

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Haythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl



AANTEKENEN

22ik.0251

Aan de gemeenteraad van
de gemeente Eersel

Postbus 12
5520 AA EERSEL

Datum: 14 februari 2022
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
'Buitengebied, herziening Meervren 6-6a
te Vessern'

Behandeld door: [REDACTED]
Kenmerk: BO-2022-005369

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u namens [REDACTED] (hierna: cliënt), [REDACTED] de gronden van bezwaar op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meervren 6-6a te Vessern' (identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBmeervren60083-ONTW.). Deze aanvulling volgt op de op 25 januari 2021 ingediende pro-forma zienswijze.

In uw ontvangstbevestiging van de pro-forma zienswijze (uw zaaknummer Z21000922) geeft u aan uiterlijk 15 februari 2022 te willen beschikken over de zienswijze.

Cliënt kan zich niet verenigen met het voornemen tot vaststelling van dit bestemmingsplan over te gaan en voert daar de navolgende gronden aan.

Algemeen

Cliënt voert een agrarisch bedrijf (vleesveebedrijf) aan de Meervren 8 te Vessern. Dit betekent onder meer dat veranderingen in de omgeving gevolgen kunnen hebben voor de agrarische bedrijfsvoering maar ook dat de omgeving gevolgen kan ondervinden van dezelfde bedrijfsvoering. Zijn perceel met daarop het agrarische bedrijf zijn direct naast de bij het voorliggende bestemmingsplan betrokken gronden gelegen.

Client stelt vast dat hij als direct belanghebbende niet betrokken is geweest, noch is gehoord bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meervren 6-6a te Vessern'.

Onzorgvuldige totstandkoming

De totstandkoming en inhoud van het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meervren 6-6a te Vessern' acht cliënt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel

Client moet constateren dat zijn belangen niet zijn gehoord en derhalve onvoldoende worden meegewogen in uw besluitvorming. Mogelijke toekomstplannen met het agrarische bedrijf zijn hierdoor niet in beeld bij u. De consequenties voor cliënt, als gevolg van een eventueel gebruik van de wijzigingsbevoegdheid, zijn onvoldoende in beeld gebracht en raken daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Naar het oordeel van cliënt is het bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen en in strijd met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Omgevingsvergunning,

Bestemmingsplanprocedure, Natuurbeschermingswet,

MIA-VAMIL, Financiële advisering, Milieu effect rapportage.

Mestwetgeving,

Productierechten, Grond- en pachtzaken,

Taxaties, Aan- en verkoopbemiddeling.

Artikel 3.1.6. Bro ziet toe op een zorgvuldige voorbereiding en verwijst onder lid 1.d naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht: *"Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen"*.

Alleen als u alle feiten en belangen kent, kunt u de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Nu u niet alle belangen goed in beeld heeft, kan van een zorgvuldige afweging geen sprake zijn.

Deze lijn van belangenafweging is ook terug te vinden in uw 'Visie buitengebied 2.0' (vastgesteld 2 november 2021).

De locatie Meerven 8 van cliënt maakt volgens die visie onderdeel uit van het agrarisch overgangsgebied waar het primaat bij het agrarisch gebruik ligt en het behoud van ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector doorslaggevend hoort te zijn bij de toetsing van functieveranderingen.

Verwacht mag dan ook worden dat deze toets plaatsvindt bij beoogde functieveranderingen in de nabijheid van agrarische bedrijven waaronder die van cliënt. Het uitvoeren van een dergelijke toets geldt temeer nu het ontwerpbestemmingsplan, via de in het plan opgenomen 'wijzigingsbevoegdheid', het oprichten van geurgevoelige objecten in de directe nabijheid van het vleesveebedrijf van cliënt mogelijk maakt.

De consequenties ('belangen') van cliënt zijn in het bestemmingsplan slechts summier benoemd. De ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de omgeving zijn niet of althans onvoldoende in beeld gebracht. Van een toets, zoals bedoeld in uw 'Visie buitengebied 2.0' kan in dit geval geen sprake zijn.

Plankeuze

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meerven 6-6a te Vessem' beoogt de aanwezige bedrijfslocatie te saneren, de bedrijfswoningen te slopen en een tweetal nieuwe reguliere woningen mogelijk te maken.

U geeft in de plantoelichting aan dat het agrarisch bedrijf van cliënt de reden is dat u kiest voor een bestemmingsplan waarin een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' is opgenomen.

