

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Tweede partiële herziening bp Noordoost, Zomerweg 1A-3'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tweede partiële herziening bp Noordoost, Zomerweg 1A-3' heeft van 1 maart tot en met 11 april 2023 ter inzage gelegen en is tevens verstuurd naar de vooroverlegpartners. Hiermee valt deze procedure onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn tevens het besluit hogere waarde en de maatwerkvoorschriften Schilte B.V. ter inzage gelegd.

Er is op 7 maart 2023 een zienswijze verstuurd naar het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente IJsselstein. Hiermee is de zienswijze ontvankelijk en wordt daarom in deze Nota van zienswijze behandeld.

Zienswijze 1;

- 1. Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Tweede partiële herziening bp Noordoost, Zomerweg 1A-3' er volledig voorbij is gegaan aan de werkelijke situatie en niet op de eerdere bezwaren noch de toelichting in is gegaan.**

Reactie gemeente:

Wij betreuren dat reclamant het proces zo ervaart. Met deze beantwoording van de zienswijze hopen wij reclamant te verduidelijken wat de huidige situatie betreft en hoe met zijn eerdere bezwaren is om gegaan. Eerder heeft overleg met reclamant en partner (gezamenlijk eigenaren) plaatsgevonden, waar is gesproken over de noodzaak het gebruik van Zomerweg 1A en 3 als woningen correct te bestemmen en de wens van de eigenaren van Zomerweg 3 zoveel mogelijk bedrijvigheid toe te staan. Voor de gemeente is het helder dat het huidige gebruik voor beide adressen niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Noordoost'. Tevens wil de gemeente met het vaststellen van dit bestemmingsplan ook de planologische situatie van de reclamant verbeteren. Hieronder wordt hier verder op ingegaan.

- 2. Reclamant stelt dat zijn bedrijf valt binnen categorie 2 en daarom niet kan worden voortgezet binnen categorie 1. Aangegeven wordt dat een aannemersbedrijf niet als categorie 1 voorkomt in de richtafstandentabel (red. VNG Brochure bedrijven en milieuzonering).**

Reactie gemeente:

Het gaat hier om de vraag of door het vaststellen van dit bestemmingsplan de bedrijfsactiviteiten van reclamant kunnen worden beperkt. Reclamant lijkt te vrezen voor het voortzetten van zijn bedrijf omdat de algemene categorisering van bedrijven maar gedeeltelijk als uitgangspunt wordt gebruikt. Eerst gaan we in op de VNG richtlijnen, daarna welke bedrijfsactiviteiten er nu mogen plaatsvinden, in het kader van Wro en wet milieubeheer, en als laatste wat er planologisch mogelijk is wanneer het bestemmingsplan "Tweede partiële herziening bp Noordoost, Zomerweg 1A-3 in werking treed,

De VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt gebruikt om op basis van algemene uitgangspunten en categorieën een minimale afstand tussen bedrijven en woningen aan te houden om hinder uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is alleen inpasbaar wanneer kan worden aangetoond of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de maatgevende woning. Eventueel kunnen er maatregelen worden getroffen bij het betreffende bedrijf waardoor een kleinere richtafstand van mogelijk is.

Reclamant stelt dat zijn bedrijf valt onder categorie 2 omdat het een aannemersbedrijf betreft. Het klopt dat dit zo staat in de richtlijnentabel. Relevant is voor deze situatie dat de VNG handreiking uitgaat van wat algemeen verwacht mag worden van een bedrijf.

Wij zijn van mening dat de aard en omvang van de activiteiten van het bedrijf aan de Zomerweg 3 voldoende aanleidingen geeft om van de algemene uitgangspunten en genoemde richtafstanden af te wijken, zonder dat het bestaande bedrijf in haar activiteiten wordt belemmerd.

Om te beoordelen of dit bestemmingsplan het bedrijf benadeeld kijken we eerst wat er nu op deze locatie qua bedrijvigheid is toegestaan.

