

Vraagnr: 2021-08

Hierbij de reactie op vragen van de fractie VVD met betrekking tot Mortel Zuidrand.

VRAAG 1:

In het eerdergenoemde krantenartikel werd aangegeven door gemeente dat bedrijfswoningen minder worden beschermd dan burgerwoningen. Hierdoor zouden de activiteiten van Jacobs nauwelijks in het gedrang komen. Kan het college aangeven waar het verschil in burgerwoningen en bedrijfswoningen hem precies in zit met betrekking tot de bescherming?

REACTIE:

Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Dan is er sprake van een reguliere woning/burgerwoning. In het plan Mortel Zuid is sprake van bedrijfswoningen.

In de ruimtelijke onderbouwing is door de gemeenteraad gemotiveerd dat, in een gebied waarbij wonen en werken worden gecombineerd, sprake is van bedrijfswoningen waar in ruimtelijke zin meer hinder mag worden verwacht en ook aanvaardbaar is dan in een reguliere woning. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee verantwoord. Daarvoor is de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. In het kader van Geluid geldt dat er geen verschil is tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning. Daarvoor moet worden voldaan aan de wettelijke norm. In het plan worden daarom geluidsvoorzieningen voorgeschreven als voorwaardelijke bepaling, zodat er binnen in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de overige aspecten moet men meer hinder dulden omdat het een bedrijfswoning betreft, en deze in onderling verband over en weer in een bedrijfssituatie zitten waarbinnen hinder wordt verondersteld en aanvaardbaar geacht.

Voor meer informatie over de kwalificatie van bedrijfswoningen verwijzen we naar:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/bedrijfswoning/bescherming/>

VRAAG 2:

Op welke manier worden potentiële kopers van het voorgenomen plan bij De Mortel Zuidrand op hun rechten gewezen rondom deze mindere bescherming zodat het bovenstaande volledig duidelijk is? Heeft het college al nagedacht over de situatie waarbij dit niet geheel duidelijk is en zo ja hoe?

REACTIE:

Het zijn private kavels en private verkoop. Het bestemmingsplan en de vergunningen zijn publiekrechtelijk van aard. Die zijn altijd raadpleegbaar. Een koper is zelf verantwoordelijk om te onderzoeken wat de bestemming is en wat er speelt bij een bedrijfswoning. Een makelaar is daarbij de persoon die bemiddelt en voorlichting geeft over het aan te kopen onroerend goed in Nederland met de eventuele daarbij behorende voor- en nadelen.

VRAAG 3:

De gemeente stelt dat Jacobs geen verdere uitbreidingsmogelijkheden heeft, maar de ondernemer stelt dat hiervoor intern nog voldoende ruimte voor is. Kan het college haar stellingname ten opzichte hiervan verder verklaren en toelichten?

REACTIE:

Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kent voor bedrijfskavels de bestemming bestaand en vergund.

1.43 Bestaand

met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;

met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, zoals toegestaan op grond van een onherroepelijke vergunning of op basis van het voorgaande onherroepelijke bestemmingsplan of op basis van daarop volgende omgevingsvergunningen ten behoeve van (wijzigen van) gebruik;

In artikel 6 van het bestemmingsplan Buitengebied staat:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch', één niet-agrarisch bedrijf zoals **reeds bestaand en/of vergund**;

Daarmee is beoogd dat bedrijfskavels in het buitengebied niet verder kunnen uitbreiden dan reeds vergund en bestaand. Dit is ook het provinciale beleid. De gedachte daarbij is dat bedrijven groter dan milieucategorie 2 op bedrijventerreinen thuis horen. Daarbij geldt dat niet getornd wordt aan bestaande rechten. Daarmee zijn volwaardige uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf dus niet gewenst. Dat is ook door uw Raad als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

VRAAG 4:

Rechter en Staadsraad Eric Minderhoud leek in de eerdere procedure toch enkele problemen te zien. De Raad van State. Hoe kijkt u tegen zijn overweging aan dat hij overwoog de twee dichtstbijzijnde woningen vanaf het perceel van Jacobs te blokkeren?

REACTIE:

Het is een logische beslissing ter bescherming van de aanvrager van het plan om geen onomkeerbare gevolgen te creëren. In het akoestisch onderzoek zijn enkele zaken onderschat qua geluid. Dat moet inzichtelijk worden gemaakt en wat daarvan de gevolgen zijn op de omliggende kavels (met name kavel 2 en 3). Omdat de uitleg van het begrip bestaand uit artikel 1.43 in relatie tot artikel 6.1 nog nadere bestudering vergt door de Raad van State én dat dit bestemmingsplan Buitengebied 2017 nog niet onherroepelijk is, is het een logische benadering die wij volledig kunnen volgen. Een dergelijke beoordeling in de procedure van een voorlopige voorziening hoort daar niet thuis en komt pas aan de orde in de bodemzaak van het beroep.