In paragraaf 5.5 'Agrarische bedrijvigheid' van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meerven 6-6a te Vessem' staat letterlijk: *"Het naastgelegen bedrijf aan Meerven 8 vormt thans de belemmering om de beoogde woningen rechtstreeks mogelijk te maken. Indien een wijziging van de situatie aan Meerven 8 aanleiding geeft om de benodigde wijzigingsprocedure voor de beoogde woningen in gang te zetten, dan zal inzichtelijk worden gemaakt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad."*

Inzicht in een aantal onzekerheden die de uitvoerbaarheid van het plan raken, wordt door deze plankeuze naar de toekomst verlegd. Sterker nog. Het lijkt er op dat u in paragraaf 5.5. van de plantoelichting wilt stellen dat de beoogde ontwikkeling (woningbouw) afhankelijk wordt gemaakt van de ontwikkelingen op het perceel en bedrijf van cliënt. Client voelt zich door deze keuze geremd in zijn bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden. Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt een afhankelijkheid gecreëerd waar cliënt zelf niet in is gekend of gehoord noch deel uitmaakt.

Toepassing van de in het plan begrepen wijzigingsbevoegdheid is in feite enkel mogelijk als cliënt zijn bedrijfsvoering 'bevriest', ingrijpend aanpast of zelfs staakt. Onder de huidige wet- en regelgeving is het alleen onder één van die voorwaarden mogelijk om een goed woon en leefklimaat voor de beoogde

burgerwoningbouw te bereiken. Client wordt alsdan nadrukkelijk in zijn belangen geschaad en onevenredig benadeeld.

De keuze voor een bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid leidt er toe dat de onzekerheid voortduurt tot van de wijzigingsbevoegdheid gebruik (kan) worden (wordt) gemaakt. Client acht dit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'

Uw gemeenteraad heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan de bevoegdheid om te bepalen dat, met inachtneming van de bij het plan te geven regels, het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen (artikel 3.6, eerste lid onder a, Wet ruimtelijke ordening).

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan houdt in dat gebruik van de bevoegdheid in beginsel in overeenstemming dient te zijn met goede ruimtelijke ordening. De regels waaronder gebruik gemaakt mag worden van de wijzigingsbevoegdheid moeten daarop toezien. Dit betekent feitelijk dat uw gemeenteraad bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan moet onderzoeken of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in beginsel mogelijk is en dat er geen sprake is van een 'loze' bevoegdheid.

De voorwaarden waaronder van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt staan vermeld in artikel 4.5.1 van de planregels behorend bij het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meervan 6-6a te Vessem'.

Procedurele realiteitswaarde wijzigingsbevoegdheid

Los van een grove inhoudelijke toetsing bij de vaststelling van het 'moederplan' dient een wijzigingsbevoegdheid ook in tijd gezien enige realiteitswaarde te hebben. Opname van een wijzigingsbevoegdheid veronderstelt namelijk dat er binnen de werkingsduur van het bestemmingsplan ontwikkelingen te verwachten zijn die toepassing van die bevoegdheid kunnen rechtvaardigen. In tijd gezien lijkt het realiteitsgehalte van de wijzigingsbevoegdheid evenwel zeer beperkt.

Binnen afzienbare tijd zal de Omgevingswet in werking treden. Op dat moment verdwijnt het instrument van de wijzigingsbevoegdheid. Vanwege het ontbreken van overgangsrecht moet een ontwikkeling op basis van een wijzigingsbevoegdheid na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook worden aangemerkt als een ontwikkeling in strijd met het dan geldende omgevingsplan.

Omdat het niet realistisch is dat vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet een wijzigingsplan zal worden opgesteld dat enerzijds voldoet aan de gestelde voorwaarden én anderzijds in procedure is gebracht, is het de vraag of uw raad rechtmatig en doelmatig handelt door dit ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meervan 6-6a te Vessem' zoals dat thans voorligt, vast te stellen.

Voor zover u als raad dit standpunt niet deelt, zijn er ook inhoudelijke gronden om het voorliggende bestemmingsplan niet of althans niet ongewijzigd, vast te stellen.

Inhoudelijke realiteitswaarde wijzigingsbevoegdheid

Zoals gezegd dient u als gemeenteraad bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan te onderzoeken of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in beginsel mogelijk is. Zeker als een agrarische bestemming kan worden gewijzigd in de gevoeliger bestemming 'Wonen', vraagt dit om zorgvuldigheid.

Hoewel de formulering van de in het bestemmingsplan begrepen wijzigingsbevoegdheid voorziet in (toekomstige) onderzoek verplichtingen, is het raadzaam om reeds bij de vaststelling van het 'moederplan' de realiteitswaarde van de voorgenomen wijziging te bepalen.

U dient in dat geval niet alleen na te gaan of toekomstplannen van cliënt een 'normaal' gebruik van de wijzigingsbevoegdheid in de weg staan. U dient ook in grote lijnen na te gaan of het beoogde woon- en leefklimaat op de locatie zelf wel kan worden bereikt.

Goed woon- en leefklimaat, aspect geur

Een eerste toetsing of van een goed woon en leefklimaat sprake kan zijn, vindt vaak plaats op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie wordt aandacht gevraagd voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor een rundveehouderij is geur het meest bepalende aspect; als indicatie wordt een algemene adviesafstand van 100 meter genoemd. Deze afstand is in de Wet geurhinder en veehouderij nader gepreciseerd.