Volgens het bestemmingsplan IJsselstein Noordoost, valt de locatie van het onderhoudsbedrijf onder de enkelbestemming bedrijf en heeft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. De locatie valt echter niet binnen het bouwvlak. Dat betekent dat er op het perceel geen bouwwerken zijn toegestaan. Dat is echter wel de werkelijke situatie. IN dit geval is er sprake van overgangsrecht artikel 31.1.. Onder overgangsrecht mogen de bouwwerken niet worden vergroot. In het voorliggende bestemmingsplan "Tweede partiële herziening bp Noordoost, Zomerweg 1A-3 zijn de bestaande bouwwerken met bijbehorende rechten wel toegestaan.

Om te beoordelen wat de maximaal toegestane milieubelasting door bedrijfsactiviteiten is wordt gekeken naar het Activiteitenbesluit op grond van de Wet Milieubeheer. Bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) staat op het adres Zomerweg 3 Bennie's Bouwbedrijf geregistreerd als zijnde een inrichtingstype: Niet Wm. Dat het huidige bedrijf 'onderhoudsbedrijf B. Harmsen IJsselstein niet staat geregistreerd wordt voor nu buiten beschouwing gelaten. Dit betekent dat er geen sprake is van activiteiten waardoor het bedrijf als een inrichting moet worden beschouwd als bedoeld in de Wet milieubeheer. Er is ook geen melding geregistreerd waaruit blijkt dat bepaalde activiteiten plaatsvinden.

Desondanks geeft reclamant, in een eerdere reactie aan dat er werkzaamheden worden verricht zoals zagen, frezen, schuren, slijpen en monteren. Het kan zijn dat dit activiteiten betreffen zoals opgenomen in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) .als voorbeeld in C. categorie 1 bijvoorbeeld het inwerking hebben van elektromotoren met een vermogen > 1,5 kW of categorie 15 ;" het bewerken, verwerken, opslaan of overslaan van hout dan wel houten voorwerpen". Tijdens een inspectie in 2010 zijn deze activiteiten niet waargenomen. Als hiervan op een later tijdstip wel sprake van was had hiervoor melding gedaan moeten worden in het kader van het Activiteitenbesluit.

Dat er op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Tweede partiële herziening bp Noordoost, Zomerweg 1A-3' in het kader van de Wet milieubeheer geen melding is gedaan op grond van het Activiteitenbesluit, is een reden om uit te gaan dat de bedrijfsactiviteiten gering zijn.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt juist geprobeerd de huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. Onder artikel 4.1 onder c staat "specifieke vorm van bedrijf - categorie 1': een bedrijf in ten hoogste categorie 1 van de [Staat van bedrijfsactiviteiten - standaard](#), alsmede het bestaande bedrijf;

Met deze omschrijving is het dus de bedoeling dat een categorie 1 bedrijf is toegestaan en duidelijk is dat het bestaande bedrijf kan blijven voortbestaan op deze locatie. Hiermee wordt naar ons idee recht gedaan aan de feitelijke situatie en wordt de reclamant niet benadeeld in zijn bedrijfsactiviteiten

Allereerst er redenen waarom categorie 1 is opgenomen. De toelichting beschrijft de twee aanwezige bedrijven als kleinschalig. De kleinschaligheid van de betreffende bedrijvigheid blijkt allereerst uit de omvang van het terrein. Wanneer we verder kijken naar de richtlijnentabel zien we dat de categorie afhangt van de omvang; meer of minder dan 1000 m2.

Het perceel waar het bedrijf is gevestigd heeft een omvang van ca. 120 m2. Verder kijken naar de feitelijke situatie is op het perceel een bouwwerk aanwezig dat in gebruik is als woning. Dit maakt de benuttingsmogelijkheden voor deze locatie relatief klein. Aan de andere kant moet worden meegenomen dat de activiteiten tot op de perceelsgrens kunnen plaatsvinden.

De kleinschaligheid volgt ook uit het aantal medewerkers. Volgens de inschrijving van de Kamer van Koophandel heeft het bestaande bedrijf 1 medewerker. Dit gecombineerd met het feit dat een onderhoudsbedrijf haar activiteiten allereerst op locatie uitgevoerd, maakt het niet aannemelijk is dat er continu hinder valt te verwachten.

