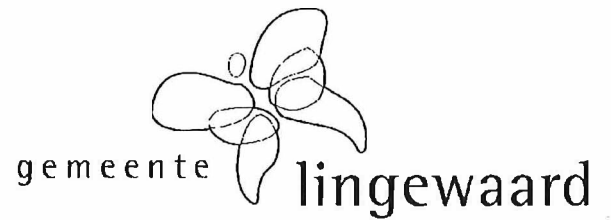


Behoort bij besluit van de raad
5 maart 2020,
Mij bekend de griffier,



P.J. Peters



Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) Ontwerpbestemmingsplan '1^e Herstelplan bedrijventerreinen'

Gemeente Lingewaard
5 maart 2020

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan '1^e Herstelplan bedrijventerreinen' (hierna te noemen: 'Herstelplan') heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 april 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In het kader van een goede voorbereiding van dit bestemmingsplan is een ieder uitgenodigd te reageren op dit Herstelplan, ook als het perceel juist geen deel uitmaakt van het plan.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ingediend.

Het Herstelplan houdt verband met het bestemmingsplan Veegplan Bedrijventerreinen (hierna te noemen: 'Veegplan'). Uit de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp van het Veegplan is gebleken dat in een aantal gevallen sprake is van legaal gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning vanwege een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht die niet eerder gebleken was. Ook is gebleken dat er in een aantal gevallen omstandigheden zijn die aanleiding zijn voor toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht. Besloten is voor deze specifieke gevallen een aparte procedure te doorlopen. Voorliggend Herstelplan heeft daarom enkel betrekking op bedrijfswoningen die in gebruik zijn als burgerwoning en waarvan dit gebruik mag worden voortgezet totdat dit gebruik wordt gestaakt (locatiegebonden overgangsregeling) of enkel door de huidige bewoners (persoonsgebonden overgangsrecht).

Daarnaast is bij de vaststelling van het Veegplan op 16 mei 2019 een amendement aangenomen (amendement A1) waarin is aangegeven dat voor twee aanvullende percelen (Henri Dunantstraat 23, Gendt en Willem Alexanderstraat 21, Gendt) een persoonsgebonden overgangsrecht wordt opgenomen. Beide percelen zijn als ambtshalve wijziging voor de vaststelling in dit bestemmingsplan opgenomen.

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 conclusie opgenomen. Hoofdstuk 6 geeft weer welke wettelijke termijnen van toepassing zijn.

2. Zienswijzen

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

In deze reactienota worden alleen de zienswijzen beantwoord die zijn ingediend naar aanleiding van het ontwerp Herstelplan. Zoals aangegeven zijn zienswijzen op het Veegplan mede aanleiding geweest voor dit Herstelplan. De betreffende zienswijzen op het Veegplan zijn beantwoord in de Reactienota Veegplan dat onderdeel uitmaakt van het op 16 mei 2019 vastgestelde Veegplan.

Inhoud zienswijze 1 d.d. 14 mei 2019 (aangevuld bij brief d.d. 20 mei 2019), Nijverheidsstraat 19 Huissen en Willem Alexanderstraat 6 Gendt

Indiener stelt dat aan beide percelen een reguliere woonbestemming moet worden toegekend, zoals in het kader van het ontwerp Veegplan en de voorbereiding van het Herstelplan in eerste instantie aan indiener is gemeld. Volgens indiener is het niet noodzakelijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening af te zien van toekenning van een reguliere woonbestemming nu de hinder voor omliggende bedrijven hierdoor niet toeneemt.

Voor zover al een locatiegebonden overgangsregeling zou mogen worden toegekend stelt indiener dat de termijn van zes maanden zoals genoemd in artikel 3.5 sub b van de regels te kort is. Indiener wijst in dat

verband ook op artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening waaruit zou volgen dat de onderbrekingstermijn minimaal een jaar zou moeten zijn.

Uit artikel 3.5 sub b van de regels blijkt ook niet duidelijk wat onder 'het gebruik' wordt verstaan. Indiener stelt verder dat niet duidelijk is wanneer sprake is van onderbroken gebruik en vraagt zich af of daarvan ook sprake is als indiener gedurende zes maanden op reis is. Indiener begrijpt nut en noodzaak van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.7.2 van de regels niet. Voor zover uit deze wijzigingsbevoegdheid ook zou volgen dat het college daarvan *binnen* de termijn van zes maanden gebruik zou mogen maken, is deze wijzigingsbevoegdheid volgens indiener in strijd met de rechtszekerheid.

