Bestemmingsplan “Kerkdreef 5, Vogelwaarde”.

Notitie
Beantwoording zienswijze

Hulst, 21 februari 2019

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1 Algemeen 3
1.2 Leeswijzer 3

2. Zienswijzen 4
2.1 Ingediende zienswijze 4
2.2 Ontvankelijkheid 4

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze 5

Bijlagen: geen

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kerkdreef 5, Vogelwaarde” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 20 september tot en met 30 oktober 2018 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze termijn één zienswijze ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijze. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijze

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. Ingekomen brief met nummer 18/03357, (brief van 27 september 2018, ontvangen op 28 september 2018).

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend. Op grond hiervan wordt de zienswijze ontvankelijk geacht.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze

ABAB heeft namens hun cliënt (hierna: indiener) een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan Kerkdreef 5, Vogelwaarde. De samenvatting geeft een overzicht weer van de punten die zijn aangehaald. Bij de overwegingen worden deze punten beantwoordt.

Samenvatting

1. Indiener twijfelt of het feitelijk de intentie is om de woning levensloopbestendig te maken, gelet op de leeftijd en fysieke gesteldheid van de bewoner.
2. Indiener wil volledige uitsluiting dat de woning op Kerkdreef 5 als burgerwoning kan worden bestemd, met alle consequenties van dien voor zijn bedrijfsexploitatie.
3. In de toelichting wordt gesproken over een maximale oppervlakte van 200m^2 voor een bedrijfswoning. Dit komt niet terug in de planvoorschriften.
4. Onder paragraaf 1.2 wordt gesproken over 'westzijde', dit dient 'oostzijde' te zijn.
5. Er wordt gesteld dat het feitelijk gebruik van de woning wijzigt omdat de bestemming wordt omgezet naar 'plattelandswoning' (en dus burgerwoning). Bewoning door een derde wordt hiermee toegestaan.
6. De mogelijkheid is er al om de woning levensloopbestendig te maken. De oppervlakte van de woning is dusdanig dat het benutten van de begane grond moet worden overwogen. Tevens mag er vergunningsvrij worden aangebouwd.
7. In het nieuwe plan wordt het bouwvlak meer dan twee keer vergroot. In de plantoelichting wordt gesuggereerd dat er niets zou veranderen, ondanks het feit dat het bouwoppervlak bij de woning veel groter wordt. Er zou sprake zijn van een legalisatie van de huidige situatie en dat de bedrijfswoning meer woonruimte omvat dan oorspronkelijk het geval was.
8. In paragraaf 3.3 wordt gesteld dat het levensloopbestendig maken van de woning en een mogelijkheid om ruimte te creëren voor een zorgverlener past binnen het gemeentelijk beleid. Een mantelzorgwoning is realiseerbaar bij een bedrijfswoning en burgerwoning. In dit geval gaat het echter niet om een mantelzorgwoning, aangezien de zorgverlener separaat moet wonen aan de zorgbehoevende. In een mantelzorgwoning woont juist de zorgbehoevende separaat aan de zorgverlener, die in het ouderlijk huis moet wonen. Het argument dat wordt uitgebreid voor een zorgverlener is niet op zijn plaats.[8]
9. Als gevolg van de herbestemming is er straks juridisch sprake van een burgerwoning. Immers is op grond van de Wet Plattelandswoning bepaald dat een plattelandswoning binnen de invloedssfeer van het naastgelegen bedrijf valt. Die koppeling zou in dit plan worden losgelaten. In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming Agrarisch-kwekerij. Bij de nieuwe bestemming is voor het gehele perceel de bestemming agrarisch-kwekerij opgenomen, maar dit komt in de bestemmingsomschrijving niet meer terug. Dit betekent dat er juridisch geen enkele binding meer bestaat tot het bedrijf. Dit betekent dat het feitelijk gebruik van de woning geen directe juridische relatie meer heeft met de agrarische witlofkwekerij, met als gevolg dat er een juridische afsplitsing heeft plaatsgevonden van de bedrijfswoning. Door de afsplitsing tot het bedrijf is het mogelijk dat er een juridische discussie komt over geuroverlast of geluidsoverlast aangezien de woning zal worden beoordeeld als zijnde burgerwoning.
   Ook de begripsbepaling van plattelandswoning legt geen directe relatie met de witlofkwekerij.
10. Wanneer uw raad voornemens is om toch medewerking te verlenen aan een plattelandswoning met de bouwmogelijkheden die daarvoor staan, dient een integrale herziening te worden gedaan met beide percelen Kerkdreef 5 en 5a, zodat de juridische binding blijft. Op die wijze wordt alleen voldaan aan de uitwerking als bepaald in artikel 1C van het Activiteitenbesluit. [10]

Overwegingen

1: De aanname dat het niet de intentie is de woning levensloopbestendig wordt gemaakt, gelet op de leeftijd en fysieke gesteldheid van de bewoner, is geen ruimtelijk relevant argument.

- *Dit punt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

2: Het wijzigen van bedrijfswoning naar plattelandswoning is anders dan het wijzigen naar burgerwoning. Het wijzigen naar wonen is niet mogelijk in verband met de geldende milieuzoneringen. Een plattelandswoning kent voor milieuaspecten een lager beschermingsniveau dan een reguliere burgerwoning en wordt voor geur en geluid niet aangemerkt als gevoelig object. Het bestemmen van de bedrijfswoning als plattelandswoning beperkt het bedrijf niet. Ter plaatse blijft tevens een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 4 (Kwaliteit van de leefomgeving) onderbouwd.