Op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen (*).

(*) Bij gemeentelijke verordening kan deze afstand buiten de bebouwde kom worden teruggebracht naar 25 meter. In uw Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Eersel 2015 heeft u hier niet voor gekozen zodat de minimale afstand van 50 meter geldt.

Indien de afstand kleiner is dan aangegeven in de Wet geurhinder en veehouderij, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van het gestelde in het artikel, niet geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelige object dat binnen de bedoelde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt (stand-still beginsel).

De, begrenzing van, de wijzigingsbevoegdheid lijkt echter op geen enkele wijze rekening te houden met deze afstandsnorm.

Goed woon en leefklimaat, aspect bodem en aspect archeologie

De wijzigingsbevoegdheid maakt een gevoelige bestemming mogelijk op een locatie waar eerder een agrarisch bedrijf was gevestigd. Om de realiteitswaarde van een dergelijke wijziging te kunnen bepalen is het mogelijk om al bij de vaststelling van het voorliggende plan ontwerpbestemmingsplan, bijvoorbeeld middels een historisch onderzoek, inzicht te verkrijgen in de te verwachten bodemkwaliteit en aanwezige archeologische waarden. De, begrenzing van, de wijzigingsbevoegdheid kan op basis van deze informatie nader worden bepaald.

Dit inzicht, dat momenteel ontbreekt, kan voor het aantonen van de (economische) uitvoerbaarheid van het plan van belang zijn omdat de saneringskosten of archeologische kosten mogelijk niet opwegen tegen de opbrengsten.

Landschappelijke inpassing

De wijzigingsbevoegdheid stelt dat er sprake zal moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing van het initiatief. Nu de inpassing al onderdeel uitmaakt van de planregels van het moederplan doet het vermoeden rijzen dat het wijzigingsplan al in 'kannen en kruiken' is.

Dit vermoeden wordt verder gevoed door de formuleringen in de planregels. In artikel 4 onder 4.1.1. Algemeen punt g. is aangegeven dat de voor 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden' aangewezen gronden bestemd zijn voor 'tuinen tussen de bestemming 'Wonen' en de weg'. Van de bestemming 'Wonen' is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meerven 6-6a te Vessem' geen sprake. De bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden' zal daartoe eerst moeten worden gewijzigd.

Client is ook van mening dat het bestemmingsplan noch de wijzigingsregels zoals nu geformuleerd de aanleg, onderhoud én het instandhouden van de landschappelijke inpassing kunnen garanderen. Deze

garantie kan bijvoorbeeld worden bereikt door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting; deze verplichting of het opnemen van deze verplichting in een wijzigingsplan ontbreekt evenwel.

Gewekt vertrouwen

De natuurontwikkeling rond de Kleine Beerze (gebiedsontwikkeling 'Levende Beerze', deelgebied Spekdonken) is meerdere malen onderwerp van gesprek geweest. Belangrijke doelen van deze gebiedsontwikkeling zijn het herstel van het watersysteem en het herstel van het ecologische netwerk.

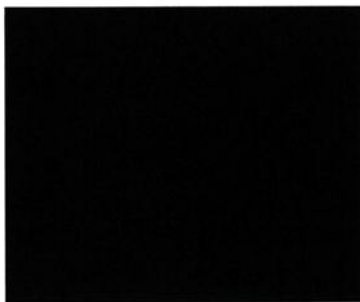
Over de plannen zijn bijeenkomsten georganiseerd waarbij is uitgesproken dat 'verdere verstening' richting de Kleine Beerze zeer onwenselijk is omdat dit de gestelde doelen van de gebiedsontwikkeling kan bedreigen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt (nieuwe) verstening op termijn echter wel mogelijk althans sluit dit niet uit. Cliënt vertrouwd er op dat de overheid gestand doet aan de uitspraak dat verdere verstening ongewenst is en acht de (mogelijke) bouw van twee langgevelboerderijen in tegenspraak met de geuite woorden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is cliënt van mening dat het ontwerp van het bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand is gekomen. Bij cliënt overheerst het gevoel dat zijn belangen onvoldoende of zelfs niet worden meegewogen in dit traject. Client is niet of in ieder geval onvoldoende gehoord over zijn plannen met zijn bedrijf. Een afweging van belangen kan hierdoor niet plaatsvinden.

Daarenboven bestaat er onvoldoende zicht op de realiteitswaarde van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De spoedige inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de wijzigingsbevoegdheid 'loos' maken. De 'uitvoerbaarheid' van het bestemmingsplan is niet te garanderen. Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Meervan 6-6a te Vessem' is onder deze omstandigheden niet mogelijk.

Met vriendelijke groet,



Adviseur ruimtelijke ontwikkeling