Indiener vraagt zich af of na de inwerkingtreding van het 'paraplubestemmingsplan begripsbepaling bedrijfs- of dienstwoning' het huidige gebruik van rechtswege verwordt tot een gebruik als bedrijfs- of dienstwoning overeenkomstig de nieuwe begripsbepaling in het paraplubestemmingsplan en of in dat verband de onderbrekingstermijn uit artikel 3.5 sub b van de regels ook onverkort zou gelden.

Beantwoording zienswijze 1

Zoals indiener terecht opmerkt is in het kader van de voorbereiding van het Veegplan aan indiener bericht dat het eerste voorstel van het college aan de raad bestond uit het toekennen van een reguliere woonbestemming vanwege het geslaagde beroep op het gebruiksovergangsrecht. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening betekent dit concreet dat de bestaande milieucategorie van omliggende bedrijven moet worden aangepast en of dat er een maatwerkbestemming moet worden opgelegd. Dit kan van negatieve invloed zijn op de waarde van de bedrijfslocatie en de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsactiviteiten.

Naar aanleiding van de gevoerde discussie en de gestelde vragen in het kader van de procedure van het Veegplan heeft het college de wijze waarop woningen zijn bestemd heroverwogen. Het uitgangspunt dat daarbij wordt gehanteerd is dat het primaat op de bedrijventerreinen bij de bedrijven ligt. Onder deze gewijzigde omstandigheden werd toekenning van een reguliere woonbestemming niet langer in overeenstemming met gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening op de bedrijventerreinen geacht. Door de toekenning van een locatiegebonden overgangsregeling wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de belangen van bewoners met een aanspraak op gebruiksovergangsrecht, zonder dat permanente woonrechten worden gevestigd op het bedrijventerrein. Het college meent hiermee een plan voor vaststelling voor te leggen 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.

De door indiener genoemde onderbrekingstermijn van een jaar in artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening geldt voor het algemene gebruiksovergangsrecht. Dit is op de situatie van indiener niet van toepassing omdat specifiek gebruiksovergangsrecht (locatiegebonden overgangsregeling) wordt toegepast. Het huidige met het bestemmingsplan strijdige gebruik wordt door de locatiegebonden overgangsregeling juist niet voor een tweede maal onder het algemene gebruiksovergangsrecht gebracht. Een onderbrekingstermijn van zes maanden voor bedrijfswoningen is in de rechtspraak aanvaard.¹ Indiener noemt ook geen concrete feiten of omstandigheden waarom deze termijn niet aanvaardbaar zou zijn. De door indiener genoemde situatie dat indiener zes maanden afwezig is vanwege een reis is niet een situatie waarin een aanspraak op de locatiegebonden overgangsregeling zal komen te vervallen. Immers bestaat in die situatie de intentie om burgerbewoning na terugkeer voort te zetten. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling blijkt dat deze intentie een rol speelt bij de vraag of een onderbreking in het gebruik tot de conclusie moet leiden dat een aanspraak op een gebruiksovergangsrechtelijke regeling komt te vervallen. Zie hiervoor onder andere de uitspraak van de Afdeling van 17 april 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7720). Het college

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 10 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:296.

meent dat met deze rechtspraak voldoende invulling kan worden gegeven aan de regeling en dat het concreet benoemen van situaties de helderheid van de regeling niet ten goede komt.

Het college meent dat 'het gebruik' in artikel 3.5 sub b van de regels voldoende duidelijk is. 'Het gebruik' slaat in artikel 3.5 sub b van de regels op de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling'. Het plan bevat deze aanduiding enkel ten aanzien van het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.2 van de regels is noodzakelijk teneinde het college de bevoegdheid te geven de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' van de verbeelding te verwijderen. Daarvoor moet het plan formeel gewijzigd worden. Uit artikel 3.7.2 van de planregels blijkt duidelijk dat van deze bevoegdheid enkel gebruik kan worden gemaakt *nadat* het gebruik voor de duur van tenminste zes maanden is onderbroken.

De inwerkingtreding van het 'paraplubestemmingsplan begripsbepaling bedrijfs- of dienstwoning' heeft geen gevolgen voor het bestaande feitelijke gebruik als burgerwoning. Op basis van door indiener overgelegde bewijsstukken is het uit die stukken blijkende feitelijke gebruik in het Herstelplan van een juridisch planologische regeling voorzien. Indien dit bestaande feitelijke gebruik als burgerwoning wordt gestaakt voor een periode langer dan zes maanden, vervalt het recht de woning als burgerwoning te mogen bewonen. Wat in dat geval resteert is een aanduiding 'bedrijfswoning'. Op grond van het Herstelplan kan de woning daarna gebruikt worden als bedrijfswoning. Na inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan begripsbepaling bedrijfs- of dienstwoning, het Veegplan en het Herstelplan geldt voor alle bedrijfswoningen op de verschillende bedrijventerreinen een gelijkkluidende aangepaste definitie.

