

**Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Vulcanus - 2023**

ANONIEME VERSIE

Inhoud

Korte omschrijving bestemmingsplan	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen zienswijzen	3
Mondelinge toelichting	3
Gesprek naar aanleiding van ingediende zienswijzen	3
Samenvatting van en reactie op de zienswijzen	4

Korte omschrijving bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Vulcanus - 2023' legt een actuele planologische regeling vast met de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor ijzergieterij Vulcanus met bijbehorend terrein in Langerak. Tot het plangebied van het bestemmingsplan behoren ook een deel van het perceel B3128 en de adressen Keppelseweg 337, 339, 341 in Langerak.

Gevolgde procedure

Vanaf 16 maart 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m 26 april 2023). Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ontvangen binnen termijn (met in achtneming van bijbehorende jurisprudentie):

1. [brieffschrijver 1], namens [cliënt 1], gedateerd op 14 april 2023, ontvangen op 17 april 2023, berichtnummer 1629131 / 1795725
2. [brieffschrijver 2], namens [cliënt 2], gedateerd 24 april 2023, ontvangen op 1 mei 2023, berichtnummer 1631819 / 1797960
3. [brieffschrijver 3], namens [cliënt 2], gedateerd 26 april 2023, ontvangen op 26 april 2023 (pro-forma), berichtnummer 1631547 / 1798275. Overgenomen en aangevuld door [brieffschrijver 1], namens [cliënt 2] gedateerd op 10 mei 2023, ontvangen op 10 mei 2023, berichtnummer 1634302/17198275

Deze zienswijzen zijn in de nota puntsgewijs samengevat, per punt is een kader aangebracht, en is deze voorzien van een reactie van de gemeente.

In reactie op de zienswijzen in deze nota worden de brieffschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'brieffschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Mondelinge toelichting

Op 9 mei 2023 zijn degene die een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zienswijze. Geen van de brieffschrijvers heeft in de zienswijze aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

Gesprek naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Met brieffschrijvers van zienswijze 2 en 3 hebben gesprekken plaatsgevonden. Het resultaat van die gesprekken is verwerkt in de Nota van zienswijzen, Nota van wijzigingen en het bestemmingsplan

Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

1-1. Brieffschrijver geeft aan dat cliënten oktober 2015 de woning hebben gekocht. Cliënt heeft niets van doen met het bedrijf Vulcanus. Omdat cliënt wel eigenaar is van het perceel en het perceel ook feitelijk in gebruik heeft voor burgerbewoning, wordt verzocht het perceel van cliënt te bestemmen voor 'wonen'. Om discussies in de toekomst bij eventuele verkoop van het perceel voorkomen. De bestemming 'wonen' doet recht aan het feitelijk gebruik dat al sinds jaar en dag plaats vindt. En wat ook toelaatbaar wordt geacht met de specifieke aanduiding op grond waarvan de bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt mag worden. Brieffschrijver verwijst in dat verband naar de toelichting van het bestemmingsplan waarin wordt vermeld dat een richtafstand als bedoeld in de VNG-brochure van 10 meter van toepassing zou zijn, waar aan voldaan wordt.

Antwoord gemeente

Het bedrijf Vulcanus is een zogenaamde 'grote lawaaimaker'. Daarom is het terrein waar Vulcanus is gevestigd verplicht geluidsgezoneerd. Er is daardoor sprake van een zogenaamd gezoneerd industrieterrein. Binnen de zone die om het gezoneerde industrieterrein ligt geldt een geluidsnorm waar aan voldaan moet worden. E.e.a. is ook vastgelegd in het bestemmingsplan Vulcanus – 2023 en aangrenzend bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021. De woning van de cliënten van brieffschrijver ligt op het gezoneerde industrieterrein zelf. Dit omdat de woning als bedrijfswoning is gebouwd en als zodanig ook altijd planologisch is toegelaten. Dat de woning op het gezoneerde industrieterrein ligt, betekent dat de woning *niet* beschermd wordt tegen geluid. Geluid van in dit geval Vulcanus. Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is eerder bepaald dat geluidvoorschriften voor de woningen op het gezoneerde industrieterrein niet rechtmatig zijn omdat ze zich op het gezoneerde industrieterrein bevinden. Daarom zijn de woningen ook niet meegenomen in het geluidsonderzoek voor een actuele omgevingsvergunning milieu.

