



Datum: 25 oktober 2022

Advies: Vaststellen nota van beantwoording vooroverleg en inspraak
Voorontwerp bestemmingsplan 'Tweede partiele herziening
bestemmingsplan Noordoost, Zomerweg 1A-3' te IJsselstein t.b.v. het
opstellen van een Ontwerp Bestemmingsplan

Opdrachtgever: De gemeente IJsselstein, dhr. C.J. Drevel Teamleider
Overtoom 1, 3401 BK IJsselstein
Email: cj.drevel@ijsselstein.nl
Tel: 0652885416

Status: D1

Contactpersoon gemeente: dhr. Y. Smeets
Email: y.smeets@ijsselstein.nl
Tel: 0648505390

Contact: K. H. Wiersema
Daslook 47, 3621 RR Breukelen
Tel : 0637608330
Mail : klaas.wiersema@focuspruimte.nl

Inhoudsopgave

<u>HET INITIATIEF</u>	<u>3</u>
<u>HET BESTEMMINGSPLAN.....</u>	<u>3</u>
<u>DE REACTIES OP HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN</u>	<u>3</u>
<u>ADVIES</u>	<u>6</u>

Het initiatief

De bewoner van de woning aan de Zomerweg 1a heeft een verzoek ingediend tot het herzien van het ter plaatse van haar woning geldende bestemmingsplan teneinde de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'twee-aaneen'. De woning is al jaren niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Op het perceel Zomerweg 3 is tevens een aannemersbedrijf en webwinkel gevestigd. De bestaande schuur op het perceel wordt hoofdzakelijk gebruikt voor opslagactiviteiten. Met het verzoek wordt de planologische-juridische status van de percelen in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

Het bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Noordoost' dat op 8 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn beide percelen bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' en de gebiedsaanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 3'. De woningen zijn hier echter niet in bestemd en vallen daardoor onder het overgangsrecht. In beginsel geldt het overgangsrecht voor een periode van 10 jaar er van uitgaande dat er binnen deze periode een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

De gemeente IJsselstein heeft op 15 april 2021 het Vooroverlegbestemmingsplan 'Tweede partiele herziening bestemmingsplan Noordoost, Zomerweg 1A-3' te IJsselstein vastgesteld en gepubliceerd. Het bovenvermelde initiatief is hierin verwoord. Het bestemmingsplan heeft gedurende de termijn van 6 mei 2021 t/m 16 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

De reacties op het Voorontwerp bestemmingsplan

Nota van vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Tweede partiele herziening bestemmingsplan Noordoost, Zomerweg 1a-3' heeft van 6 mei t/m 16 juni 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en is tevens toegestuurd naar de vooroverlegpartners. In voorliggend document worden de ingekomen reacties samengevat en van gemeentelijke reactie voorzien.

Inspraakreacties

Er is een tweetal inspraakreacties ingediend namens bewoners van de betreffende woningen.

Inspraakreactie 1, ontvangen op 21 mei 2021.

Bewoner geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Gezien de positieve aard van de reactie leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreactie 2, ontvangen op 3 juni en een nadere toelichting is ontvangen op 7 juni 2021.

Indiener is per e-mail verzocht om de inspraakreactie nader toe te lichten en heeft hiertoe op 7 juni 2021 een nadere toelichting verzonden op de punten 2a en 2b.

2a. Indiener geeft aan tot de conclusie te komen dat het bestemmingsplan nadelig kan zijn voor de huidige bedrijfsvoering evenals bij een eventuele verkoop van het pand. Gewezen wordt op de aanduiding tot categorie 3.1 in het geldende bestemmingsplan. Gesteld wordt dat het voorliggende bestemmingsplan veel beperkingen geeft in zowel de oppervlakte als de categorie.

Reactie gemeente

Indiener is verzocht dit nader toe te lichten. Onder 2c en verder is de nadere toelichting opgenomen en zullen wij inhoudelijk reageren op dit punt.