De kleinschaligheid blijkt verder uit de beperkte omvang van de bestaande schuur. In de toelichting wordt uitgegaan dat deze enkel wordt gebruikt als opslag voor materiaal en er geen sprake is van een werkplaats. Dit wordt overigens door de reclamant tegengesproken.

Dit is verschil in interpretatie van de bestaande situatie. De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reden daartoe staat hiervoor beschreven; reclamant heeft in het kader van de Wet milieubeheer geen melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit.

De kleinschaligheid wordt in de toelichting verder gelijkgesteld aan categorie 1 bedrijven. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn over het algemeen passend in een woonomgeving en dienen maximaal ingeschaald te worden als een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 0 meter (in een gemengd gebied). Het is vast gebruik de richtafstand met één afstandsstap terug te brengen wanneer er sprake is van omgevingstype gemengd gebied. In deze situatie is het gemengd omdat het plangebied gelegen is tussen woonbestemmingen enerzijds en een bedrijfsbestemming anderzijds.

Relevant verder is de constatering dat de schuur bouwkundig is afgescheiden van de aanwezige woningen in het plangebied. Indien er werkzaamheden van welke aard in de schuur plaatsvinden, zal dit de hinder beperken.

Deze kenmerken gecombineerd maakt dat het karakter van de bedrijvigheid niet in verhouding staat van wat normaal gezien wordt als aannemersbedrijf. Daarmee is de eventuele hinder vergelijkbaar met een categorie 1 bedrijf en vanwege de gemengde omgeving mag er een stap terug worden gezet. Hierdoor wordt de aanwezige bedrijvigheid op het perceel Zomerweg 3 passend geacht. Een goed woon- en leefklimaat kan voldoende worden gewaarborgd.

Desondanks is tevens het bestaande bedrijf volgens de regels toegestaan. Hierdoor wordt het bestaande bedrijf niet geschaard onder een categorie zoals opgenomen in de staat bedrijfsactiviteiten of de VNG richtlijnen. Het bestaande bedrijf van de reclamant wordt dan ook niet door de categorisering 1 en daarmee het voorliggende bestemmingsplan beperkt.

De overlast voor de omgeving, wordt gelijk aan de huidige situatie beperkt door de eerdergenoemde aspecten. Het belangrijke daarin is dat het bedrijf niet staat geregistreerd als inrichting en er geen meldingen bekend zijn in het kader van activiteiten wet milieubeheer. Voor genoemde activiteiten heeft het bedrijf in de huidige situatie geen toestemming. Indien het bedrijf dergelijke activiteiten wel wil uitvoeren zal dit moeten worden aangevraagd en middels een akoestisch onderzoek worden beoordeeld of het woon- en leefklimaat van de naastgelegen woning niet al te zeer beperkt.

Maar wanneer uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmering is, kan het bestaande bedrijf onder de nieuwe planologische situatie blijven voortbestaan omdat in de regels van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat het bestaande bedrijf is toegestaan. Kortom dit voorliggende bestemmingsplan beperkt de bedrijfsvoering niet.

- 3. Gewezen wordt op bijlage 4 (in het ontwerpbestemmingsplan Bijlage 3 Nota beantwoording vooroverleg en inspraak, red) waarin de gemeentelijke reactie aangeeft dat “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” Reclamant geeft aan dat hier niet is ingegaan op de inhoud, dat door hem duidelijk is aangegeven dat zijn bedrijf in categorie 2 valt en reclamant zich daarom zal verzetten tegen verdere uitvoering van dit plan.**

Reactie gemeente:

Wij zijn het met indiener eens dat in de nota van beantwoording inzake voorontwerp bestemmingsplan beperkt ingegaan is op de reactie. Het gaat hier om het punt 2.c dat volgens reclamant er naast opslag ook voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden zoals zagen, frezen, schuren, slijpen en monteren. Zoals eerder genoemd is dit een duidelijk verschil in interpretatie van de huidige situatie. Worden er werkzaamheden verricht die onder voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk zijn en onder het oude bestemmingsplan wel?