Het positief bestemmen van de woning met een woonbestemming zou betekenen dat op het gezoneerde industrieterrein een geluidgevoelig object ontstaat. Dit leidt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onwenselijk situatie. Het aanpassen van de grens van het gezoneerde industrieterrein, zodat de woning niet meer op het gezoneerde industrieterrein ligt, kan er toe leiden dat Vulcanus onevenredig in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Het kan namelijk betekenen dat Vulcanus of haar activiteiten moet aanpassen of (nog) meer maatregelen moet nemen.

Voor de woning van cliënten van brieffschrijver (evenals voor de twee andere woningen) is in het bestemmingsplan een uitsterfregeling opgenomen. Met die uitsterfregeling wordt het gebruik van de woning als burgerwoning toegestaan. Met dien verstande dat wanneer dat gebruik gedurende ten minste 365 dagen is beëindigd dit gebruik niet meer is toegestaan. Daarmee heeft de gemeente recht willen doen aan het inmiddels langdurig gebruik van de woning als burgerwoning. Ook al wordt een woonfunctie ter plaatse om voornoemde redenen niet wenselijk geacht. Bij een eventuele verkoop van de woning blijft de uitsterfregeling bruikbaar om de woning als burgerwoning te bewonen, tenzij de woning langer dan 365 dagen niet wordt bewoond. Er is immers geen sprake van een persoonsgebonden regeling. Ten overvloede wordt vermeld dat cliënten van brieffschrijver bij aankoop van de woning in oktober 2015 hadden kunnen weten of zich kunnen laten informeren (door verkoper) dat niet sprake is van een woning met een reguliere woonbestemming.

De richtafstanden waarnaar verwezen wordt zijn richtafstanden die zouden gelden als zich op terrein een bedrijf met milieucategorie 1 of 2 zou vestigen (in plaats van een ijzergieterij). Zo is dat ook in de toelichting bedoeld. Dat is in de huidige situatie dus niet van toepassing/relevant.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 1:

De zienswijze heeft geen gevolgen voor de regels en plankaart. Wel is de toelichting op een aantal onderdelen aangepast om e.e.a. te verduidelijken in relatie tot de bedrijfswoningen.

Zienswijze 2

2-1. Briefschrijver maakt een vergelijking tussen het ontwerpbestemmingsplan Vulcanus – 2023 en het bestemmingsplan Vulcanus – 2013. Briefschrijver stelt dat op basis van die vergelijking het bebouwingspercentage voor cliënt door één handeling wordt teruggebracht van 100 naar 30%.

Antwoord gemeente

Juli 2021 heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan Vulcanus – 2021 ter inzage gelegd. In dat voorontwerpbestemmingsplan was reeds een bebouwingspercentage van 30% opgenomen. Deze inhoud is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Vulcanus – 2023. Dat het bebouwingspercentage met het ontwerpbestemmingsplan Vulcanus – 2023 in één handeling is teruggebracht, wordt vanuit dit opzicht dan ook niet gedeeld. Met de terinzagelegging van het voorontwerp juli 2021 is het voornemen om het bebouwingspercentage te verkleinen al kenbaar gemaakt.

2-2. Briefschrijver stelt dat voor de verlaging van maximale bebouwingspercentage naar 30% geen overwegingen zijn gegeven die zijn ingegeven vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het ontbreekt aan ruimtelijke argumenten, wat een gebrek is in het besluit.

Antwoord gemeente

Het bij recht toestaan van een maximaal bebouwingspercentage van 30% sluit meer aan bij de huidige situatie ter plaatse, waarvan de ruimtelijke uitvoerbaarheid op diverse relevante omgevingsaspecten vanuit dat perspectief een gegeven is. Mede ook in relatie tot verleende toestemmingen en bij behorende onderzoeken in het kader van milieu- en natuur.

2-3. Briefschrijver stelt dat het reduceren van het maximale bebouwingspercentage niet nader is onderbouwd (op basis van beleid). Briefschrijver betoogt dat cliënt uniek is en de locatie op basis van eigen locatie-specifieke omstandigheden en eigenschappen beoordeeld moet worden. Briefschrijver stelt dat kennelijk in andere gevallen binnen de gemeente (wat niet nader is onderbouwd) gekozen is voor een bebouwingspercentage van 30%, dat niet maakt dat voor cliënt dat ook zou moeten gelden.

Antwoord gemeente

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan met bij recht een maximum bebouwingspercentage van 30% is bedoeld aansluiting te vinden bij de systematiek die elders in het stedelijk gebied van de gemeente, blijkens de toelichting op het bestemmingsplan Stedelijk gebied – 2021 (paragraaf 5.2.2.2), is toegepast. Namelijk dat ter plaatse van een bestemming 'Bedrijf' een bebouwingspercentage wordt opgenomen dat ruimte biedt voor een kleine uitbreiding.

