners met een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht een positieve woonbestemming zouden krijgen. Als gevolg daarvan is in het ontwerp Veegplan uiteindelijk in zeven gevallen een positieve woonbestemming toegekend. Deze lijn is consequent doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan alsook in de communicatie hierover naar betrokkenen.

---

<sup>3</sup> De onderbrekingstermijn van 6 maanden voor bedrijfswoningen is in rechtspraak aanvaard. Zie bijvoorbeeld ABRvS 10 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:296.

<sup>4</sup> Zie hierover bijvoorbeeld ook de uitspraak van de Afdeling van 26 maart 2014 waarin persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegekend aan bewoners op een bedrijventerrein te midden van bedrijven met milieucategorie 3.2 en 4.1. ABRvS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1052.

<sup>5</sup> Zie o.a. Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 26 februari 2014, ECLI:NL:RvS:2014:670, 7 mei 2014 ECLI:NL:RvS:2014:1689 en recenter 2 augustus 2017, ECLI:NL:RvS:2017:2106.

De volledige omvang van het aantal aanspraken op het gebruiksovergangsrecht is pas nadien duidelijk geworden, via zienswijzen op het ontwerpplan. Hieruit bleek dat bij het consequent toepassen van het gekozen uitgangspunt in een veel groter aantal gevallen een permanente woonbestemming zou moeten worden toegekend dan in eerste instantie was ingeschat. Als gevolg daarvan bleek het ontwerpbestemmingsplan niet langer overeen te stemmen met het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen op bedrijventerreinen. Dit beleid is er in de kern op gericht om bewoning op bedrijventerreinen te verminderen.

### **Integrale heroverweging**

Naar aanleiding van de discussie en de vragen die tijdens de inforonde van woensdag 28 november 2018 zijn gesteld over het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan heeft het college een integrale heroverweging van de eerder gemaakte keuzes gemaakt. Daarbij zijn alle drie genoemde opties onderzocht in het licht van de geldende beleidslijn Wonen op bedrijventerreinen.

Als gevolg daarvan wordt bij een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht geen positieve woonbestemming toegekend, maar een locatiegebonden overgangsregeling toegepast. Met deze constructie wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de belangen van bewoners met een aanspraak op gebruiksovergangsrecht, zonder dat permanente woonrechten worden gevestigd. Het college meent hiermee een plan voor vaststelling aan te bieden aan de raad dat beter uitvoering geeft aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen op bedrijventerreinen maar dat tegelijkertijd tegemoet komt aan de belangen van de huidige bewoners.

Door handhaving van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning' met bijbehorende locatiegebonden overgangsregeling worden geen extra belemmeringen voor bedrijven opgeworpen (geen aanpassing van de milieuzonering) omdat vanuit het milieuspoor toch al rekening wordt gehouden met de aanwezige "woning" van derden. Met deze nieuwe lijn wordt de reeds ingezette beleidslijn inzake Wonen op bedrijventerreinen nog eens onderstreept en wordt een duidelijke keuze gemaakt **dat het primaat bij de bedrijven ligt, met respect voor de huidige bewoners/huidige woningen.**

## **2.2 Bedrijventerrein Gendt-Bemmel**

### Inhoud zienswijze 1 d.d. 21 januari 2018 Galgendaal 28

De zienswijze richt zich op het perceel Galgendaal 30. De indiener stelt dat de geplande woning op een zodanig klein oppervlak wordt gebouwd dat deze erg dicht bij zijn woning komt.

Indiener heeft het huis gekocht met het vooruitzicht op ruimte en privacy. Doordat de nieuwe woning zo dicht tegen de bestaande woning wordt gebouwd, wordt het woongenot beperkt en is er sprake van waardevermindering.

Door opsplitsing en verkoop van het perceel voldoet het niet langer aan de voorwaarden die de gemeente aan het bouwen op industriële grond stelt.

Als gebruik gemaakt gaat worden van het recht van overpad zal een strook grond moeten worden opgeofferd aan een weg die aansluit op de bestaande weg. Hiermee wordt de woonruimte verder beperkt.

Volgens indiener moet de afstand van de teen van de dijk tot de woongrens minimaal 20 meter bedragen. Dat is nu niet het geval.

### Beantwoording zienswijze 1

De gemeente heeft ten aanzien van de eigenaar van Galgendaal 30 een civielrechtelijke verplichting op basis waarvan zij zich dient in te spannen een woonbestemming op het perceel te realiseren. Deze verplichting is afdwingbaar zodat in het kader van het Veegplan is besloten voor het perceel Galgendaal 30 een woonbestemming op te nemen.

Omdat het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerp-Veegplan dicht op de bestaande woning aan de Galgendaal 28 is gelegen en eveneens dicht op de dijk is geprojecteerd, wordt het bouwvlak verplaatst. In overleg met de eigenaar van het achtergelegen perceel wordt hiertoe een deel van de aldaar gelegen bedrijfsgrond bij het perceel Galgendaal 30 betrokken. Daarnaast is tussen partijen afgesproken dat de nieuwe woning een directe ontsluiting krijgt op de Nijverheidsweg in plaats van op de Galgendaal. Deze ontsluiting wordt ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Door genoemde aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de geuite bezwaren, ontstaat ruimtelijk een betere inpassing en wordt het woongenot ter plaatse van Galgendaal 28 niet onevenredig beperkt. Het Waterschap Rivierenland heeft te kennen gegeven dat ondanks dat het betreffende bouwvlak zich bevindt binnen de bouwgrens van de dijk, afwijking van het beleid om hier te ontwikkelen, mogelijk is. Hiervoor zal in het kader van de omgevingsvergunningprocedure een watervergunning aangevraagd moeten worden en zal er buiten het "Profiel van Vrije Ruimte" gebouwd moeten worden.

Het college stelt de raad voor om bij vaststelling van het Veegplan op de verbeelding een aanduiding 'ontsluiting' op te nemen vanaf de Nijverheidsweg tot aan het woonperceel en het bouwvlak te verplaatsen.

### Conclusie zienswijze 1

De verbeelding wordt aangepast door verplaatsing van het bouwvlak. De milieuzonering van de omliggende bedrijven wordt hierop afgestemd. Ook wordt de ontsluiting van de woning op de Nijverheidsweg vastgelegd op de verbeelding door middel van de aanduiding 'ontsluiting'. In de regels wordt een verwijzing naar deze aanduiding opgenomen. Genoemde aanpassingen worden in de toelichting beschreven.

### Inhoud zienswijze 2 d.d. 29 januari 2018 Henri Dunantstraat 1

Het perceel van indiener is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Bedrijventerrein" met de aanduiding 'bedrijfswoning'. De woning op dit perceel is in het vigerende bestemmingsplan uit 1986 als burgerwoning onder het overgangsrecht gebracht. De woning dient als zodanig te worden bestemd in het bestemmingsplan. Als het college van mening is dat dit niet mogelijk is zou de aanduiding 'bedrijfswoning' kunnen worden gehandhaafd, met dien verstande dat in afwijking van het verbod van burgerwoning, dit gebruik wordt toegestaan voor de periode dat dit gebruik wordt voortgezet. De gemeente heeft onvoldoende onderzocht of voor dit perceel een passende bestemming en regeling kon worden vastgesteld. Het plan is daarom in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel opgesteld.

De gewijzigde begripsbepaling van bedrijfs- en dienstwoning in artikel 1.10 van het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de rechtszekerheid. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met termen als 'gelijsoortige betrekking', 'regelmatige basis' en 'in de nabijheid'.

Door de woning als dienstwoning in plaats van als burgerwoning te bestemmen, daalt de waarde van de woning. De woning is alleen beschikbaar voor kopers afkomstig van nabij gelegen bedrijven. De gemeente heeft onvoldoende aangetoond in hoeverre rekening is gehouden met de belangen van indiener. Een deugdelijke motivering ontbreekt.

### Beantwoording zienswijze 2

Indiener doet primair een beroep op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 20 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gendt/Bemmel'. Aan indiener komt een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe

indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 1 september 1986, sprake was van burgerwoning.

Indiener heeft stukken ingediend waaruit blijkt dat de woning op het perceel Henri Dunantstraat 1 al sinds 1962 in gebruik is als burgerwoning en niet als dienstwoning. Uit een leverings- en splitsingsakte blijkt dat het perceel in 1962 door het Industrieschap Gendt en Bemmel is overgedragen en afgesplitst van het bedrijfsperceel Henri Dunantstraat 3 ten behoeve van een privéwoonhuis. Indiener verklaart dat de woning sinds 1962 in gebruik bij indiener en familie is die een relatie (vennoot en zoon) hadden met het veevoederbedrijf dat tot 1988 op het naastgelegen perceel Henri Dunantstraat 3 was gevestigd. Huisvesting naast het bedrijfsperceel Henri Dunantstraat 3 was echter geenszins noodzakelijk voor het veevoederbedrijf. Na verkoop van de veevoederfabriek is het bedrijfsperceel begin 1989 verkocht aan Autobedrijf Wouter Hageman, welke daar nu nog steeds is gevestigd. De woning is nog steeds in eigendom van de zoon van de vennoot die veevoederactiviteiten op het perceel Henri Dunantstraat 3 uitoefende.

Uit de definitiebepaling van 'dienstwoning' in artikel 1 onder f van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gendt/Bemmel' volgt dat huisvesting in de dienstwoning *noodzakelijk* moet zijn gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein. Uit de stukken van indiener blijkt dat huisvesting ter plaatse van Henri Dunantstraat 1 niet *noodzakelijk* was gelet op de bestemming ter plaatse van Henri Dunantstraat 3. Gelet daarop, alsmede gezien de overige ingediende stukken, staat voldoende vast dat de woning aan Henri Dunantstraat 1 op de peildatum in gebruik was als burgerwoning.

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand legaal gebruik is slechts onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar. Hiervoor is vereist dat zicht bestaat op beëindiging van het legale gebruik binnen de planperiode. In onderhavige situatie bestaat geen zicht op beëindiging van het huidige gebruik als burgerwoning. Dit betekent niet dat het gebruik als burgerwoning ook als zodanig moet worden bestemd. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling doet gebruik dat onder het overgangsrecht valt op zichzelf geen gerechtvaardigde verwachtingen ontstaan over een toe te kennen bestemming.<sup>6</sup>

Vanwege het grote aantal aanspraken op het gebruiksovergangsrecht heeft op dit punt een heroverweging plaatsgevonden van het oorspronkelijke uitgangspunt, namelijk dat bij een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht geen reguliere woonbestemming wordt toegekend. Het college acht toekenning van een reguliere woonbestemming op het bedrijventerrein niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Binnen de gemeente Lingewaard en haar rechtsvoorgangers is al geruime tijd geleden geconstateerd dat wonen op bedrijventerreinen problemen oplevert. Zo ondervinden bewoners overlast van de bedrijfsactiviteiten van anderen, kunnen bestaande bedrijven niet uitbreiden omdat woningen van derden dat vanwege milieuwetgeving beletten of dienen nieuwe bedrijven vanwege de aanwezigheid van woningen aan strengere (geluids)normen te voldoen. Verder komt het ook regelmatig voor dat bedrijfswoningen aan particulieren worden verkocht en dus economisch verzelfstandigd worden. Dit levert strijdigheid met bestemmingsplannen op en kan extra (milieu)problemen geven. In 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom de beleidslijn 'Wonen op bedrijventerreinen' aangenomen. Dit beleid is gepubliceerd op 5 augustus 2015. Hierbij is besloten dat bij herziening van bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen geschrapt wordt. Ook is besloten om in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen de bouw van bedrijfswoningen uit te sluiten. In lijn met dit beleid zullen bestaande situaties waarbij sprake is van burgerwoning van een bedrijfswoning onder het overgangsrecht niet van een permanente woonbestemming worden voorzien.