Over mogelijke bedrijfsactiviteiten is in de Nota behandeling zienswijze van het bestemmingsplan’ Oranje Nassaukades – Zomerweg’ op ingegaan;

“ In week 33 van 2010 zijn twee bezoeken afgelegd door de gemeentesurveillant en toezichthouder Milieu bij de afdeling Vergunningverlening en Handhaving. Samenvattend komt uit deze bezoeken naar voren, dat er enige buitenopslag plaatsvindt, deels op het terrein van de burens. In de bij de woning behorende garage van ca 18 m2 staat eveneens enige opslag, maar wordt ook gebruikt als huishoudelijke berging bij de

woning. In de garage waren geen machines aanwezig; deze worden volgens zeggen van de eigenaar op locatie gebruikt en ook deels voor voorbereidende werkzaamheden bij de garage. Elders is nog een opslagloods. Vrachtwagenbewegingen zijn niet waargenomen. Wij verwijzen naar het inspectierapport. Omdat er geen machines aanwezig of in gebruik waren, was het niet mogelijk om geluidsmetingen te houden. Wij komen tot de conclusie, dat de bedrijfsactiviteiten zeer gering zijn, zoal dit bedrijfsmatige activiteiten zijn en geen hobbymatige activiteiten in verband met de verbouw van de woning. Wanneer een melding wordt gedaan op grond van het Activiteitenbesluit, dient voldaan te worden aan geluidsvoorschriften op gevels van gevoelige gebouwen. “

Hieruit volgt dus dat in 2010 er geen machines zijn aangetroffen. Destijds is duidelijk gemaakt dat indien er een melding wordt gedaan op grond van het Activiteitenbesluit, er middels geluidmetingen moet worden voldaan aan de geluidvoorschriften van de maatgevende woning; Zomerweg 1A.

Zoals benoemd is er sinds 2010 geen melding gedaan door reclamant. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er wel werkzaamheden plaatsvinden die het woon- en leefklimaat van de naastgelegen woning beperken,

Onder punt 2 zijn we al kort ingegaan op het bestaande bedrijf. Wij zijn van mening dat categorie 1 op hoofdlijn dekkend is voor de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Echter, in hetgeen aangedragen door reclamant begrijpen we dat dat anders gezien wordt. Zoals ook onder punt 2 aangegeven wordt naast het categorie 1 bedrijf ook het bestaande bedrijf voorzien in de regels. Daarbij merken we op dat zwaardere werkzaamheden ter plaatse ook in de huidige situatie niet mogelijk zijn gezien de belasting van de woning op nr. 1A. Daarmee is naar onze mening een juiste toekomstbestendige bestemming opgenomen.

4. Gewezen wordt op de historie van het gebied. Volgens indiener is bij het project Oranje Nassau Kades- Zomerweg (vastgesteld 2010, red) uitgebreid onderzoek gedaan en hieruit gebleken dat voor zowel het bedrijf Schilte B.V. en de locaties Zomerweg 1a en 3 de bestemming bedrijfsterrein gehandhaafd moest blijven.

Schilte B.V. betrof volgens indiener een categorie 3.2 bedrijf met een grootste afstand van 100 meter voor het aspect geluid. Tevens wordt gewezen op de richtafstanden voor overige aspecten. Daarnaast wordt gesteld dat het bedrijf van indiener op nr. 3 destijds als categorie 2 bedrijf werd beoordeeld. Gesteld wordt dat de woningen 1a en 3 binnen de richtafstanden van beide bedrijven vallen. Indiener stelt dat de herziening van het bestemmingsplan leidt tot negatieve gevolgen voor de omgevingsvergunning van Schilte B.V. en dat de bedrijfsvoering van het bedrijf op Zomerweg nr. 3 onmogelijk wordt gemaakt.

Reactie gemeente:

Het betreffende bedrijf aan de Zomerweg 3 is inderdaad beoordeeld in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan 'Oranje Nassaukades – Zomerweg'.

