

HOOGLANDER

Nr.	Ingekomen
	Afd.
31 JAN 2024	

De gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Helmond, 29 januari 2024

Onze ref. : D20230725 [redacted] Gemeente Meierijstad (F)
Uw ref. : Recreatiegebied De Kienehoef
Behandelaar : [redacted]
E-mail direct : [redacted]

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënte, [redacted] te
[redacted] Sint-Oedenrode, dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan
"Recreatiegebied De Kienehoef".

Op 20 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een ontwerp voor dit bestemmingsplan bekend gemaakt. Tot en met 31 januari 2024 kunnen zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar worden gemaakt. Van die gelegenheid maakt cliënte graag gebruik.

Overlegging stukken

Cliënte legt hierbij over:

- Een afschrift van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan: **bijlage 1**.

Inleiding

Cliënte is eigenaar en exploitant van de akkerbouwgronden aan de [redacted] en [redacted] in Sint-Oedenrode. Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode", vastgesteld op 15 maart 2012, hebben het bedrijf en de bijbehorende gronden de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De huiskavel en de hier relevante (teelt)percelen zijn

HOOGLANDER

(rood omkaderd) aangeduid op onderstaande afbeelding. Daarop is tevens de verbeelding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

Onder het huidige bestemmingsplan mogen de gronden van cliënte onbelemmerd gebruikt worden voor de teelt van akkerbouwproducten. Meer specifiek gebruikt cliënte de gronden voor de teelt van fruit (met behulp van teeltstellingen) en asperges. Een drietal percelen van cliënte, te weten de percelen kadastraal bekend, gemeente Sint-Oedenrode, sectie R, nummers 134, 278 en 280, liggen direct tegen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan aan. De belangen van cliënte zijn dan ook rechtstreeks betrokken bij dit ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

1. Een goede ruimtelijke ordening

Bestemmingen moeten ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)¹ in een bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het bevoegd gezag heeft niet deugdelijk

¹ Gelet op het overgangsrecht in artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing op dit ontwerpbestemmingsplan.

HOOGLANDER

gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 van de Awb.

Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbenden nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4, tweede lid, van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Het bevoegd gezag heeft in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. Het bevoegd gezag heeft de belangen van cliënte onvoldoende onderkend en meegewogen

2. De belangen van cliënte

Cliënte heeft een groot belang bij een ongestoorde voortzetting van haar bedrijfsvoering. Zoals gezegd zijn er percelen waar zij haar producten teelt, die direct tegen het plangebied aan liggen. Op deze naastgelegen gronden wil de initiatiefnemer een paardensportcentrum, met verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen, groepsaccommodatie en recreatiewoningen, exploiteren.

Als gevolg van het ontwerpplan ontstaat er een conflictsituatie tussen cliënte en het paardensportcentrum. Sterker nog: deze bestaat in de huidige situatie al. In afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Recreatiepark de Kienehoef" van 7 oktober 1975 en met een vrijstelling ex art. 19 WRO (oud) uit 2010 is het paardensportcentrum uitgebreid in de richting van de percelen van cliënte.

Zoals gezegd teelt zij hier akkerbouwproducten. Op 10 juli 2023 is desgevraagd aan cliënte een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen (en een pomphok) op de hiervoor aangeduide percelen 279 en 280 aan de Erica (ong.). Vanwege de vrees dat het gebruik van de teeltondersteunende voorzieningen (specifiek het optreden van lichtschitteringen vanwege zonneschijn op de plastic kappen en klapperende geluiden van het plastic) een verstorende uitwerking zouden kunnen hebben op de paarden, hebben de initiatiefnemers van het paardensportcentrum bezwaar gemaakt tegen deze vergunning. Hoewel dit volgens cliënte in de omgekeerde wereld thuishoort – cliënte was hier immers al eerder legaal gevestigd en is het paardensportcentrum hier in afwijking van het bestemmingsplan tegenaan gegroeid – is cliënte, onder begeleiding van de gemeente, in gesprek gegaan met de burens. Hierbij heeft cliënte verschillende voorstellen gedaan om genoemde vrees weg te nemen, maar daarop is niet instemmend gereageerd door de burens.