Uiteraard dient de raad rekening te houden met het bestaande gebruik onder het overgangsrecht en de belangen van bewoners. In dat kader zal een locatiegebonden overgangsregeling worden toegepast op

---

<sup>6</sup> Zie hiervoor o.a. ABRvS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1139.

basis waarvan het huidige gebruik zowel door de huidige bewoners als eventuele opvolgende bewoners kan worden voortgezet.

#### Conclusie zienswijze 2

Het perceel wordt op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling'. In de regels wordt een regeling voor deze aanduiding opgenomen. Ook de toelichting wordt hierop aangepast.

#### Inhoud zienswijze 3 d.d. 16 januari 2018 Henri Dunantstraat 2

Indiener verzoekt om voor het perceel Henri Dunantstraat 2 de bestemming te wijzigen van "Bedrijventerrein" met de aanduiding 'bedrijfswoning' naar de bestemming "Wonen" zodat de bestemming en het daadwerkelijke gebruik meer in overeenstemming zijn. Hierbij wordt de vergelijking gemaakt met de woning aan de Langstraat 273. Deze woonbestemming zou betekenen dat het autobedrijf aan de Henri Dunantstraat 4 wordt beperkt in haar werkzaamheden. Volgens indiener is deze beperking acceptabel.

#### Beantwoording zienswijze 3

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Indiener doet primair een beroep op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 20 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gendt/Bemmel'. Aan indiener komt een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 1 september 1986, sprake was van burgerbewoning.

Indiener heeft stukken ingediend waaruit blijkt dat de woning op het perceel Henri Dunantstraat 2 vermoedelijk is gebouwd ten behoeve van een transportbedrijf gevestigd aan de Henri Dunantstraat 4. Uit notariële verslaglegging d.d. 16 december 1983 blijkt dat het transportbedrijf aan de Henri Dunantstraat 4 in 1983 is beëindigd en via executieveiling is verkocht. Indiener verklaart dat de toenmalige bewoner(s) van het pand aan de Henri Dunantstraat 2 vanaf dat moment geen band meer met het naastgelegen bedrijf aan de Henri Dunantstraat 4 hadden en hebben de woning sindsdien als burgerwoning gebruikt. Uit een notariële akte blijkt dat de woning in 1985 in eigendom is overgedragen aan de vader van indiener die de woning ook als burgerwoning gebruikte. Daarmee staat voldoende vast dat de woning aan Henri Dunantstraat 2 op de peildatum in gebruik was als burgerwoning.

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand legaal gebruik is slechts onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar. Hiervoor is vereist dat zicht bestaat op beëindiging van het legale gebruik binnen de planperiode. In onderhavige situatie bestaat geen zicht op beëindiging van het huidige gebruik als burgerwoning. Dit betekent niet dat het gebruik als burgerwoning ook als zodanig moet worden bestemd. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling doet gebruik dat onder het overgangsrecht valt op zichzelf geen gerechtvaardigde verwachtingen ontstaan over een toe te kennen bestemming.<sup>7</sup>

Vanwege het grote aantal aanspraken op het gebruiksovergangsrecht heeft op dit punt een heroverweging plaatsgevonden van het oorspronkelijke uitgangspunt, namelijk dat bij een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht geen reguliere woonbestemming wordt toegekend. Het college acht toekenning van een reguliere woonbestemming op het bedrijventerrein niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Binnen de gemeente Lingewaard en haar rechtsvoorgangers is al geruime tijd geleden geconstateerd dat wonen op bedrijventerreinen problemen oplevert. Zo ondervinden bewoners overlast van de bedrijfsactiviteiten van anderen, kunnen bestaande bedrijven niet uitbreiden omdat woningen van derden dat vanwege milieuwetgeving beletten of dienen nieuwe bedrijven vanwege de aanwezigheid van woningen aan

---

<sup>7</sup> Zie hiervoor o.a. ABRvS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1139.



strengere (geluids)normen te voldoen. Verder komt het ook regelmatig voor dat bedrijfswoningen aan particulieren worden verkocht en dus economisch verzelfstandigd worden. Dit levert strijdigheid met bestemmingsplannen op en kan extra (milieu)problemen geven. In 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom de beleidslijn 'Wonen op bedrijventerreinen' aangenomen. Dit beleid is gepubliceerd op 5 augustus 2015. Hierbij is besloten dat bij herziening van bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen geschrapt wordt. Ook is besloten om in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen de bouw van bedrijfswoningen uit te sluiten. In lijn met dit beleid zullen bestaande situaties waarbij sprake is van burgerbewoning van een bedrijfswoning onder het overgangsrecht niet van een permanente woonbestemming worden voorzien.

Uiteraard dient de raad rekening te houden met het bestaande gebruik onder het overgangsrecht en de belangen van bewoners. In dat kader zal een locatiegebonden overgangsregeling worden toegepast op basis waarvan het huidige gebruik zowel door de huidige bewoners als eventuele opvolgende bewoners kan worden voortgezet.

De locatie Henri Dunantstraat 2 maakt geen onderdeel uit van het huidige ontwerpbestemmingsplan. Daarom zal voor toekenning van de locatiegebonden overgangsregeling een aparte planologische procedure worden gevoerd.

Indiener doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel en stelt dat een woonbestemming kan worden toegekend nu aan de woning Langstraat 273 te Gendt in het kader van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Actualisatie 2013" ook een woonbestemming is toegekend en de situaties vergelijkbaar zijn. Aan indiener komt geen beroep op het gelijkheidsbeginsel toe nu beide situaties niet vergelijkbaar zijn. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Actualisatie 2013' was slechts sprake van in totaal drie locaties waaraan een woonbestemming is toegekend. Vanwege dit geringe aantal en vanwege het feit dat alle drie de woningen gelegen zijn aan de rand van het bedrijventerrein te Gendt, heeft de raad destijds in redelijkheid menen te kunnen besluiten een woonbestemming toe te kennen. In het kader van vaststelling van onderhavig plan is gebleken dat bij een veel groter aantal woningen dan in eerste instantie vermoed, sprake is van burgerbewoning die wordt beschermd door het overgangsrecht. Het college heeft ter voorbereiding van de vaststelling van onderhavig plan alle betrokken belangen afgewogen. Het college meent in redelijkheid tot een voorstel voor vaststelling van onderhavig plan te zijn gekomen waarbij in plaats van een woonbestemming een locatiegebonden overgangsregeling wordt toegepast. Daarmee wordt zowel recht gedaan aan de wens op bedrijventerreinen voorrang te geven aan bedrijven boven bewoning als aan de belangen van de bewoners.

#### Conclusie zienswijze 3

Zienswijze 3 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan. Voor het toepassen van een locatiegebonden overgangsregeling wordt het perceel meegenomen in een aparte planologische procedure.

#### Inhoud zienswijze 4 d.d. 19 januari 2018 Henri Dunantstraat 3

Indiener heeft voor het bedrijf gevestigd aan de Henri Dunantstraat 3 bij de gemeente de wens kenbaar gemaakt dit bedrijfsgebouw uit te breiden. Indiener verzoekt met deze wens rekening te houden in het bestemmingsplan. Indiener heeft nagedacht over de vraag welke kosten hij nu bereid is te maken om de bestemming gewijzigd te krijgen. Indiener is van mening dat de met de onderzoeken geschetste kosten hoog zijn en met minder kosten de gevraagde uitbreiding onderbouwd kan worden, waarbij ook nog eens geldt dat het de gemeente is die een bestemmingsplan opstelt en de in het kader van het bestemmingsplan te verrichten onderzoeken in beginsel dient te dragen.

#### Beantwoording zienswijze 4

Tot het moment van vaststelling van het ontwerpplan moeten voldoende concrete initiatieven worden meegenomen. Initiatieven dienen dermate concreet te zijn dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan

beoordeeld kan worden. Indiener heeft concrete uitbreidingsplannen kenbaar gemaakt en een principeverzoek ingediend. De ODRA heeft indiener gemeld dat aanvullend onderzoek nodig is. Het college heeft aangegeven bereid te zijn haar medewerking te verlenen, mits het plan inpasbaar is, mede te beoordelen aan de hand van het aanvullend onderzoek en eventuele ontwikkelingen in de directe omgeving. Zoals gebruikelijk bij ontwikkelingen dient de initiatiefnemer de hiermee benodigde onderzoeken aan te leveren. Zoals reeds aangegeven staat het indiener vrij hiervoor zelf een adviseur/onderzoeksbureau in te schakelen. In voorkomend geval zal het uitbreidingsplan via een aparte planologische procedure worden gerealiseerd.

#### Conclusie zienswijze 4

Zienswijze 4 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan.

#### Inhoud zienswijze 5 d.d. 30 januari 2018 Henri Dunantstraat 8

Indiener verzoekt om de bestaande mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning in het plan te handhaven. Deze is in het plan komen te vervallen. Indiener heeft voor het perceel een koper die voornemens is een bedrijfswoning te realiseren. De naastgelegen percelen houden in het ontwerpbestemmingsplan wel de functieaanduiding. Voor de keuze om de aanduiding te schrappen wordt aangesloten bij een beleidslijn uit 2001. De vraag wordt opgeworpen in hoeverre dit beleid nog actueel is. Indiener kan zich niet vinden in de aangevoerde redenen voor het schrappen van de aanduiding; het beperken van bestaande bedrijfsvoering en overlast van bewoners.

#### Beantwoording zienswijze 5

Binnen de gemeente Lingewaard en haar rechtsvoorgangers is al geruime tijd geleden geconstateerd dat wonen op bedrijventerreinen problemen oplevert. Zo ondervinden bewoners overlast van de bedrijfsactiviteiten van anderen, kunnen bestaande bedrijven niet uitbreiden omdat woningen van derden dat vanwege milieuwetgeving beletten of dienen nieuwe bedrijven vanwege de aanwezigheid van woningen aan strengere geluidsnormen te voldoen. Verder komt het ook regelmatig voor dat bedrijfswoningen aan particulieren worden verkocht en dus economisch verzelfstandigd worden. Dit levert strijdigheid met bestemmingsplannen op en kan extra (milieu)problemen geven. In 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom de beleidslijn 'Wonen op bedrijventerreinen' aangenomen. Dit beleid is gepubliceerd op 5 augustus 2015. Hierbij is besloten dat bij herziening van bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen geschrapt wordt. Ook is besloten om in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen de bouw van bedrijfswoningen uit te sluiten.