Tegelijkertijd beseft de gemeente dat, mede gezien de gerechtelijke uitspraken in het verleden, de planologische regeling voldoende rekening dient te houden met de bedrijfsbelangen. Zie verder het antwoord op 2-4.

2-4. Brievenfchrijver stelt dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met de bedrijfsbelangen van cliënt. Volgens brievenfchrijver wordt client volledig klem gezet als ten opzichte van de huidige aanwezige bebouwing (27%) nog slechts 3% uitbreiding kan plaatsvinden tot 30%. Het is volgens brievenfchrijver daarmee onmogelijk voor cliënt om te investeren in de toekomst en/of mogelijke uitbreidingen. Dit terwijl cliënt bij overname van de overneming een investeringsbeslissing heeft gemaakt op basis van het toen geldende bebouwingspercentage van 100%.

Antwoord gemeente

Met bij recht een maximaal bebouwingspercentage van 30% wordt client van brievenfchrijver naar mening van de gemeente niet volledig beperkt in uitbreidingsmogelijkheden. Met client van brievenfchrijver is gedeeld dat met een huidig bebouwingspercentage van circa 25% nog ruimte is voor uitbreiding. Dat de gemeente in algemene zin wel rekening dient te houden met ook de bedrijfsbelangen, is ook gebleken uit eerdere uitspraken over bestemmingsplannen voor Vulcanus en bijbehorende terrein. Tegelijkertijd hecht de gemeente belang aan duidelijkheid voor en de belangen van omgeving/omwonenden.

Op basis van het overleg dat met brievenfchrijver is gevoerd na ontvangst van de zienswijzen, is de gemeente bereid een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Wijzigingen die tegemoet komen aan de bedrijfsbelangen van Vulcanus. Maar tegelijkertijd ook oog houden voor de belangen van omgeving/omwonenden. Op een aantal punten in het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat de gemeente (lees het college van burgermeester en wethouders) met een omgevingsvergunning, als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, kan afwijken van het bestemmingsplan. Dit wordt een binnenplanse afwijking genoemd. Samengevat gaat het om de volgende punten:

- Binnen een specifiek gebied het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 20 meter als dat nodig is voor voorzieningen die nodig zijn om te voldoen aan wettelijke milieunormen. Concreet is deze mogelijkheid opgenomen om de plaatsing van de actieve koolfilter mogelijk te maken, welke noodzakelijk is om te voldoen aan verleende toestemming/maatwerk door Provincie Gelderland.
- Een hoger bebouwingspercentage tot maximaal 60%. In het gewijzigde bestemmingsplan is, net als in het ontwerpbestemmingsplan, een bebouwingspercentage bij recht toegestaan van 30%. Met een aparte omgevingsvergunning kan de gemeente meewerken aan meer bebouwing tot maximaal 60%. Voorwaarden die daaraan verbonden zijn en waaraan voldaan moet worden, zijn o.a. dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is, dat de logistieke afwikkeling op eigen terrein moet blijven plaats en dat voldaan wordt aan parkeernormen. Met een toegestaan bebouwingspercentage van maximaal 30% bij recht en een afwijking tot 60% vindt nog steeds een reductie plaats ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden.
- Een en ander in relatie tot verduurzaming van het bedrijf(sproces) en gefaseerde revitalisering van bebouwing. In de gesprekken die met cliënt zijn gevoerd over de ingediende zienswijzen, is ook naar voren gekomen dat het bedrijf voornemens is om het bedrijf(sproces) te verduurzamen. En deels in samenhang daarmee om gefaseerd de bebouwing te revitaliseren. Vanuit de maatschappelijk en ook door de gemeente gedeelde opgave om te verduurzamen, hebben wij er voor gekozen op basis van afwijkingen met bijbehorende voorwaarden daarvoor ruimte te bieden.

Concreet gaat het om energieopslag voor uitsluitend eigen gebruik en overkapping van bebouwing en terrein voor het opwekken van energie. Als voorwaarde is bijvoorbeeld opgenomen dat advies moet worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland in het kader van veiligheid.

Mocht cliënt in de (nabije) toekomst binnen het bedrijf of op het terrein willen verduurzamen op een manier die niet past binnen het (gewijzigde) bestemmingsplan, dan zal de gemeente een verzoek daartoe conform het reguliere werkproces beoordelen of daaraan medewerking kan worden verleend met een aparte procedure.