- *Dit punt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

3: De opmerking dat een bedrijfswoning een maximale oppervlakte mag hebben van 200m^2 komt niet terug in de planvoorschriften. De constatering in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 1.1) dat een bedrijfswoning maximaal 200m^2 mag bedragen sluit niet aan bij de bestaande regeling voor bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan zijn enkel maximale maten over de inhoud (volume) van de bedrijfswoning opgenomen, niet over de oppervlakte. De omschrijving in de toelichting is dus misleidend en dient te worden aangepast.

- *Dit punt geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. In de toelichting wordt in paragraaf 1.1 de maximale oppervlakte van 200m^2 gewijzigd naar maximaal volume van 100m^3.*

4: De term ‘westzijde’ is onjuist. Dit wordt aangepast naar ‘oostzijde’.

- *Dit punt geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.*

5: Door het wijzigen van de bestemming bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt bewoning door een derde planologisch gezien mogelijk gemaakt. Echter geeft de aanduiding plattelandswoning juist aan dat het niet beschermd is tegen mogelijke milieuhinder van het naastgelegen bedrijf. Wel dient, zoals eerder aangegeven, sprake te zijn van een goed woon en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning. Dat hiervan sprake is blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

- *Dit punt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

6: Er wordt gesteld dat uitbreiding niet nodig is omdat de begane grond groot genoeg is. Wanneer er toch wordt aangebouwd, zou dit vergunningsvrij mogelijk zijn. De initiatiefnemer wenst uit te breiden omdat er inpandig geen ruimte is om de gewenste aanpassingen te realiseren. Er is gekozen om een apart bouwvlak op te nemen voor de plattelandswoning, zodat de woning en het bedrijf elkaar niet beïnvloeden in bebouwingsmogelijkheden. Wanneer de woning nu vergunningsvrij zou uitbreiden, gaat dat van de maximale bebouwingsoppervlakte van het bedrijf op nummer 5a af. Door te kiezen voor twee losse bouwvlakken krijgt ieder perceel zijn eigen bebouwingsmogelijkheden en zijn ze onafhankelijk van elkaar.

- *Dit punt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

7: De huidige aanduiding ‘bedrijfswoning’ is 15 x 15 meter (225 m^2). In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak circa 375 m^2 groot. In beide situaties kunnen nog bijgebouwen buiten het bouwvlak worden geplaatst. In de oude situatie is dit maximaal 5000 m^2 over het hele bouwvlak. In de nieuwe situatie is dit max 90 m^2. Het totale bebouwingsoppervlak van de huidige bedrijfswoning is 209 m^2. In de huidige situatie gaat dat van de bebouwingsmogelijkheden van het bedrijf af. In de nieuwe situatie niet omdat de plattelandswoning een apart bouwvlak krijgt. Het bedrijf is dus niet langer afhankelijk van de bebouwing op het perceel Kerkdreef 5.

- *Dit punt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

8: Het argument is juist. Een mantelzorgwoning is bedoeld voor de zorgbehoevende. De zorgverlener (vaak de kinderen of een andere naaste relatie) woont in het hoofdgebouw. Echter wordt hier een uitbreiding van het hoofdgebouw beschreven en geen aparte woning aangevraagd. Er is maar één woning toegestaan. Dit is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan onder artikel 3.1a. De toelichting over de mantelzorgwoning is dan ook niet aan de orde en kan worden geschrapt. In het bestemmingsplan wordt de zin 'Door de uitbreiding is er ruimte voor een slaapkamer op de begane grond en een slaapkamer voor een zorgverlener' geschrapt, aangezien dat niet het doel is van een mantelzorgwoning.

- *Dit punt geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.*

9,10: Er is geen sprake van een reguliere burgerwoning. Een plattelandswoning wordt namelijk anders getoetst aan milieuaspecten dan een burgerwoning, maar is wel door derden te bewonen. Wel wordt terecht opgemerkt dat wanneer er twee aparte bouwvlakken ontstaan, de koppeling tussen de plattelandswoning en de witlofkwekerij aan de Kerkdreef 5a te Vogelwaarde in planologische zin wordt losgelaten. Om de juridisch-planologische koppeling te behouden dient in een juridisch bindend deel van het bestemmingsplan een verwijzing te worden gemaakt. In de regels zal derhalve bij artikel 3.1 lid a de volgende zinsnede worden toegevoegd: ", oorspronkelijk behorende bij het agrarisch bedrijf gevestigd op Kerkdreef 5a te Vogelwaarde.". Daarmee wordt ingegaan op het voorstel om de plattelandswoning op nummer 5 en de witlofkwekerij op nummer 5a juridisch-planologisch te koppelen.

- *Dit punt geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.*

Conclusie:
Het ontwerp plan zal worden aangepast op diverse aspecten. Zo zal de toelichting tekstueel worden aangepast zoals beschreven bij punt 3,4 en 8. In de regels zal een koppeling worden gemaakt tussen de plattelandswoning en het oorspronkelijk bijbehorend bedrijf.