De geschetste nadelen van het wonen op bedrijventerreinen bestaan nog steeds. Het genoemde beleid is daarmee nog steeds actueel. Met onderhavig bestemmingsplan wordt mede uitvoering gegeven aan dit beleid.

Indiener heeft geruime tijd de mogelijkheid gehad gebruik te maken van de bestaande planologische mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning. Vanwege de al lange tijd bestaande beleidslijn binnen de gemeente mocht indiener er niet op rekenen dat de bouwmogelijkheden voor nog niet gerealiseerde bedrijfswoningen zouden blijven bestaan. Dat indiener van de bouwmogelijkheid tot op heden geen gebruik heeft gemaakt doet ook niet af aan de bevoegdheid van de raad om de functieaanduiding 'bedrijfswoning' vanwege gewijzigde inzichten niet langer te laten terugkomen in onderhavig bestemmingsplan ter plaatse.

#### Conclusie zienswijze 5

Zienswijze 5 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan.

### Inhoud zienswijze 6 d.d. 29 januari 2018, aangevuld op 26 februari 2018 Henri Dunantstraat 23

Indiener verzoekt om het perceel Henri Dunantstraat 23 mee te nemen in dit bestemmingsplan en de bestemming te wijzigen van "Bedrijventerrein" met de aanduiding 'bedrijfswoning' naar de bestemming "Wonen" zodat de bestemming en het daadwerkelijke gebruik meer in overeenstemming zijn. Indiener stelt dat circa twintig jaar sprake is van burgerbewoning en onderbouwt dit verder met stukken. Indien een woonbestemming niet tot de mogelijkheden behoort verzoekt indiener dat een uitsterfconstructie of persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegepast.

Indiener is het niet eens met de verlaging van de milieucategorie van 3.2 naar 2 op een deel van het perceel. Indiener wordt hierdoor benadeeld doordat de bedrijfsmogelijkheden ter plaatse worden beperkt. Dit geldt temeer indien geen woonbestemming wordt toegekend. De verkoopbaarheid van de bedrijfswoning is dan mede afhankelijk van de op het perceel toegestane bedrijfsactiviteiten. Indiener geeft aan bij toekenning van een woonbestemming, al dan niet via uitsterfconstructie of persoonsgebonden overgangsrecht, het verzoek tot behoud van de huidige milieucategorie 3.2 in te trekken.

### Beantwoording zienswijze 6

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Indiener doet primair een beroep op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 20 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gendt/Bemmel'. Aan indiener komt een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 1 september 1986, sprake was van burgerbewoning.

Indiener geeft in de zienswijze aan dat de woning sinds ongeveer 20 jaar in gebruik is als burgerwoning. Indiener heeft geen verklaringen of stukken overgelegd waaruit blijkt dat ten tijde van de peildatum ook sprake was van burgerbewoning. Daarmee is niet aangetoond dat ten tijde van de peildatum de woning als burgerwoning in gebruik was. Indiener kan daarom geen beroep doen op het gebruiksovergangsrecht, het gebruik als burgerwoning is niet legaal. Daarom zal geen medewerking worden verleend aan toekenning van een woonbestemming.

De raad heeft wel oog voor de belangen van indieners. Burgerbewoning op de Henri Dunantstraat 23 zorgt voor een kleine verschuiving van de bestaande beperkingencontour. Daarbij kent de raad ook belang toe aan het feit dat de woningen aan de buitenste rand van het bedrijventerrein Gendt/Bemmel zijn gelegen. Met indiener is de raad om bovenstaande redenen van mening dat ook ter plaatse van Henri Dunantstraat 23 een aanvaardbaar woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De raad zal daarom voor het perceel Henri Dunantstraat 23 een persoonsgebonden overgangsrecht toepassen. Daardoor blijft burgerbewoning toegestaan voor de huidige bewoners. Daarmee ontstaat, in overeenstemming met het beleid van de raad, zicht op het beëindigen van burgerbewoning op het bedrijventerrein, maar wordt ook rekening gehouden met de belangen van indieners. De raad kiest ervoor in deze situatie geen uitsterfconstructie toe te passen nu de raad voortzetting van de situatie ter plaatse langer dan strikt noodzakelijk niet wenselijk acht. De locatie Henri Dunantstraat 23 maakt geen onderdeel uit van het huidige ontwerpbestemmingsplan. Daarom zal voor toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht een aparte planologische procedure worden gevoerd.

### Conclusie zienswijze 6

Zienswijze 6 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan, maar ter vestiging van een persoonsgebonden overgangsrecht op dit perceel ambtshalve wordt meegenomen in het 1<sup>e</sup> Herstelplan bedrijventerrein met dien verstande dat de omliggende bedrijven vooraf worden geconsulteerd.

#### Inhoud zienswijze 7 d.d. 29 januari 2018 Langstraat 275

Indiener heeft verschillende stukken overlegd waaruit blijkt dat de woning op het perceel gedurende meerdere periodes is gebruikt als woning zonder dat de bewoner een band had met het bedrijf.

#### Beantwoording zienswijze 7

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Indiener doet een beroep op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 20 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gendt/Bemmel'. Aan indiener komt een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 1 september 1986, sprake was van burgerwoning.

Indiener heeft een viertal verklaringen ingediend. Twee verklaringen van huidige buurtbewoners zien op het gebruik van de woning ten tijde van de peildatum. Onafhankelijk van elkaar verklaren beiden dat ten tijde van de peildatum de woning als burgerwoning werd gebruikt, althans dat de bewoners geen band hadden met een omliggend bedrijf dan wel de bedrijfshal ter plaatse van Langstraat 277.

Uit de verklaringen blijkt ook dat van 1993 tot 1998 de woning aan de Langstraat 275 in gebruik was als kantoor. Indiener gebruikt de woning sinds 1998 opnieuw als burgerwoning. Het gebruik als burgerwoning is daarmee voor een periode van in ieder geval vijf jaar onderbroken geweest. Deze onderbreking van vijf jaar heeft niet automatisch tot gevolg dat het voortgezet gebruik als burgerwoning niet langer onder het overgangsrecht valt, zo blijkt onder meer uit de uitspraak van de Afdeling van 17 april 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7720). Wel is van belang of in de periode waarin het voortgezet gebruik onderbroken was, de intenties van de eigenaar of verhuurder wel gericht waren op voortzetting van het gebruik als burgerwoning.

Uit de door indiener overgelegde stukken blijkt niet dat deze intentie er was. Het feit dat de woning achtereenvolgens tweemaal als kantoor is gebruikt is volgens het college een indicatie dat de intentie om de woning specifiek als burgerwoning te verhuren, niet bestond. Indiener kan daarom geen aanspraak maken op het gebruiksovergangsrecht zodat de huidige functieaanduiding 'bedrijfswoning' ongewijzigd zal blijven.

Het college ziet wel aanleiding voor toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht. Daartoe overweegt het college dat toekenning van het persoonsgebonden overgangsrecht tegemoet komt aan de belangen van de huidige bewoners om de woning te kunnen blijven bewonen. Anderzijds ontstaat zicht op het op termijn beëindigen van burgerwoning op de locatie overeenkomstig de toegepaste beleidsuitgangspunten. De locatie Langstraat 275 maakt geen onderdeel uit van het huidige ontwerpbestemmingsplan. Daarom zal voor toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht een aparte planologische procedure worden gevoerd.

#### Conclusie zienswijze 7

Zienswijze 7 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan. Voor toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht wordt het perceel meegenomen in een aparte planologische procedure.

#### Inhoud zienswijze 8 d.d. 8 januari 2018 Langstraat 277

Indiener kan zich er niet mee verenigen dat in het ontwerpbestemmingsplan niet bij ieder bedrijf een bedrijfswoning is toegestaan.

### Beantwoording zienswijze 8

Binnen de gemeente Lingewaard en haar rechtsvoorgangers is al geruime tijd geleden geconstateerd dat wonen op bedrijventerreinen problemen oplevert. Zo ondervinden bewoners overlast van de bedrijfsactiviteiten van anderen, kunnen bestaande bedrijven niet uitbreiden omdat woningen van derden dat vanwege milieuwetgeving beletten of dienen nieuwe bedrijven vanwege de aanwezigheid van woningen aan strengere geluidsnormen te voldoen. Verder komt het ook regelmatig voor dat bedrijfswoningen aan particulieren worden verkocht en dus economisch verzelfstandigd worden. Dit levert strijdigheid met bestemmingsplannen op en kan extra (milieu)problemen geven. In 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom de beleidslijn 'Wonen op bedrijventerreinen' aangenomen. Dit beleid is gepubliceerd op 5 augustus 2015. Hierbij is besloten dat bij herziening van bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen geschrapt wordt. Ook is besloten om in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen de bouw van bedrijfswoningen uit te sluiten.

De geschetste nadelen van het wonen op bedrijventerreinen bestaan nog steeds. Het genoemde beleid is daarmee nog steeds actueel. Met onderhavig bestemmingsplan wordt mede uitvoering gegeven aan dit beleid.

Indiener heeft de mogelijkheid gehad gebruik te maken van de bestaande planologische mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning. Vanwege de al lange tijd bestaande beleidslijn binnen de gemeente mocht indiener er niet op rekenen dat de bouwmogelijkheden voor nog niet gerealiseerde bedrijfswoningen zouden blijven bestaan. Dat indiener van die bouwmogelijkheid tot op heden geen gebruik heeft gemaakt doet ook niet af aan de bevoegdheid van de raad om de functieaanduiding 'bedrijfswoning' vanwege gewijzigde inzichten niet langer te laten terugkomen in onderhavig bestemmingsplan.

Indiener doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel maar geeft niet aan met welke specifieke situatie vergeleken zou moeten worden. Het college zal het beroep op het gelijkheidsbeginsel wegens een gebrek aan onderbouwing dan ook verder onbeantwoord laten.

### Conclusie zienswijze 8

Zienswijze 8 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan.

### Inhoud zienswijze 9 d.d. 30 januari 2018 Nijverheidsweg 15

In de inspraakreactie van de gemeente wordt de indruk gewekt dat indiener een wijziging heeft verzocht van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit is onjuist. Indiener heeft verzocht om een verruiming van het zakelijk gebruik door aan huis gebonden beroepen toe te staan. Indiener meent dat door alle beperkingen die op het perceel liggen, het zakelijk gebruik en de verkoop van het pand bijna onmogelijk zijn. Zo zou de concreet genoemde activiteit coaching- begeleidingspraktijk volgens indiener niet mogelijk zijn op basis van de gegeven bestemming. Ook heeft indiener te kennen gegeven ruimere mogelijkheden voor het realiseren van een bijgebouw te wensen.