Een verschil is dat destijds de motivatie gericht was op de realisatie van nieuwe woningen waarbij de dichtstbijzijnde woning op 22 meter van het bedrijf aan de Zomerweg 3 gesitueerd werd. Hieruit bleek niet dat de bestemming 'bedrijfsterrein' gehandhaafd diende te blijven. In voorliggende situatie betreft het de beoordeling ten aanzien van de bestaande situatie waarbij de woning Zomerweg 1A aangrenzend gelegen is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook niet in een motivatie om nieuwe woningen mogelijk te maken maar om een juiste bestemming te voorzien voor een bestaande situatie. Betreffende het eigen bedrijf van reclamant is onder de eerdere punten al ingegaan op de bestaande situatie, de aanwezige activiteiten en de aanvaardbare impact op de woning nr. 1

A. Wij benadrukken dat ook in de huidige situatie rekening gehouden dient te worden met de woning op nr. 1A als woning van derden. Naar onze mening is dat op voorliggende wijze gedaan.

Zie hiertoe ook de nota van beantwoording inspraakreactie behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan (als bijlage toevoegen). Hieruit bleek destijds al dat de bedrijfsactiviteiten zeer gering waren en vooral bestonden uit opslag en kleinschalige voorbereidende werkzaamheden ter plaatse. Ook destijds is gewezen op de geldende regelgeving op basis van het Activiteitenbesluit.

Het is correct dat de woningen Zomerweg 1A en 3 binnen de richtafstand van het bedrijf Schilte B.V. vallen. In kader van voorliggend bestemmingsplan is deze situatie dan ook nader beoordeeld. Voor dit bedrijf zijn maatwerkvoorschriften opgesteld waarmee de geluidsruimte ten aanzien van betreffende woningen vastgelegd is. Tevens is bij de woning nr. 1A voorzien in een geluidsmaatregel om het woon- en leefklimaat ter plaatse te borgen. Hiermee achten wij de situatie ten aanzien van Schilte B.V. voldoende geborgd om voorliggend bestemmingsplan verder in procedure te brengen. Overigens is van dit bedrijf geen zienswijze ontvangen ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan zodat we vanuit dit belang op dit moment geen redenen zien om hieraan te twijfelen.

Betreffende het bedrijf op nr. 3 middels artikel 4.1 voorzien in de voortzetting van het bestaande bedrijf. Daarmee achten wij dit dan ook mogelijk en delen wij de zienswijze van reclamant op dit punt niet.

5. Reclamant geeft aan dat de gemeente spreekt over bedrijfswoningen en een overgangsrecht betreffende wonen. Aangegeven wordt dat de woning op nr. 3 niet bezwaard is met beperkende rechten. Het is reclamant niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Volgens reclamant is er voor zowel nr. 1a als 3 geen sprake van bedrijfswoningen, noch van overgangsrecht.

Reactie gemeente

Wij begrijpen dat de juridische status van deze woningen voor indiener onduidelijk kan overkomen. Het is op grond van het huidige bestemmingsplan duidelijk het gebruik van de twee woningen als burgerwoning en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. Dit maakt dan ook dat het herzien van

voorliggend bestemmingsplan noodzakelijk is om de feitelijke situatie te voorzien van een juist juridisch planologisch kader. Dit is ook in het belang van reclamant.

- 6. Volgens reclamant zijn er bij opstellen van het plan onjuiste gegevens gehanteerd en dient dat de reden te zijn om niet verder te gaan met dit plan. Tevens wordt aangegeven dat de huidige situatie handhaven geen belemmering geeft voor de bedrijven alsook de woningen.**

Reactie gemeente

Wij delen de mening van reclamant niet. Zie hiertoe ook beantwoording van eerdere punten. Op basis van de feitelijke situatie is gekozen voor een bestemming die hier recht aan doet.

Overigens leidt het vaststellen van dit bestemmingsplan tot een zeer waarschijnlijke waardevermindering van het perceel in eigendom van de reclamant vanwege de bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'.

Wij zien het nu opgestelde bestemmingsplan dan ook als een juist planologisch kader voor voorliggende situatie. Wij zien in reactie van reclamant dan ook geen redenen om het bestemmingsplan te wijzigen of deze procedure niet voort te zetten.