2b. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet verder in behandeling te nemen en de huidige situatie te handhaven conform het vigerende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Ook hierop zullen wij reageren na behandeling van punt 2c en verder.

2c. Indiener geeft aan dat de bestaande situatie in de toelichting onjuist wordt beschreven en dat hiermee een verkeerde veronderstelling is gedaan. Indiener geeft aan dat naast de opslag van materialen in de schuur er ook voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden zoals zagen, frezen, schuren, slijpen en monteren. De veronderstelling dat er enkel sprake is van opslag klopt dan ook niet volgens indiener. Deze werkzaamheden vallen volgens indiener binnen de nu toegestane categorie 3.1 maar worden beperkt door de voorziene categorie 1. Daarbij wordt aangegeven dat dit bij aankoop ook een belangrijke overweging is geweest.

Reactie gemeente

Het geldende bestemmingsplan voorziet in de categorie t/m 3.1. De woningen zijn hier echter niet in bestemd maar vallen onder het overgangsrecht.

In beginsel geldt het overgangsrecht voor een periode van 10 jaar er van uitgaande dat er binnen deze periode een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

Het is van belang dat gemeente voorziet in een eerbiedigend planologisch kader welke voldoet aan de feitelijke omstandigheden en de juridische eisen. Daartoe is voorliggende voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat de bewoning op termijn illegaal kan worden.

Het is daarbij mogelijk dat de situatie voor nummer 3 niet volledig juist is opgenomen. Er is echter meermaals contact geweest met de eigenaren en op basis hiervan is het voorontwerp opgesteld.

In het voorontwerp wordt als bestemmingsomschrijving het volgende opgenomen:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - categorie 1': een bedrijf in ten hoogste categorie 1 van de *Staat van bedrijfsactiviteiten - standaard*, alsmede het bestaande bedrijf;

Nu ook de bestaande bedrijfsmatige activiteiten positief worden bestemd (lid c) wordt geen noodzaak gezien tot aanpassing van de regels.

2d. Indiener wijst erop dat er bij vaststelling van naastgelegen bestemmingsplan Oranje Nassaukades rekening gehouden is met deze bedrijfscategorie en er om deze reden afstand is gehouden tussen de nieuwe woningen en onderhavige percelen.

Reactie gemeente

Bij ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen dient er inderdaad rekening gehouden te worden met de benodigde afstanden tot bedrijfsactiviteiten. Daarbij wordt in de basis uitgegaan van de aanwezige

bestemming. Onder punt 2c is uitgelegd dat het opstellen van voorliggend bestemmingsplan noodzakelijk is. Hierbij wordt gekeken naar de feitelijk aanwezige situatie en gezocht naar een hiertoe passende planologische regeling. Of hier in het verleden wel of geen rekening is gehouden met de aanwezige bedrijfsbestemming tot omliggende woningen doet hier niet aan af. Dit maakt wel dat inpassing van de aanwezige activiteiten ten opzichte van die woningen nu mogelijk is. Er dient echter ook rekening gehouden te worden met de bestaande woning op nummer 1. Alleen al hierdoor is het niet mogelijk om, in zowel de huidige situatie als ook de te bestemmen situatie, alle bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.1 uit te voeren. Voor dit bestemmingsplan is dan ook gezocht naar een bestemming welke de huidige mogelijkheden op een juiste wijze voorziet. Gezien de ingediende reactie hebben we deze regeling nogmaals tegen het licht gehouden. We zien geen aanleiding om de bestemming aan te passen.

2 e. Gewezen wordt op de beperking in oppervlakte voor de bedrijfsactiviteiten. In het geldende bestemmingsplan is gebruik van het hele terrein inclusief opstellen voor bedrijf mogelijk en is wonen ook toegestaan. Indiener wil dit graag gehandhaafd zien gezien de flexibiliteit van de werkzaamheden van het bedrijf.