### Beantwoording zienswijze 9

Het is het college duidelijk dat indiener een verruiming van het zakelijk gebruik wenst en niet verzoekt om toekenning van een bestemming burgerwoning. Het Veegplan biedt op dit moment geen mogelijkheid om aan de voorzijde van het pand binnen het bouwvlak een bijgebouw ten behoeve van de bedrijfswoning te realiseren. Omdat het college zich kan voorstellen dat er behoefte is aan een bijgebouw op dit perceelsgedeelte zal de raad bij vaststelling van het Veegplan worden voorgesteld op de verbeelding een bouwaanduiding 'bijgebouwen' op te nemen binnen het bouwvlak aan de voorzijde van het pand op het perceel Nijverheidsweg 15 Gendt. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om op dit gedeelte van het perceel een bijgebouw van maximaal 40 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 5,5 m op te richten.

Op het pand is naast de aanduiding 'bedrijfswoning' ook de aanduiding 'kantoor' opgenomen in het huidige ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 1.34 van de planregels wordt onder 'kantoor' mede verstaan "diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied." Een coaching- begeleidingspraktijk betreft een dienstverlenende activiteit die valt onder de begripsbepaling van artikel 1.34 zodat deze activiteit op basis van de gegeven bestemming is toegestaan.

#### Conclusie zienswijze 9

Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen aan de voorzijde van het pand Nijverheidsweg 15. Een verwijzing naar deze aanduiding wordt aan de regels toegevoegd.

#### Inhoud zienswijze 10 d.d. 30 januari 2018 diverse adressen

De zienswijze heeft betrekking op verschillende percelen. Indiener geeft namens cliënten een reactie op het Veegplan per perceel.

#### *Willem Alexanderstraat 6, Gendt*

Indiener stelt dat vergunning is aangevraagd en verleend ten behoeve van een burgerwoning en niet ten behoeve van een bedrijfswoning. Deze burgerwoning moet als zodanig worden meegenomen in het Veegplan. Deze woning is feitelijk al in gebruik als burgerwoning. Het bestemmen van de woning als burgerwoning zal volgens indiener niet leiden tot onaanvaardbare situaties met betrekking tot de nabijgelegen bedrijven en zal deze bedrijven niet beperken. Indiener doet tevens een beroep op overgangsrecht omdat de woning al geruime tijd in gebruik is als burgerwoning. Indiener heeft vier aanvullende verklaringen ingediend waaruit burgerbewoning op de peildatum zou blijken. Indien geen woonbestemming aan de woning kan worden toegekend, verzoekt indiener de van toepassing zijnde definitie van 'bedrijfswoning' aan te passen, zodanig dat bewoning van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is voor het bijbehorende bedrijf.

#### *Nijverheidsstraat 19, Huissen*

Inspreker is van mening dat met de bouwvergunningen van 1974 en 1984 het gebruik van de woning als burgerwoning is toegestaan. De vergunningen betreffen 'het vergroten van de woning' en 'het vergroten van een woonhuis'. Gewezen wordt op een uitspraak van de Afdeling (uitspraak van 26 februari 2014 in zaak nr. 201306332/1/R1) waarin vergunning is verleend voor het bouwen van 'een woonhuis'. Inspreker heeft de woning daarnaast in privé gekocht.

Omdat de woning al voor de inwerkingtreding van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Karstraat 1990' als burgerwoning wordt bewoond is overgangsrechtelijke bescherming van toepassing. Twee verklaringen voor burgerbewoning zijn door inspreker aangeleverd. Verzocht wordt dan ook een reguliere woonbestemming toe te kennen.

#### *Nijverheidsstraat 2a, Huissen*

Indiener is van mening dat met de (bouw)vergunningen van 1990 en 2001 het gebruik van de woning als burgerwoning is toegestaan. Verwezen wordt naar de vergunning die is aangevraagd en verleend voor 'het bouwen van een woonhuis en geluidsscherm' (1990) en voor 'het gedeeltelijk vergroten van een woonhuis' (2001). Ook hier wordt de eerder genoemde uitspraak van de Afdeling aangehaald.

Indiener stelt dat het gebruik van de woning al sinds de aanvraag voor oprichting van de woning niet voldoet aan de definitie van een bedrijfswoning. Huisvesting is nooit noodzakelijk geweest vanwege de bestemming van het gebouw of terrein. Verzocht wordt dan ook een reguliere woonbestemming toe te kennen. Indien dit niet mogelijk is, verzoekt indiener de definitie van 'bedrijfswoning' aan te passen overeenkomstig de definitie voor 'bedrijfswoning' voor onderhavig ontwerpplan.

## Beantwoording zienswijze 10

*Willem Alexanderstraat 6, Gendt*

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Indiener doet een beroep op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 20 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gendt/Bemmel'. Aan indiener komt een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 1 september 1986, sprake was van burgerbewoning.

Aan indiener en zijn rechtsvoorgangers zijn verschillende vergunningen verleend voor het oprichten en veranderen van een woonhuis, de bouw van een zwembad en bijgebouw. Aan deze verleende vergunning mogen indieners niet de gerechtvaardigde verwachting verbinden dat burgerbewoning ter plaatse is toegestaan. In verleende vergunningen werd in het verleden geen onderscheid gemaakt in de aanduiding voor 'bedrijfswoning' of 'burgerwoning' en is voor beide typen de aanduiding 'woonhuis' gebruikt. Daarbij geldt dat de juridische basis voor het toegestane gebruik volgt uit het bestemmingsplan en niet uit een vergunning voor bouwen.

Indiener heeft aanvullend een viertal verklaringen van buurtbewoners en de voormalig eigenaar ingediend. Deze verklaringen zien allemaal op het gebruik ten tijde van de peildatum. Onafhankelijk van elkaar verklaren deze personen dat ten tijde van de peildatum de woning als burgerwoning werd gebruikt, althans dat de bewoners geen band hadden met een omliggend bedrijf.

Gelet op de verklaringen staat voldoende vast dat de woning aan de Willem Alexanderstraat 6 op de peildatum in gebruik was als burgerwoning.

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand legaal gebruik is slechts onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar. Hiervoor is vereist dat zicht bestaat op beëindiging van het legale gebruik binnen de planperiode. In onderhavige situatie bestaat geen zicht op beëindiging van het huidige gebruik als burgerwoning. Dit betekent niet dat het gebruik als burgerwoning ook als zodanig moet worden bestemd. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet gebruik dat onder het overgangsrecht valt op zichzelf geen gerechtvaardigde verwachtingen ontstaan over een toe te kennen bestemming.<sup>8</sup>

Vanwege het grote aantal aanspraken op het gebruiksovergangsrecht heeft op dit punt een heroverweging plaatsgevonden van het oorspronkelijke uitgangspunt, namelijk dat bij een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht geen reguliere woonbestemming wordt toegekend. Het college acht toekenning van een reguliere woonbestemming op het bedrijventerrein niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Binnen de gemeente Lingewaard en haar rechtsvoorgangers is al geruime tijd geleden geconstateerd dat wonen op bedrijventerreinen problemen oplevert. Zo ondervinden bewoners overlast van de bedrijfsactiviteiten van anderen, kunnen bestaande bedrijven niet uitbreiden omdat woningen van derden dat vanwege milieuwetgeving beletten of dienen nieuwe bedrijven vanwege de aanwezigheid van woningen aan strengere (geluids)normen te voldoen. Verder komt het ook regelmatig voor dat bedrijfswoningen aan particulieren worden verkocht en dus economisch verzelfstandigd worden. Dit levert strijdigheid met bestemmingsplannen op en kan extra (milieu)problemen geven. In 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom de beleidslijn 'Wonen op bedrijventerreinen' aangenomen. Dit beleid is gepubliceerd op 5 augustus 2015. Hierbij is besloten dat bij herziening van bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen geschrapt wordt. Ook is besloten om in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen de bouw van bedrijfswoningen uit te sluiten. In lijn met dit beleid zullen bestaande situaties waarbij sprake is

---

<sup>8</sup> Zie hiervoor o.a. ABRvS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1139.

van burgerbewoning van een bedrijfswoning onder het overgangsrecht niet van een permanente woonbestemming worden voorzien.

Uiteraard dient de raad rekening te houden met het bestaande gebruik onder het overgangsrecht en de belangen van bewoners. In dat kader zal een locatiegebonden overgangsregeling worden toegepast op basis waarvan het huidige gebruik zowel door de huidige bewoners als eventuele opvolgende bewoners kan worden voortgezet.

De locatie Willem Alexanderstraat 6 maakt geen onderdeel uit van het huidige ontwerpbestemmingsplan. Daarom zal voor toekenning van de locatiegebonden overgangsregeling een aparte planologische procedure worden gevoerd.

Nu het huidige gebruik kan worden voortgezet wordt daarmee tegemoet gekomen aan het primaire verzoek van indiener zodat verdere bespreking van de zienswijze niet meer relevant is.

#### *Nijverheidsstraat 19, Huissen*

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Op het perceel Nijverheidsstraat 19 rust ingevolge de Actualisatie een aanduiding 'bedrijfswoning'. Indiener kan een beroep doen op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 12 van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Karstraat 1990' indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 27 augustus 1992, sprake was van burgerbewoning.

Indiener heeft een notariële akte ingediend waaruit blijkt dat de woning op 1 maart 1991 in privé is aangekocht. Ook verklaren indieners dat de woning sinds 1991 en dus ook ten tijde van de peildatum, als burgerwoning is bewoond. Indieners verklaren dat bewoning niet noodzakelijk was met het oog op bedrijfsprocessen of –activiteiten van een omliggend bedrijf.

Gelet hierop staat voldoende vast dat de woning aan de Nijverheidsstraat 19 op de peildatum in gebruik was als burgerwoning.