Conclusie zienswijze 1

Zienswijze 1 leidt niet tot aanpassing van het Herstelplan.

Inhoud zienswijze 2 d.d. 15 mei 2019, Langstraat 275 Gendt

Indiener heeft pro forma een zienswijze ingediend. Indiener heeft deze zienswijze nader aangevuld bij brief d.d. 4 juni 2019. Bij deze brief is een verklaring van de voormalige eigenaar gevoegd dat de woning Langstraat 275 voorafgaand aan de aankoop door de voormalig eigenaar in gebruik is geweest als woning m.u.v. een korte periode voorafgaand aan de aankoop. In deze periode stond de woning leeg en werd niet verhuurd. Wel was er in die periode een tijdelijke opslag van huisraad. Nadat de woning met de bijbehorende bedrijfshal was aangekocht door de voormalig eigenaar is deze hangende de doorverkoop van de bedrijfshallen niet verhuurd om niet met een ongewilde huurbescherming van een huurder geconfronteerd te worden. Nadat de bedrijfshal was verkocht is de woning afzonderlijk verkocht aan de huidige eigenaar.

Indiener stelt dat de reactie in de Reactienota Veegplan ten aanzien van de Langstraat 275 niet klopt. De woning zou niet in gebruik zijn geweest als kantoor. Er zouden enkel wat bureaus in geplaatst zijn omdat het pand toch leeg stond en er ruimte nodig was om de bureaus tijdelijk op te slaan.

Beantwoording zienswijze 2

Indiener heeft in het kader van het Veegplan verklaringen ingediend ter onderbouwing van een beroep op het gebruiksovergangsrecht. Uit deze verklaringen blijkt dat er ten tijde van de peildatum waarschijnlijk wel sprake was van burgerbewoning. Uit deze verklaringen blijkt ook dat in de periode 1993 -1996 en 1996-1998 geen sprake was van burgerbewoning. Aangegeven is dat deze onderbreking niet hoeft te betekenen dat de aanspraak op het gebruiksovergangsrecht vervalt. Wel moet duidelijk zijn dat in deze periode de intentie bestond om het gebruik als burgerwoning voort te zetten. In de reactienota Veegplan is de conclusie getrokken dat deze intentie niet blijkt uit de bij de gemeente bekende feiten en omstandigheden.

Uit de aanvullende informatie in het kader van deze zienswijze blijkt ook niet dat in de onderbrekingsperiode de intentie bestond de woning als burgerwoning te blijven gebruiken.

Indiener heeft twee verklaringen overgelegd waarin wordt gesteld dat het pand als kantoor is gebruikt. De één gebruikte het pand in de periode 1993-1996 en de ander in de periode 1996-1998. Het wordt niet duidelijk of bij een van beiden of bij allebei feitelijk slechts sprake was van opslag van kantoormeubelen in plaats van het houden van kantoor, zoals door indiener nu wordt gesteld. Indien duidelijk zou zijn dat het in beide gevallen eerder om opslag ging, maakt dit nog niet dat daardoor aannemelijk was dat gedurende die periode altijd de intentie heeft bestaan om het pand als burgerwoning te gebruiken. De aanvullende verklaring van de voormalig eigenaar biedt wel een verklaring voor het gebruik van de woning in de periode voorafgaand aan bewoning door indiener, maar biedt geen bewijs van de intentie om het pand als burgerwoning te gebruiken.

Conclusie zienswijze 2

Zienswijze 2 leidt niet tot aanpassing van het Herstelplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Onderhavig Herstelplan houdt verband met het Veegplan. Mede naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp Veegplan heeft een heroverweging plaatsgevonden. Deze heroverweging ziet op de consequenties die worden verbonden aan een geslaagd beroep op het gebruiksovergangsrecht en de criteria waaronder een locatiegebonden dan wel een persoonsgebonden overgangsregeling wordt getroffen. Deze heroverweging betekende voor de locaties Henri Dunantstraat 23 en Willem Alexanderstraat 21 te Gendt dat geen overgangsrechtelijke regeling zou worden getroffen en dat de bestaande aanduiding 'bedrijfswoning' behouden zou blijven. Voorafgaand aan de heroverweging was voor beide locaties aangegeven dat een persoonsgebonden overgangsregeling zou worden getroffen.