Reactie gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan is de aanduiding over het perceel van nr. 3a opgenomen. Hierin is echter niet de voortuin opgenomen aangezien deze feitelijk niet als zodanig in gebruik is. Echter, voor de volledigheid wordt deze aanduiding alsnog ook over de tuinbestemming gelegd zodat dit overeenkomt met de huidige situatie van dit perceel. Ter volledigheid wordt aangegeven dat de woningen niet zijn voorzien in het gelden de bestemmingsplan. Daartoe wordt juist voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Bestaande woningen zijn aanwezig op basis van het overgangsrecht.

2f. Gesteld wordt dat bij een eventuele verkoop bij de huidige situatie veel meer potentiële kopers zullen zijn dan na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is getracht de feitelijke situatie op juiste wijze te bestemmen en de aanwezige woningen te voorzien van een juiste regeling. Daarmee vervalt dus het ongemak welke voortkomt uit het overgangsrecht waar de woningen nu onder vallen. Wij verwachten daarmee dat dit de verkoopbaarheid ten goede komt. Als uitgelegd onder 2c is het voor gemeente niet mogelijk om het bestemmingsplan niet te herzien. Tevens is het niet mogelijk om ter plaatse de op dit moment geldende bedrijfsbestemming tot de categorie 3.1 op gelijke wijze wederom op te nemen. Met eerder genoemde aanpassingen achten wij de feitelijk aanwezige situatie op juiste wijze te bestemmen. Mocht er volgens eigenaren sprake zijn van waardevermindering van het perceel dan kan er, na vaststelling van het bestemmingsplan, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade ingediend worden.

2g. Indiener geeft aan dat de redenen voor wijziging van het bestemmingsplan onduidelijk zijn maar dat dit voor het eigen bedrijf ongewenst is. Om deze reden wordt aangegeven zich te verzetten bij verdere behandeling.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven onder punt 2c en 2f is het voor gemeente niet mogelijk om voorliggende situatie op deze wijze te laten voortbestaan. Dit maakt dat het recht om ter plaatse gebruik te maken van de woningen valt onder het overgangsrecht. Een dergelijke situatie dient conform wetgeving enkel te bestaan als er sprake is van een einddatum voor het gebruik. Dat is in voorliggende situatie natuurlijk niet zo nu het gebruik als woning wenselijk wordt geacht en voort mag bestaan. Herziening van het bestemmingsplan is dan ook de enige en juiste route. Daarbij is het van belang om de feitelijk aanwezige situatie en rechten zoveel als mogelijk te eerbiedigen en op juiste wijze te bestemmen. Dit hebben wij, inclusief de nu voorgestelde aanpassingen, gedaan.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in kader van vooroverleg conform 3.1.1 Bro toegestuurd aan diverse vooroverlegpartners. Er zijn vier reacties ontvangen, deze worden hierna kort omschreven en van beantwoording voorzien.

Provincie Utrecht

De reactie van provincie Utrecht is ontvangen op 21 mei 2021. Hieruit blijkt dat er geen redenen zijn om opmerkingen te plaatsen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt gezien de inhoud ter kennisgeving aangenomen.

Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Op 21 mei is er een reactie ontvangen waaruit blijkt dat er geen opmerkingen zijn vanuit de waterbeheerder.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt gezien de inhoud ter kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Utrecht

Op 18 mei is een reactie ontvangen van de veiligheidsregio Utrecht. Hieruit blijkt dat er geen opmerkingen te maken zijn vanuit de veiligheidsregio.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt gezien de inhoud ter kennisgeving aangenomen.

N.V. Nederlandse Gasunie

Op 11 mei is een reactie ontvangen van de Nederlandse Gasunie. Hieruit blijkt dat er geen opmerkingen zijn vanuit de Nederlandse Gasunie.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt gezien de inhoud ter kennisgeving aangenomen.