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand legaal gebruik is slechts onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar. Hiervoor is vereist dat zicht bestaat op beëindiging van het legale gebruik binnen de planperiode. In onderhavige situatie bestaat geen zicht op beëindiging van het huidige gebruik als burgerwoning. Dit betekent niet dat het gebruik als burgerwoning ook als zodanig moet worden bestemd. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling doet gebruik dat onder het overgangsrecht valt op zichzelf geen gerechtvaardigde verwachtingen ontstaan over een toe te kennen bestemming.<sup>9</sup>

Vanwege het grote aantal aanspraken op het gebruiksovergangsrecht heeft op dit punt een heroverweging plaatsgevonden van het oorspronkelijke uitgangspunt, namelijk dat bij een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht geen reguliere woonbestemming wordt toegekend. Het college acht toekenning van een reguliere woonbestemming op het bedrijventerrein niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Binnen de gemeente Lingewaard en haar rechtsvoorgangers is al geruime tijd geleden geconstateerd dat wonen op bedrijventerreinen problemen oplevert. Zo ondervinden bewoners overlast van de bedrijfsactiviteiten van anderen, kunnen bestaande bedrijven niet uitbreiden omdat woningen van derden dat vanwege milieuwetgeving beletten of dienen nieuwe bedrijven vanwege de aanwezigheid van woningen aan strengere (geluids)normen te voldoen. Verder komt het ook regelmatig voor dat bedrijfswoningen aan particulieren worden verkocht en dus economisch verzelfstandigd worden. Dit levert strijdigheid met bestemmingsplannen op en kan extra (milieu)problemen geven. In 2001 heeft het college van burgemeester

---

<sup>9</sup> Zie hiervoor o.a. ABRvS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1139.



en wethouders daarom de beleidslijn 'Wonen op bedrijventerreinen' aangenomen. Dit beleid is gepubliceerd op 5 augustus 2015. Hierbij is besloten dat bij herziening van bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen geschrapt wordt. Ook is besloten om in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen de bouw van bedrijfswoningen uit te sluiten. In lijn met dit beleid zullen bestaande situaties waarbij sprake is van burgerbewoning van een bedrijfswoning onder het overgangsrecht niet van een permanente woonbestemming worden voorzien.

Uiteraard dient de raad rekening te houden met het bestaande gebruik onder het overgangsrecht en de belangen van bewoners. In dat kader zal een locatiegebonden overgangsregeling worden toegepast op basis waarvan het huidige gebruik zowel door de huidige bewoners als eventuele opvolgende bewoners kan worden voortgezet.

De locatie Nijverheidsstraat 19 maakt geen onderdeel uit van het huidige ontwerpbestemmingsplan. Daarom zal voor toekenning van de locatiegebonden overgangsregeling een aparte planologische procedure worden gevoerd.

#### *Nijverheidsstraat 2a, Huissen*

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Op het perceel van inspreker rust ingevolge de Actualisatie een aanduiding 'bedrijfswoning'. Inspreker kan een beroep doen op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 15 van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bemmel/Huissen' indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 9 april 1987, sprake was van burgerbewoning.

Aan inspreker zijn in 1990 en in 2001 vergunningen verleend voor de bouw van een woonhuis met geluidsscherm respectievelijk het gedeeltelijk vergroten van het woonhuis. Aan deze verleende vergunning mogen insprekers niet de gerechtvaardigde verwachting verbinden dat burgerbewoning ter plaatse is toegestaan. In verleende vergunningen werd in het verleden geen onderscheid gemaakt in de aanduiding voor 'bedrijfswoning' of 'burgerwoning' maar werd voor beide typen de aanduiding 'woonhuis' gebruikt. Daarbij geldt dat de juridische basis voor het toegestane gebruik volgt uit het bestemmingsplan en niet uit een vergunning voor bouwen.

Nu de woning pas in 1990, na de peildatum, is opgericht en er daarvoor geen woning ter plaatse aanwezig was, staat vast dat ten tijde van de peildatum ter plaatse geen burgerbewoning plaatsvond. Inspreker kan daarom geen beroep doen op het gebruiksovergangsrecht zodat aan de woning in het kader van dit Veegplan geen woonbestemming kan worden toegekend en de aanduiding 'bedrijfswoning' gehandhaafd blijft.

Uit de zienswijze van indiener blijkt dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de definitie voor bedrijfswoning zoals deze zal worden gehanteerd in onderhavig plan. Het college ziet in de zienswijze van indiener aanleiding om via een aparte planologische procedure de definitie voor bedrijfswoning zoals deze uit onderhavig plan volgt van toepassing te laten zijn op deze locatie.

#### Conclusie zienswijze 10

Zienswijze 10 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan.

#### *Willem Alexanderstraat 6, Gendt*

Voor het toepassen van een locatiegebonden overgangsregeling wordt het perceel meegenomen in een aparte planologische procedure.

*Nijverheidsstraat 19, Huissen*

Voor het toepassen van een locatiegebonden overgangsregeling wordt het perceel meegenomen in een aparte planologische procedure.

*Nijverheidsstraat 2a, Huissen*

Voor het aanpassen van de definitie voor bedrijfswoning die van toepassing is op de locatie Nijverheidsstraat 2a wordt een aparte planologische procedure gevolgd.

Inhoud zienswijze 11 d.d. 30 december 2017 Willem Alexanderstraat 21

Indiener verzoekt om de woning aan de Willem Alexanderstraat 21 in het bestemmingsplan op te nemen als burgerwoning. Indiener maakt sinds 1995 van de woning gebruik als burgerwoning. Bij de koop is hij niet geïnformeerd over een mogelijke koppeling met het bedrijf. Ook is er geen kadastrale koppeling tussen de woning en het bedrijf. De gemeente heeft in het verleden verschillende malen toegezegd dat de situatie zou worden gedoogd. Indiener stelt verder recht te hebben op persoonsgebonden overgangsrecht of een uitsterfregeling.

Beantwoording zienswijze 11

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Indiener doet een beroep op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 20 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gendt/Bemmel'. Aan indiener komt een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 1 september 1986, sprake was van burgerbewoning.

Indiener heeft geen objectieve gegevens verstrekt waaruit blijkt dat ten tijde van de peildatum sprake was van burgerbewoning. Uit informatie blijkt wel dat de woning in 1979 is gebouwd door de eigenaar van een bedrijf op het bedrijventerrein. Hierdoor wordt aannemelijk geacht dat deze de woning in gebruik had als bedrijfswoning ten tijde van de peildatum. Indiener kan daarom geen aanspraak maken op het gebruiksovergangsrecht. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet legaal.

Indiener geeft aan de woning in 1995 in eigendom te hebben verkregen. Indiener stelt niet te hebben geweten dat de woning bestemd was als bedrijfswoning. Indien indiener hierover bij aankoop van de woning door de verkoper onjuist is geïnformeerd, dient indiener zich tot de verkoper te wenden. Deze onjuiste veronderstelling bij indiener heeft niet tot gevolg dat de raad gehouden is een woonbestemming toe te kennen. Dat sprake was of is van een apart kadastraal perceel ten opzichte van de naastgelegen percelen en de woning niet als 'bedrijfswoning' wordt omschreven vestigt op zichzelf geen aanspraak op het overgangsrecht. Aan de verleende vergunning voor de bouw van de woning mogen insprekers ook niet de gerechtvaardigde verwachting verbinden dat burgerbewoning ter plaatse was of is toegestaan. In verleende vergunningen werd in het verleden geen onderscheid gemaakt in de aanduiding voor 'bedrijfswoning' of 'burgerwoning' en werd voor beide typen de aanduiding 'woonhuis' gebruikt. Ook de WOZ-aanslag kan geen aanspraak op het gebruiksovergangsrecht vestigen. Voor zover al toezeggingen zouden zijn gedaan door individuele gemeenteraadsleden, kunnen daaraan geen rechten worden ontleend.

De raad ziet in deze omstandigheden aanleiding om aan indiener een persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen. Daarmee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de belangen van indiener en kan indiener bewoning voortzetten. Voor toekenning van een uitsterfregeling ziet de raad geen ruimte, nu de raad voortzetting van de situatie ter plaatse langer dan strikt noodzakelijk niet wenselijk acht. Ter plaatse van de woning van indiener, alsmede op de omliggende percelen is een milieucategorie 3.1 van toepassing. De toepasselijke richtafstand bedraagt voor deze categorie 50 meter. Ondanks dat de VNGbrochure bedrijven

en milieuzonering ten aanzien van bedrijfswoningen niet in acht hoeft te worden genomen, geeft de richtafstand wel een indicatie van de benodigde afstand voor het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dient te worden uitgegaan van hetgeen het bestemmingsplan in de omgeving toelaat en niet van de feitelijk situatie. Daarbij geldt dat bedrijfswoningen wel als geluidsgevoelig object gelden ten opzichte van andere inrichtingen, niet zijnde de inrichting waartoe de bedrijfswoning behoort. Nu de woning aan de Willem Alexanderstraat 21 niet behoort tot een omliggend bedrijf, geldt deze voor alle omliggende bedrijven dus als geluidgevoelig object. Om te kunnen toetsen of ter plaatse een aanvaardbaar leefklimaat mogelijk is teneinde te komen tot de toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht zal een aparte planologische procedure worden gevolgd.

#### Conclusie zienswijze 11

Zienswijze 11 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan, maar ter vestiging van een persoonsgebonden overgangsrecht op dit perceel ambtshalve wordt meegenomen in het 1<sup>e</sup> Herstelplan bedrijventerrein met dien verstande dat de omliggende bedrijven vooraf worden geconsulteerd.

## **2.3 Bedrijventerrein Pannenhuis I – Agropark I**

#### Inhoud zienswijze 12 d.d. 23 januari 2018 Nijverheidsstraat 1a

In het ontwerpbestemmingsplan is de definitie van 'bedrijfs- of dienstwoning' aangepast ten opzichte van het vigerende plan. Indiener vraagt zich af waarom deze aanpassing niet is opgenomen in de lijst van aanpassingen. Door de aanpassing van de definitie voldoet de huidige situatie niet meer aan het bestemmingsplan.

Indiener wijst erop dat de zinsnede 'waarbij minimaal sprake is van het op regelmatige basis verrichten van arbeid tegen betaling van loon' ruimtelijk niet relevant is en tot onwenselijke situaties leidt. Hiervan hoeft niet altijd sprake te zijn om een relatie te hebben met het aanwezige bedrijf.

#### Beantwoording zienswijze 12

De definitie van het begrip 'bedrijfs- of dienstwoning' is bij het ontwerpbestemmingsplan aangepast. In de definitie is niet langer opgenomen dat bewoning van de bedrijfswoning noodzakelijk moet zijn gezien de bedrijfsprocessen of –activiteiten in het bijbehorende bedrijf. De oude definitie blijkt in de praktijk moeilijk toepasbaar, daar bewoning van de bedrijfswoning niet vaak 'noodzakelijk' is. Het college heeft daarom het 'noodzakelijkheidsvereiste' verlaten waardoor deze in veel gevallen beter recht doet aan de feitelijke situatie. De definitie is daarmee ook verruimd.

De definitie bevat nu onder andere het criterium van arbeid tegen betaling van loon. Dit heeft het onbedoelde gevolg dat de feitelijke situatie van indiener niet binnen de definitie past. Het college ziet in de zienswijze van indiener aanleiding om deze definitie nogmaals aan te passen en wel zodanig dat het criterium 'arbeid tegen loon' wordt gewijzigd naar de duurzame betrokkenheid bij de dagelijkse bedrijfsvoering van een nabij gelegen bedrijf. Als gevolg van deze aanpassing ontstaat geen strijd met de feitelijke situatie van indiener.

Een toelichting op de gewijzigde definitie is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan. De aanpassing van de definitie is per abuis niet opgenomen in de lijst met aanpassingen in de Nota inspraak en overleg.