Uitvoering van amendement

Bij de vaststelling van het Veegplan op 16 mei 2019 heeft de raad een amendement aangenomen (amendement A1) waarin is aangegeven dat voor twee aanvullende percelen (Henri Dunantstraat 23 en Willem Alexanderstraat 21) een persoonsgebonden overgangsrecht wordt opgenomen met dien verstande dat omliggende bedrijven vooraf worden geconsulteerd. Beide percelen zijn als ambtshalve wijziging voor de vaststelling in dit bestemmingsplan opgenomen. Ter uitvoering hiervan is op 3 juli 2019 op locatie gesproken met de eigenaren van de bedrijven Willem Alexanderstraat 16, 19 en 23 Gendt. De eigenaren van de huisnummers 19 en 23 hebben aangegeven geen problemen te hebben met de wijziging. De eigenaren van huisnummer 16 hebben zowel mondeling als later schriftelijk aangegeven het hier niet mee eens te zijn. Aangegeven wordt dat men het niet eens is met hoe gecommuniceerd is over dit bestemmingsplan. Men is van mening dat bedrijven geen inspraak hebben gehad over de manier waarop Lingewaard met de bewoning van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein omgaat. Ze wensen alsnog een nader overleg met gemeente en het gehele industrieschap/alle aanwonenden.

Beantwoording van ingekomen reactie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform wettelijke bepalingen met ingang van 4 april 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in het Gemeentenuws en in de Staatscourant. Daarnaast zijn degene die het aangaat schriftelijk hierover geïnformeerd. Door toevoeging van de twee percelen genoemd in het amendement van de gemeenteraad d.d. 16 mei 2019 zijn de eigenaren van omliggende bedrijven niet eerder persoonlijk geïnformeerd. Dit is dus eerst bij het bedrijfsbezoek op 3 juli 2019 gebeurd.

Ten aanzien van de consequentie van het opnemen van het pand Henri Dunantstraat 23 voor het bedrijf/de bedrijfsvoering op Willem Alexanderstraat 16 het volgende. De aanduiding persoonsgebonden overgangsrecht voor het perceel Henri Dunantstraat 23 leidt niet tot een verdere beperking dan de vaststelling van het Veegplan al tot gevolg heeft. Tegen het Veegplan is door de eigenaar van Willem Alexanderstraat 16 geen zienswijze ingediend en geen beroep ingesteld.

Ten slotte zijn de regels en verbeelding ter verduidelijking van zowel het locatiegebonden als het persoonsgebonden overgangsrecht aangepast op de volgende punten:

1. in artikel 3 (Bedrijventerrein) zijn zowel het locatiegebonden overgangsrecht als het persoonsgebonden overgangsrecht aan de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) toegevoegd;
2. de verbeelding is zodanig aangepast dat de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' en 'specifieke vorm van wonen – uitsterfregeling' voor het gehele (kadastrale) perceel gelden in plaats van enkel de 'bedrijfswoning'.

4. Overzicht aanpassingen

Locatie	Huidige bestemming - aanduiding	Nieuwe bestemming - aanduiding
Henri Dunantstraat 23	Bedrijventerrein - bedrijfswoning	Bedrijventerrein - bedrijfswoning, aangevuld met 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht'
Willem Alexanderstraat 21	Bedrijventerrein - bedrijfswoning	Bedrijventerrein - bedrijfswoning, aangevuld met 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht'
Henri Dunantstraat 2, Willem Alexanderstraat 6, Nijverheidsstraat 19 & 23	Bedrijventerrein - bedrijfswoning waarbij de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' en 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling' enkel betrekking hebben op de 'bedrijfswoning'	Bedrijventerrein - bedrijfswoning waarbij de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' en 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling' betrekking hebben op het gehele (kadastrale) perceel.
Nijverheidsstraat 9 & Langstraat 275	Bedrijventerrein - bedrijfswoning waarbij alleen de 'bedrijfswoning' is opgenomen. Voor dit gedeelte geldt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht'.	Bedrijventerrein - bedrijfswoning waarbij de planbegrenzing rondom de woningen is aangepast zodat het gehele (kadastrale) perceel is opgenomen. Het gehele (kadastrale) perceel is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht'.

Aanpassing regels:

In artikel 3 (Bedrijventerrein) zijn zowel het locatiegebonden overgangsrecht als het persoonsgebonden overgangsrecht aan de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) toegevoegd.

5. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het 1^e Herstelplan Bedrijventerreinen. Als gevolg van een amendement en enkele ambtshalve aanpassingen wordt het bestemmingsplan aangepast en gewijzigd vastgesteld.

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.