Door voor bovenstaande zaken gebruik te maken van zogenaamde binnenplanse afwijkingen met bijbehorende voorwaarden, heeft de gemeente oog willen hebben voor zowel Vulcanus als bedrijf en de omwonenden/omgeving. Immers, Vulcanus kan niet direct gebruik maken van de mogelijkheden, maar alleen als daarvoor door de gemeente een omgevingsvergunning wordt verleend en dus voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden. Daarnaast wordt volledigheidshalve ook benoemd dat het benutten van gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan verboden kan zijn aan wet- en regelgeving op het gebied van milieu en natuur. Zo moet de geluidszone om het terrein van Vulcanus als gezoneerd industrieterrein waarborgen dat bij woningen in die geluidszone sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Voor een uitgebreider beeld van van wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen en het gewijzigde bestemmingsplan met bijbehorende regels en verbeelding.

2-5. Brieffschrijver geeft aan dat cliënt uitbreidingsplannen al kenbaar heeft gemaakt bij de gemeente en dat desondanks het percentage zonder enige vorm van overleg wordt teruggebracht naar 30%.

Antwoord gemeente

Het louter kenbaar maken van mogelijke en onvoldoende concrete uitbreidingsplannen is naar mening van de gemeente geen reden om de mogelijkheden die het bestemmingsplan bij recht biedt te verruimen. Met oog voor de bedrijfsbelangen van Vulcanus en belangen van omgeving/omwonenden heeft de gemeente met diverse binnenplanse afwijkingmogelijkheden wel ruimte willen bieden voor Vulcanus als bedrijf. Zie daarvoor het antwoord op 2-4.

2-6. Brieffschrijver stelt dat cliënt een forse schadepost voor hun rekening zullen krijgen. En dat de waardevermindering voor vergoeding in aanmerking komt. Volgens brieffschrijver is de schade namelijk niet voorzienbaar. Temeer gemeente aan cliënt heeft gevraagd in te stemmen met een bebouwingspercentage van 60% n.a.v. correspondentie over het voorontwerpbestemmingsplan. Daarmee is volgens brieffschrijver door de gemeente de verwachting gewekt dat in ieder geval 60% als bebouwingspercentage zou resteren. Nu dat niet het geval is, is ook het vertrouwensbeginsel geschonden. Brieffschrijver kondigt aan dat als het ontwerpbestemmingsplan niet wordt aangepast wat betreft het bebouwingspercentage een planschadeclaim wordt ingediend.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken met en in overeenstemming met brieffschrijver heeft de gemeente een binnenplanse afwijking in het gewijzigde bestemmingsplan opgenomen. Om op basis daarvan meer bebouwing toe te staan tot een omvang die overeenkomt met een maximum bebouwingspercentage van 60%. Zie ook het antwoord op 2-4. Daarmee is het bebouwingspercentage aangepast.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 2:

Ja. Zie reactie op 2-4 en in samenhang daarmee de Nota van wijzigingen.

Zienswijze 3

3-1. Brievenaar stelt dat in het huidige bestemmingsplan wordt gesproken over de bestemming "handel en nijverheid". En dat de huidige ijzergieterij valt onder deze bestemming (zie pagina 2 van toelichting bestemmingsplan 1963). Met het bestemmingsplan Vulcanus - 2023 wordt geregeld dat na beëindiging van de ijzergieterij (categorie 4.2) de bestemming wordt teruggebracht naar milieucategorie 1 of 2. Door deze aanpassing worden de huidige rechten van cliënt fors aangetast. Deze aanpassing heeft grote gevolgen voor de waarde van de grond (planschade). Cliënt zou het bedrijf bijvoorbeeld nooit meer kunnen verkopen aan een ander bedrijf dat valt in milieucategorie 4.2. Daardoor wordt een forse waardedaling voorzien die cliënt onmogelijk kan accepteren. Als geen aanpassing plaatsvindt ziet cliënt zich genoodzaakt de geleden schade te verhalen.

Antwoord gemeente

Vulcanus als bedrijf en Langerak zijn in onderlinge samenhang ontstaan en gegroeid. Die gezamenlijke geschiedenis legitimeert de (ook juridisch legale) aanwezigheid (en doorontwikkeling) van Vulcanus ter plaatse als 4.2-bedrijf. De gemeente blijft van mening dat als de activiteiten van de bestaande ijzergieterij worden beëindigd, het gezien de huidige omgeving i.r.t. nu geldende *richtafstanden* vanuit het oogpunt van milieu niet wenselijk is om ter plaatse bij recht ook andere (lees nieuwe) 4.2-bedrijven toe te staan. In het contact met brievenaar en cliënt is dit standpunt gedeeld en besproken. In overeenstemming met dat contact blijft de inhoud van het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd.

Gevolgen voor het plan naar aanleiding van zienswijze 3:

Geen.