#### Conclusie zienswijze 12

De definitie van het begrip 'bedrijfs- of dienstwoning' wordt aangepast in de regels. Ook wordt de toelichting hierop aangevuld.

#### Inhoud zienswijze 13 d.d. 29 januari 2018 Nijverheidsstraat 9

Indiener verzoekt om de woning aan de Nijverheidsstraat 9 in het bestemmingsplan op te nemen en deze de bestemming "Wonen" te geven. De betreffende woning is sinds 2003 niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Volgens indiener is het onredelijk om voor het overgangsrecht uit te gaan van de peildatum van 1992 omdat daarmee onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn belangen en zijn situatie. Indiener stelt dat de nabijgelegen bedrijven door het bestemmen van de woning als burgerwoning niet zullen worden beperkt. De naastgelegen woningen zijn namelijk ook als burgerwoning bestemd. De bedrijven worden hier al door beperkt. Handhaving in deze zou voor indiener ingrijpende gevolgen hebben, namelijk het moeten verkopen van de woning en het zoeken van nieuwe woonruimte. Er is daarom geen goede belangenafweging gemaakt.

#### Beantwoording zienswijze 13

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Op het perceel Nijverheidsstraat 9 rust ingevolge het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Actualisatie 2013' een aanduiding 'bedrijfswoning'. Indiener kan een beroep doen op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 12 van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Karstraat 1990' indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 27 augustus 1992, sprake was van burgerwoning.

Indiener geeft in de zienswijze aan dat de woning tot 2003 in gebruik was als bedrijfswoning. Daarmee staat vast dat ten tijde van de peildatum de woning als bedrijfswoning in gebruik was. Indiener kan daarom geen beroep doen op het gebruiksovergangsrecht. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet legaal.

Het college ziet wel aanleiding voor toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht. Daartoe overweegt het college dat toekenning van het persoonsgebonden overgangsrecht tegemoetkomt aan de belangen van de huidige bewoners om de woning te kunnen blijven bewonen. Anderzijds ontstaat zicht op het op termijn beëindigen van burgerwoning op de locatie overeenkomstig de toegepaste beleidsuitgangspunten. De locatie Nijverheidsstraat 9 maakt geen onderdeel uit van het huidige ontwerpbestemmingsplan. Daarom zal voor toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht een aparte planologische procedure worden gevoerd.

#### Conclusie zienswijze 13

Zienswijze 13 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan. Voor toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht wordt het perceel meegenomen in een aparte planologische procedure.

#### Inhoud zienswijze 14 d.d. 24 januari 2018 (diverse adressen Project Over Betuwe en Verholt)

Indiener stelt dat de woning aan de Kamervoorst 185 ten onrechte onder het overgangsrecht is gebracht. De woning was op de peildatum in gebruik als bedrijfswoning en is dat nu nog steeds. De woning moet daarom niet als burgerwoning, maar als bedrijfswoning worden bestemd.

Het is volgens indiener in strijd met artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland om de bedrijfswoningen aan de Kamervoorst 185 en aan de Nijverheidsstraat 7 en 11 als burgerwoning te bestemmen. Volgens dit artikel zijn nieuwe woonlocaties alleen toegestaan wanneer deze passen binnen het door GS vastgestelde kwalitatief woonprogramma. Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is een functieverandering die ook is aan te merken als nieuwe woonlocatie. De betreffende woningen staan niet in het KWP.

Het als burgerwoning bestemmen van de eerder genoemde woningen zal de omliggende bedrijven in hun werkzaamheden beperken. Door de woningen als burgerwoning te bestemmen zal geen sprake meer zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat verband wordt aangegeven dat ter plaatse van het pand Nijverheidsstraat 5 maximaal milieucategorie 3.2. is toegestaan en deze nu teruggedraaid wordt naar maximaal milieucategorie 2. In dit pand vindt meubelrestyling plaats inclusief spuiten, hetgeen milieucategorie 3.2 betreft, gelet op de Staat van bedrijfsactiviteiten van het geldend plan (onder andere SBI-code 2561 en 261).

Er is niet onderbouwd dat het terugschroeven van de milieucategorie naar categorie 2 leidt tot een aanvaardbare situatie voor de nabijgelegen woningen die van bedrijfswoning naar burgerwoning zijn bestemd.

Indiener kan zich niet vinden in het terugschroeven van de milieucategorie voor de bedrijven aan de Nijverheidsstraat 3, 5 en 15 van categorie 3.1 en 3.2 naar categorie 2. Deze wijziging brengt beperkingen met zich mee voor de gebruikswijzigingen en de uitbreidingsmogelijkheden en leidt tot planschade.

#### Beantwoording zienswijze 14

De bewoners van Kamervoort 185 hebben schriftelijke verklaringen ingediend waaruit volgens het college voldoende blijkt dat op de peildatum, 27 augustus 1992, sprake was van burgerbewoningen, welke tot op heden plaatsvindt, zo is recent nog uit controles door ODRA gebleken. Dit wordt bevestigd door de gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie. De door indiener overgelegde mailwisseling brengt daarin geen verandering. Uit de mailwisseling blijkt hooguit dat bewoners in de periode 2014/2015 beheerdersactiviteiten hebben uitgevoerd ten aanzien van een bedrijfshal. Daaruit blijkt niet dat er ten tijde van de peildatum *geen* sprake was van burgerbewoning.

Ondanks dat voor de woningen Kamervoort 181, 185 en Nijverheidsstraat 7 en 11 in het ontwerp een woonbestemming was opgenomen is in heroverweging besloten in plaats daarvan voor het huidige gebruik een locatiegebonden overgangsregeling toe te passen. Op die wijze kan het huidige gebruik worden voortgezet door de huidige bewoners en eventuele opvolgende bewoners zonder dat een definitieve woonbestemming wordt toegekend.

Toekenning van een locatiegebonden overgangsregeling aan de woningen Kamervoort 181, 185 en Nijverheidsstraat 7 en 11 is niet in strijd met artikel 2.2.1.1. van de Omgevingsverordening Gelderland. Het betreft geen nieuwe 'woonlocatie' zoals bedoeld in genoemd artikel en ook geen nieuw te bouwen woningen. Het betreft bestaande woningen. Ook wordt geen permanente woonbestemming gelegd. De in de toelichting op genoemd artikel gegeven voorbeelden van functiewijziging zijn volgens het college niet vergelijkbaar. In de genoemde voorbeelden is duidelijk sprake van *toevoeging* van een woning door splitsing of doordat in het geheel nog geen woonfunctie bestond. Dat de genoemde voorbeelden niet limitatief zijn, doet daaraan volgens het college niet af. Bovendien wordt er voor de inventarisatie van de bestaande woningvoorraad op basis van het CBS in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Ook bij een definitieve omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning heeft dit voor het KWP dus geen kwantitatief effect. Het college heeft in redelijkheid kunnen besluiten dat de toekenning van een locatiegebonden overgangsregeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening Gelderland.

Bij vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan ligt, zoals indiener terecht stelt, het primaat bij de aanwezige bedrijven. Dit laat onverlet dat er op de bedrijventerreinen meerdere locaties zijn waarop al gedurende een lange periode burgerbewoning plaatsvindt. Deze situatie is vanuit het verleden gegroeid en de raad zal met ontstane aanspraken op gebruiksovergangsrecht rekening moeten houden. Dit betekent niet dat het primaat daarmee wordt verlaten maar wel dat de raad oog heeft voor alle betrokken belangen.

Het is om die reden dat in het plan een regeling wordt getroffen op basis waarvan het huidige gebruik als burgerwoning op verschillende locaties kan worden voortgezet. Daarbij is de keuze gemaakt om in afwijking van het ontwerp bij een bestaande aanspraak op gebruiksovergangsrecht een locatiegebonden overgangsregeling toe te passen in plaats van een definitieve woonbestemming. Ook ter plaatse van deze locaties dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor zover omliggende bedrijven daardoor in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt en daardoor schade lijden, bestaat er de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dat in de zienswijze wordt gesteld dat ter plaatse van Nijverheidsstraat 5 sprake zou zijn van milieucategorie 3.2 is overigens onjuist. Ter plaatse geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan de maximaal toegestane milieucategorie 3.1. De feitelijke activiteiten ter plaatse betreffen het stofferen van meubels met SBI-code 9524 met milieucategorie 1.

De toekenning van een locatiegebonden overgangsregeling voor Kamervoorst 185, Nijverheidsstraat 7 en 11 acht het college ruimtelijk aanvaardbaar.

#### Conclusie zienswijze 14

Verwezen wordt naar de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen onder 4. De percelen Kamervoorst 181 en 185 en Nijverheidsstraat 7 en 11 worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling'. In de regels wordt een regeling voor deze aanduiding opgenomen en de milieuzonering van de omliggende bedrijven wordt hierop afgestemd. Ook de toelichting wordt hierop aangepast.

#### Inhoud zienswijze 15 d.d. 19 januari 2018 Nijverheidsstraat 23

Volgens indiener moet de woning aan de Nijverheidsstraat 23 in het bestemmingsplan als burgerwoning worden opgenomen. De woning valt volgens indiener onder het overgangsrecht. De woning is al sinds 1987 in gebruik als burgerwoning. Volgens het college zou het gebruik voorafgaand aan de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan zijn gestaakt. Dat is niet het geval. Verder is het volgens indiener, gelet op de bedrijfsvoering van het bedrijf ter plaatse, niet noodzakelijk dat er werknemers aanwezig zijn in de woning. Daarmee is het gebruik van de woning als bedrijfswoning dus niet nodig.

#### Beantwoording zienswijze 15

Dit perceel is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en is dus feitelijk een nieuw verzoek om planologische medewerking zoals onder "2. Zienswijzen" is vermeld.

Op het perceel Nijverheidsstraat 23 rust ingevolge de Actualisatie een aanduiding 'bedrijfswoning'. Inspreker kan een beroep doen op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 12 van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Karstraat 1990' indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 27 augustus 1992, sprake was van burgerbewoning.

Inspreker heeft naar aanleiding van het voorontwerp een notariële akte van levering ingediend. Uit deze akte van 3 april 1978 blijkt dat de woning destijds in eigendom is overgedragen als burgerwoning. Dat op de peildatum sprake was van burgerbewoning wordt bevestigd door een schriftelijke verklaring van de buurman van de toenmalige bewoners. Indiener heeft naar aanleiding van het voorontwerp ook aangegeven dat de woning sinds 2012 werd bewoond door werknemers.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan en de daarop ingediende inspraakreactie is daarom geconstateerd dat aannemelijk is dat de woning op de peildatum als burgerwoning in gebruik was maar dat het gebruik nadien is onderbroken.

Niet eerder dan uit de zienswijze blijkt dat bewoning door werknemers sinds 2012 geen 'noodzakelijke' bewoning blijkt met het oog op de bedrijfsbestemming. Onder die omstandigheden voldoet het gebruik niet aan de definitie van 'dienstwoning' zoals opgenomen in artikel 1.1.1 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Karstraat 1990'. Het gebruik als burgerwoning is daarmee niet onderbroken zodat voldoende vaststaat dat ten tijde van de peildatum sprake was van burgerbewoning. .