VRAAG 5:

Wat zijn de gevolgen nu de Raad van State het bestemmingsplan geschorst heeft voor de bouw van de dichtstbijzijnde twee woningen? Welke problemen zijn er concreet gezien nu de eerdere overweging dus werkelijkheid is geworden?

REACTIE:

Er rust schorsing op dit planonderdeel totdat de uitspraak in de bodemzaak is gedaan. Waarschijnlijk komt er een bestuurlijke lus waarin de gemeenteraad wordt gevraagd om het aspect akoestiek en de daaruit komende gevolgen te verwerken. Omdat het maatgevende scenario de laad en los activiteiten zijn, kan het zo maar zijn dat er geen gevolgen zijn en dat in de bodemzaak het plan gewoon in stand blijft. Het kan ook zijn dat er wel gevolgen zijn en dat zal dan moeten worden verwerkt in het plan. Kortom daar is nog niet veel zinnigs over te zeggen. Het is geheel afhankelijk van de motivering in het kader van akoestiek en het begrip bestaand – bedrijf.

VRAAG 6:

Er is gekozen voor een gedeeltelijke schorsing van het bestemmingsplan om te voorkomen dat voordat de Raad van State uitspraak doet en de bodemzaak behandeld heeft, er al sprake is van een voldongen feit waarbij de woningen al gebouwd zijn. Kan de ontwikkelaar nu verder met de bouw van de rest van de woningen? Zo ja wat zijn dan de eventuele gevolgen?

REACTIE:

De ontwikkelaar kan verder op eigen risico omdat het plan nog niet onherroepelijk is. De voorzieningenrechter haalt dat in zijn uitspraak nog aan, dat de voorlopige uitspraak in de bodemzaak nog kan wijzigen en een bredere uitwerking heeft, ook op de andere kavels. Hij kan dus omgevingsvergunningen activiteit bouwen gaan aanvragen, maar dat zal dan geheel op eigen risico gebeuren. Dat is standaard in de Nederlandse wet- en regelgeving.

VRAAG 7:

De twee dichtstbijzijnde woningen liggen op 18 meter afstand, terwijl de landelijke richtlijn 100 meter is. Hoe heeft het college de richtlijn meegenomen in het besluit?

REACTIE:

De VNG brochure kent richtafstanden. Deze richtafstanden zijn indicatief. Er kan gemotiveerd worden per geval of een kortere afstand in ruimtelijke zin tot de mogelijkheden behoort, zonder afbreuk te doen aan het aspect goede ruimtelijke ordening. Hiervan is door uw gemeenteraad gebruik gemaakt, met name omdat het ook gaat om bedrijfswoningen op woon – werk locaties.

VRAAG 8:

Als te lezen in het artikel van 21-12-2020. Volgens de geluidsdeskundige die Jacobs heeft ingeschakeld schijnt het geluidsrapport dat bij de behandeling van het bestemmingsplan is aangeleverd niet direct te deugen. Op basis van deze deskundige lijken 6 van de 11 beoogd bedrijfswoningen te dichtbij te liggen ten opzichte van het perceel van Jacobs. Hoe kijkt het college tegen deze bewering aan? En kan het college ons een document van deze deskundige overleggen, zodat de informatie vergeleken kan worden met de eerder verkregen informatie?

REACTIE:

Het bedrijf heeft in een eerder stadium zelf aan het akoestisch onderzoek meegewerkt. Het bedrijf zou immers ook meegaan in de herziening omdat ook op zijn bedrijf een herziening zou worden toegepast. Hij maakte immers onderdeel uit van het plan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken. Daarbij is het bedrijf qua akoestiek inzichtelijk gemaakt en is gemeten wat de belasting is van het bedrijf. Het is gebruikelijk om daarbij aannames te doen voor bepaalde onderdelen om te komen tot een representatief geluidsmodel. In beroep heeft het bedrijf aangegeven dat bepaalde zaken zijn onderschat. Dat betreffen 3 onderdelen:

- 1. Zo is het bronvermogen van de heftruck die wordt gebruikt niet representatief (maakt iets meer geluid, dan wat normaal geldt voor een elektrische heftruck)*
- 2. is onvoldoende rekening gehouden met geluidniveaus ten gevolge van de gebouwuistraling (als je uitgaat van verandering – uitbreiding van het bedrijf, wat nog ter discussie staat);*
- 3. er is onvoldoende acht geslagen op het feit dat bepaalde deuren bij het laden en lossen open staan (daarmee is niet gezegd dat er meer geluid ontstaat, omdat wel rekening is gehouden het laden en lossen buiten).*

Bovenstaande punten worden door de initiatiefnemer onderzocht en worden akoestisch gemotiveerd. Het is dan inzichtelijk of het gevolgen heeft voor het plan. Het aangeleverde contra onderzoek zal, omdat daar prive- en fabricagegegevens in staan, separaat worden aangeboden via de griffie.