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van bestaand legaal gebruik is slechts onder bijzondere omstandigheden aanvaardbaar. Hiervoor is vereist dat zicht bestaat op beëindiging van het legale gebruik binnen de planperiode. In onderhavige situatie bestaat geen zicht op beëindiging van het huidige gebruik als burgerwoning. Dit betekent niet dat het gebruik als burgerwoning ook als zodanig moet worden bestemd. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling doet gebruik dat onder het overgangsrecht valt op zichzelf geen gerechtvaardigde verwachtingen ontstaan over een toe te kennen bestemming.<sup>10</sup>

Vanwege het grote aantal aanspraken op het gebruiksovergangsrecht heeft op dit punt een heroverweging plaatsgevonden van het oorspronkelijke uitgangspunt, namelijk dat bij een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht geen reguliere woonbestemming wordt toegekend. Het college acht toekenning van een reguliere woonbestemming op het bedrijventerrein niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Binnen de gemeente Lingewaard en haar rechtsvoorgangers is al geruime tijd geleden geconstateerd dat wonen op bedrijventerreinen problemen oplevert. Zo ondervinden bewoners overlast van de bedrijfsactiviteiten van anderen, kunnen bestaande bedrijven niet uitbreiden omdat woningen van derden dat vanwege milieuwetgeving beletten of dienen nieuwe bedrijven vanwege de aanwezigheid van woningen aan strengere (geluids)normen te voldoen. Verder komt het ook regelmatig voor dat bedrijfswoningen aan particulieren worden verkocht en dus economisch verzelfstandigd worden. Dit levert strijdigheid met bestemmingsplannen op en kan extra (milieu)problemen geven. In 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom de beleidslijn 'Wonen op bedrijventerreinen' aangenomen. Dit beleid is gepubliceerd op 5 augustus 2015. Hierbij is besloten dat bij herziening van bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen geschrapt wordt. Ook is besloten om in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen de bouw van bedrijfswoningen uit te sluiten. In lijn met dit beleid zullen bestaande situaties waarbij sprake is van burgerbewoning van een bedrijfswoning onder het overgangsrecht niet van een permanente woonbestemming worden voorzien.

Uiteraard dient de raad rekening te houden met het bestaande gebruik onder het overgangsrecht en de belangen van bewoners. In dat kader zal een locatiegebonden overgangsregeling worden toegepast op basis waarvan het huidige gebruik zowel door de huidige bewoners als eventuele opvolgende bewoners kan worden voortgezet.

De locatie Nijverheidsstraat 23 maakt geen onderdeel uit van het huidige ontwerpbestemmingsplan. Daarom zal voor toekenning van de locatiegebonden overgangsregeling een aparte planologische procedure worden gevoerd.

#### Conclusie zienswijze 15

Zienswijze 15 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan. Voor het toepassen van een locatiegebonden overgangsregeling wordt het perceel meegenomen in een aparte planologische procedure.

---

<sup>10</sup> Zie hiervoor o.a. ABRvS 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1139.

#### Inhoud zienswijze 16 d.d. 18 januari 2018 Nijverheidstraat 50

Indiener verzoekt om de bedrijfswoning aan de Nijverheidstraat 50 als burgerwoning in het bestemmingsplan op te nemen. Indiener wil de woning voor een periode van maximaal vijf jaar blijven verhuren aan de huidige huurder en zal de woning daarna niet meer verhuren als woning.

#### Beantwoording zienswijze 16

Ter plaatse geldt ingevolge het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Actualisatie uit 2013' een bedrijfsbestemming met milieucategorie 4.1, alsmede een kantoorbestemming. Bij vaststelling van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Nijverheidstraat 48 t/m 66, vastgesteld op 18 september 2003 is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op deze locatie reeds verwijderd. Indiener is kennelijk daarna nog een nieuwe huurovereenkomst voor woonruimte aangegaan met een huurder.

Indiener heeft geen stukken ingediend of verklaringen overgelegd of gegeven op basis waarvan een eventuele aanspraak op gebruiksovergangsrecht kan worden beoordeeld. Voortzetting van de huidige situatie is ongewenst vanwege de hoge omliggende milieucategorie en de in de nabijheid bestaande bedrijfsactiviteiten.

Aangaande het wegbestemmen van de bedrijfswoning heeft indiener de gemeente aansprakelijk gesteld, welke kwestie in behandeling is bij de gemeente. De vraag inzake het verhuren van het pand aan de huidige huurder is in het collegevoorstel Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan; vaststelling beantwoord.

#### Conclusie zienswijze 16

Zienswijze 16 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan.

#### Inhoud zienswijze 17 d.d. 25 januari 2018 Pannenhuisstraat 6

Indiener verzoekt om de woning aan de Pannenhuisstraat 6 als burgerwoning mee te nemen in het bestemmingsplan. Deze woning is altijd als zodanig in gebruik geweest.

#### Beantwoording zienswijze 17

Op het perceel Pannenhuisstraat 6 rust ingevolge de Actualisatie een aanduiding 'bedrijfswoning'. Indiener kan een beroep doen op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 12 van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Karstraat 1990' indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 27 augustus 1992, sprake was van burgerbewoning.

Indiener heeft niet met verklaringen of stukken op objectieve wijze aangetoond dat ten tijde van de peildatum sprake was van burgerbewoning. Onder die omstandigheden komt aan indiener geen aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe. Als gevolg daarvan zal de functieaanduiding 'bedrijfswoning' in het kader van onderhavig plan niet worden aangepast.

#### Conclusie zienswijze 17

Zienswijze 17 leidt niet tot aanpassing van het Veegplan.

#### Inhoud zienswijze 18 d.d. 29 januari 2018 Veilingweg 8 en 16

Volgens indiener is de milieucategorie voor de Veilingweg 8 en 16 ten onrechte teruggebracht naar categorie 3.1 en 3.2. In het vigerende plan is dit categorie 4.1. De verlaging komt niet overeen met het gebruik ter plaatse. Volgens indiener dient niet de SBI-code 381B, maar code 381C te worden gebruikt. Dit levert geen hogere categorie op, maar deze geldt op basis van het vigerende plan. Indiener kan zich niet verenigen met de toekenning van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 21'. De toegepaste milieuzonering is te beperkend voor de bedrijfsactiviteiten en past niet binnen een goede ruimtelijke ordening.



### Beantwoording zienswijze 18

Het onderscheid tussen de categorieën 3.1 en 3.2 is gemaakt vanwege de milieucirkels rond de aanwezige bedrijfswoningen van derden. De algemene toelaatbaarheid voor bedrijfsactiviteiten wordt afgestemd op deze bedrijfswoningen. Door middel van het opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 21' kunnen de huidige activiteiten worden voortgezet in combinatie met de aanwezige bedrijfswoningen op een wijze die vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht.

Voor de bedrijfslocatie is een algemene toelaatbaarheid opgenomen die aangeeft welke nieuwe bedrijfsactiviteiten direct mogelijk zijn. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de gronden gestreefd naar een zo hoog mogelijke algemene toelaatbaarheid voor bedrijfsactiviteiten. Voor delen van het bedrijventerrein waar bedrijfswoningen van derden voorkomen is de algemene toelaatbaarheid daarop afgestemd. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 21' zijn dezelfde bedrijfsactiviteiten toegestaan als de activiteiten die mogelijk zijn ter plaatse van milieucategorie 3.2, echter alleen voor zover deze vallen onder de genoemde SBI-codes. Vanwege de aanwezige bedrijfswoningen van derden zijn activiteiten die niet onder deze SBI-codes vallen, toegestaan tot en met milieucategorie 3.1. De genoemde SBI-codes zijn afgestemd op de huidige bedrijfsactiviteiten zodat deze kunnen worden voortgezet. Deze bedrijfsactiviteiten zijn recentelijk nog geconstateerd tijdens een locatiebezoek door de ODRA. De opgenomen SBI-codes 41, 42, 43 maken een bouwbedrijf/aannemer mogelijk. De bedrijfsactiviteiten met SBI-code 381 kunnen volgens reclamant tevens worden getypeerd als 'vuiloverslagstation'. Uit de beschikbare informatie over het bedrijf blijkt dat de bedrijfsactiviteiten naar aard en omvang niet overeenkomen met de voorgestelde omschrijving 'vuiloverslagstations' die eveneens is opgenomen in de VNG publicatie. Deze omschrijving is van toepassing op stations waar ingezameld huisvuil wordt overgeslagen en gesorteerd voor verwerking in bijvoorbeeld afvalverbrandingsinstallaties. De omschrijving 'Gemeentewerven (afvalinzameldepots)' met SBI-code 381-C is wel van toepassing op de bedrijfsactiviteiten. Deze omschrijving past binnen de algemene toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten zodat deze niet terugkomt in de omschrijving van de specifieke bedrijfsactiviteiten in artikel 3.1 van de regels. Voor de volledigheid wordt deze omschrijving wel opgenomen in de toelichting in hoofdstuk 2.2.1.

### Conclusie zienswijze 18

De milieuzonering wordt aangepast en een omschrijving opgenomen in toelichting.

## **3. Ambtshalve wijzigingen**

### **Nagekomen reacties**

#### Nagekomen reactie d.d. 17 juli 2018, Nijverheidsweg 9, Gendt

In een nagekomen reactie van 17 juli 2018 wordt aangegeven dat op het perceel een reeds gerealiseerde bedrijfshal aanwezig is, voorzien van een frontgebouw. Op de verdieping van dit frontgebouw is een ruimte aanwezig die geschikt is gemaakt voor bewoning maar tot op heden niet als zodanig in gebruik zou zijn. De eigenaar geeft aan deze ruimte voor woondoeleinden te willen gaan gebruiken en verzocht wordt dit gebruik te vergunnen. Ook verzoekt eigenaar toekenning van een aanduiding 'bedrijfswoning'.

Omdat de reactie meer dan een half jaar na sluiting van de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is ingediend, wordt deze niet als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geaccepteerd. Wel zal de reactie kort worden beantwoord.

Voor het gebruik van de reeds aanwezige voor bewoning geschikte ruimte op de verdieping van het frontgebouw kan de eigenaar een vergunningaanvraag indienen bij het college. Het verzoek om toekenning van een aanduiding 'bedrijfswoning' zal niet worden ingewilligd. Binnen de gemeente Lingewaard en haar rechtsvoorgangers is al geruime tijd geleden geconstateerd dat wonen op bedrijventerreinen problemen oplevert. Zo ondervinden bewoners overlast van de bedrijfsactiviteiten van anderen, kunnen bestaande

bedrijven niet uitbreiden omdat woningen van derden dat vanwege milieuwetgeving beletten of dienen nieuwe bedrijven vanwege de aanwezigheid van woningen aan strengere geluidsnormen te voldoen. Verder komt het ook regelmatig voor dat bedrijfswoningen aan particulieren worden verkocht en dus economisch verzelfstandigd worden. Dit levert strijdigheid met bestemmingsplannen op en kan extra (milieu)problemen geven. In 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom de beleidslijn 'Wonen op bedrijventerreinen' aangenomen. Dit beleid is gepubliceerd op 5 augustus 2015. Hierbij is besloten dat bij herziening van bestemmingsplannen voor bestaande bedrijventerreinen de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen geschrapt wordt. Ook is besloten om in bestemmingsplannen voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen de bouw van bedrijfswoningen uit te sluiten.

De geschetste nadelen van het wonen op bedrijventerreinen bestaan nog steeds. Het genoemde beleid is daarmee nog steeds actueel. Met onderhavig bestemmingsplan wordt mede uitvoering gegeven aan dit beleid. Het verzoek van eigenaar past niet binnen het gevoerde beleid.

#### Nagekomen reactie d.d. 23 oktober 2018, aangevuld op 15 december 2018, Kamervoor 177 en 179, Huissen

In een nagekomen reactie van 23 oktober 2018, aangevuld op 15 december 2018, wordt aangegeven dat de woningen aan Kamervoor 177 en 179 in onderhavig plan een bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning' hebben gekregen. Volgens indiener zijn de woningen al langere tijd als burgerwoning in gebruik en zou daarom een woonbestemming moeten worden toegekend. De woning aan Kamervoor 179 is pas gebouwd nadat het oorspronkelijk achtergelegen bedrijf was beëindigd, zodat ook om die reden altijd sprake is geweest van burgerbewoning. Ook ten aanzien van deze woning wordt verzocht een woonbestemming toe te kennen. Verzocht wordt beide woningen gelijk te behandelen met de woningen aan Kamervoor 181 t/m 185, waaraan in het ontwerpplan ook een woonbestemming is toegekend.

Omdat de reactie meer dan een half jaar na sluiting van de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is ingediend, wordt deze niet als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geaccepteerd. Wel zal de reactie kort worden beantwoord.

Indiener doet primair een beroep op het gebruiksovergangsrecht uit artikel 12 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Karstraat 1990'. Aan indiener komt een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe indien uit stukken en/of verklaringen blijkt dat op de peildatum, 27 augustus 1992, sprake was van burgerbewoning.

Indiener heeft ten aanzien van de woning aan Kamervoor 177 verklaard dat sprake was van burgerbewoning ten tijde van de peildatum. Indiener heeft geen verklaringen van bewoners toegevoegd die dit ondersteunen. Uit de verklaring van indiener blijkt ook dat de woning tussen 1993 en 1996 leeg heeft gestaan. Daarmee staat vast dat het gebruik als burgerwoning gedurende ongeveer drie jaar is onderbroken.

Deze onderbreking van drie jaar heeft niet automatisch tot gevolg dat het voortgezet gebruik als burgerwoning niet langer onder het overgangsrecht valt, zo blijkt onder meer uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 april 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7720). Wel is van belang of in de periode waarin het voortgezet gebruik onderbroken was, de intenties van de eigenaar of verhuurder wel gericht waren op voortzetting van het gebruik als burgerwoning.

Uit de door indiener afgelegde verklaring blijkt niet expliciet dat deze intentie er was. Hierover is het college geen informatie bekend. Vanwege het feit dat de verklaring van indiener niet wordt ondersteund door aanvullende verklaringen van oud-bewoners staat volgens het college niet vast dat ten tijde van de peildatum sprake was van burgerbewoning. Aan indiener komt daarmee geen aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toe. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet legaal.

Aan indiener is in 1999 vergunningen verleend voor de bouw van een woonhuis op Kamervoorst 179. Aan deze verleende vergunning mag indiener niet de gerechtvaardigde verwachting verbinden dat burgerbewoning ter plaatse is toegestaan. In verleende vergunningen werd in het verleden geen onderscheid gemaakt in de aanduiding voor 'bedrijfswoning' of 'burgerwoning' maar werd voor beide typen de aanduiding 'woonhuis' gebruikt. Daarbij geldt dat de juridische basis voor het toegestane gebruik volgt uit het bestemmingsplan en niet uit een vergunning voor bouwen.

Nu de woning pas in 1999, zeven jaar na de peildatum, is opgericht en er daarvoor geen woning ter plaatse aanwezig was, staat vast dat ten tijde van de peildatum ter plaatse geen burgerbewoning plaatsvond. Indiener kan daarom geen beroep doen op het gebruiksovergangsrecht zodat de aanduiding 'bedrijfswoning' gehandhaafd blijft.

### **Aanpassing regels en verbeelding**

#### Begripsbepaling 'bedrijfs- of dienstwoning'

Naast de aanpassing van de definitie 'bedrijfs- en dienstwoning' naar aanleiding van zienswijze 12 is ook de ligging van de bedrijfs- of dienstwoning in de begripsbepaling nader uitgewerkt om beter aan te sluiten bij de feitelijke situatie. Een toelichting op deze gewijzigde definitie is ook toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

#### Goothoogte voor aan- en uitbouwen in de bestemming 'Wonen'

In verband met problemen bij vergunningverlening wordt in nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente Lingewaard de bouwregel voor de goothoogte voor aan- en uitbouwen (waaronder met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen) aangepast. Deze hoogte mag niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw (dit was: ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m).

#### Aanduiding 'detailhandel grootschalig' voor het perceel Nijverheidsstraat 3 Huissen

Per abuis is bij de Actualisatie de bestemmingsaanduiding 4 (Meubels) uit het bestemmingsplan 'Karstraat 1990' niet overgenomen voor het perceel Nijverheidsstraat 3 te Huissen. Het pand is als zodanig onafgebroken in gebruik geweest sinds de jaren zeventig van de vorige eeuw en is nog steeds als zodanig in gebruik. Op de verbeelding is daarom aan dit perceel de aanduiding 'detailhandel grootschalig' toegekend. Dit perceel is ook in de toelichting opgenomen.

#### Tankplaats Nijverheidstraat 40 Bemmel

De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan een particulier initiatief voor een tankplaats aan de voorzijde van het perceel Nijverheidstraat 40. De tankplaats is voor eigen gebruik en incidenteel gebruik door derden (niet voor openbaar gebruik). Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn. Op de verbeelding is daarom aan de voorzijde van dit perceel de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' toegevoegd.

## 4. Overzicht aanpassingen

### Bedrijventerrein Gendt - Bemmell

<i>Volgnr.</i>	<i>Adres (nr. inspreker)</i>	<i>Wat is aangepast</i>
1	Galgendaal 30 (zienswijze 1)	Op de verbeelding is de positie van het bouwvlak gewijzigd. De milieuzonering van de omliggende bedrijven is hierop afgestemd. De ontsluiting van de nieuwe woning op de Nijverheidsweg is vastgelegd door middel van de aanduiding 'ontsluiting' vanaf de Nijverheidsweg tot aan het woonperceel. Aan de regels is een verwijzing naar deze aanduiding toegevoegd. Daarnaast zijn de aanpassingen in de toelichting beschreven.
2	Henri Dunantstraat 1 (zienswijze 2)	Op de verbeelding is voor het perceel Henri Dunantstraat 1 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' opgenomen. Ook de toelichting is hierop aangepast.
3	Nijverheidsweg 15 (zienswijze 9)	Op de verbeelding is binnen het bouwvlak aan de voorzijde van het pand op het perceel Nijverheidsweg 15 de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Aan de regels is een verwijzing naar deze aanduiding toegevoegd.

### Bedrijventerrein Pannenhuis I – Agropark I

<i>Volgnr.</i>	<i>Adres (nr. inspreker)</i>	<i>Wat is aangepast</i>
4	Nijverheidsstraat 1a (zienswijze 12)	In de regels is de definitie van het begrip 'bedrijfs- of dienstwoning' aangepast door het criterium 'arbeid tegen loon' te wijzigen naar de duurzame betrokkenheid bij de dagelijkse bedrijfsvoering van een nabij gelegen bedrijf.
5	Veilingweg 8 en 16 (zienswijze 18)	In de toelichting (paragraaf 2.2.1) is ter verduidelijking de SBI-code die van toepassing is op de bedrijfsactiviteiten verder gespecificeerd.

### Ambtshalve wijzigingen

<i>Volgnr.</i>	<i>Wat is aangepast</i>
6	In de regels is de definitie van 'bedrijfs- of dienstwoning' aangepast.
7	In de bestemming 'Wonen' is de bouwregel voor de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen aangepast.
8	Op de verbeelding is voor het perceel Nijverheidsstraat 3 in Huissen de aanduiding 'detailhandel grootschalig' opgenomen. Daarnaast is de wijziging in de toelichting opgenomen.
9	Op de verbeelding is aan de voorzijde van het perceel Nijverheidstraat 40 in Bemmell de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' opgenomen. Daarnaast is deze ontwikkeling in de toelichting opgenomen.
10	Op de verbeelding is voor het perceel Kamervoort 181 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' opgenomen. Ook de toelichting is hierop aangepast.
11	Op de verbeelding is voor het perceel Kamervoort 185 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' opgenomen. Ook de toelichting is hierop aangepast.
12	Op de verbeelding is voor het perceel Handelstraat 13 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' opgenomen. Ook de toelichting is hierop aangepast.
13	Op de verbeelding is voor het perceel Nijverheidsstraat 7 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' opgenomen. Ook de toelichting is hierop aangepast.

14	Op de verbeelding is voor het perceel Nijverheidsstraat 11 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' opgenomen. Ook de toelichting is hierop aangepast.
15	Op de verbeelding is voor het perceel Nijverheidsstraat 33 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' opgenomen. Ook de toelichting is hierop aangepast.

## 5. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan.

Als gevolg van de ingekomen zienswijzen is een apart bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan begripsbepaling bedrijfs- of dienstwoning' in procedure gebracht waarbij een aangepaste definitie voor bedrijfswoning is geïntroduceerd voor de bedrijventerreinen die recht doet aan actuele inzichten.

Tevens wordt als gevolg van de ingekomen zienswijzen een apart bestemmingsplan '1<sup>e</sup> Herstelplan Bedrijventerreinen' in procedure gebracht voor de percelen Henri Dunantstraat 2 Gendt, Langstraat 275 Gendt, Willem Alexanderstraat 6 Gendt, Nijverheidsstraat 9, 19 en 23 Huissen.

## 6. Wettelijke termijnen

Bij een gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan hebben Gedeputeerde Staten en de Minister van VROM de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven. In die gevallen dient het bestemmingsplan pas na 6 weken (in plaats van 2 weken) na vaststelling bekend te worden gemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wro). Aangezien de voorgestelde wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal of een nationaal belang wordt voorgesteld Gedeputeerde Staten en de Minister te verzoeken af te wijken van de zes weken termijn door het besluit van vaststelling eerder bekend te maken.