HOOGLANDER

Daarbij is van groot belang dat de initiatiefnemer in afwijking van genoemde vrijstelling uit 2010 heeft verzuimd de daarin opgenomen (en derhalve verplichte) groene/ landschappelijke inpassing te realiseren. Uit de vrijstelling volgt dat 'ter visuele afscherming [...] langs de westzijde een nagenoeg aaneengesloten opgaande randbeplanting' moest worden gerealiseerd. Daarmee zou het initiatief nadrukkelijk rekening houden met de landschappelijke kwaliteiten (percelering!). Dat is niet gebeurd. Daarom is er feitelijk sprake van een open zichtlijn c.q. overgang tussen de percelen.

Het is dus aan initiatiefnemers te wijten dat er geen enkele vorm van afscheiding tussen de percelen is gerealiseerd. Het gaat dan ook niet aan dat initiatiefnemer het probleem geheel bij cliënte neerlegt. Desondanks heeft cliënte bijvoorbeeld als oplossing aangedragen om een strook van haar grond aan het paardensportcentrum over te dragen, zodat daarop alsnog de groene inpassing kan worden gerealiseerd. Het is voor cliënte onbegrijpelijk dat initiatiefnemer daar niet op ingegaan is. Cliënte heeft dan ook geen andere keuze dan een zienswijze en zo nodig beroep in te dienen tegen het voorliggende ontwerpplan. Gelet op het voorgaande verzetten de belangen van cliënte zich tegen de uitbreiding van het paardensportcentrum.

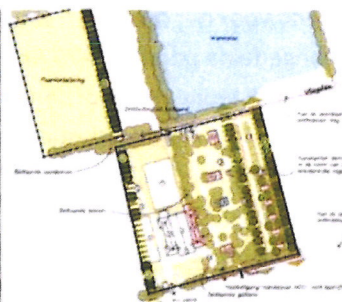
3. Ontwerpbestemmingsplan biedt geen oplossing

Uit het voorgaande moet worden afgeleid dat een belangrijke oorzaak voor het probleem is gelegen in het ontbreken van een ruimtelijke afscheiding tussen de percelen van cliënte en initiatiefnemer. Het zou in de rede liggen (mede gelet op de minnelijke poging daartoe) dat deze alsnog wordt gerealiseerd zodat beide ruimtelijke functies op een goede manier kunnen worden ingepast en naast elkaar bestaan. Dat doel zal met het ontwerpbestemmingsplan echter niet bereikt kunnen worden.

Op onderstaande afbeeldingen is (1) de feitelijke situatie, (2) het ontwerp voor de aanplant en inpassing uit het ontwerpbestemmingsplan en (3) de verbeelding daarvan weergegeven.



Afb. 1: feitelijke situatie



Afb. 2: ontwerp inpassing



Afb. 3: verbeelding

Uit deze afbeeldingen moet worden afgeleid dat de huidige bebouwing van het paardensportcentrum strak tegen de perceelsgrens aan is gerealiseerd. Het betreft m.n. de

HOOGLANDER

paardrijbak, langeerpiste en stapmolen. Als gevolg hiervan is er onvoldoende ruimte overgebleven om op eigen terrein een groene inpassing te realiseren. In het ontwerp is deze min of meer geforceerd over die bestaande voorzieningen heen getekend, waardoor deze grotendeels overlappen. Dat betekent echter dat er helemaal geen sprake is van een groene/ landschappelijke inpassing, maar hooguit van enkele bomen die tussen en naast de genoemde voorzieningen staan en deze deels overdekken. Van een (groene) afscheiding tussen de percelen, dus van een landschappelijke inpassing (welke immers niet van bovenaf maar vanuit het landschap, dus de grond, wordt beschouwd) is géén sprake. Dit wordt bevestigd door de verbeelding, waarop duidelijk alleen aan de uiterste noord- en zuidzijde van het perceel, tegen de perceelsgrens een landschapselement van ca. 40 respectievelijk 35 meter breed zijn opgenomen. Het landschapselement aan de zuidzijde is niet eens gepland ter hoogte van de teeltstellingen. Voor het overige voorziet het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet in een landschappelijke inpassing. Zodoende laat het ontwerpbestemmingsplan het probleem tussen de beide buurpercelen in stand.

4. Strijd met provinciale regelgeving

De ontwikkeling alsmede het ontbreken van een (afdoende) landschappelijke inpassing is ook in strijd met de provinciale regelgeving. Volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (art. 3.73) is de vestiging² van een niet-agrarische functie alleen mogelijk op een *bestaand bouwperceel*. Daarvan is geen sprake. De uitbreiding van het paardencentrum gaat (ruim) over de grens van het bestaand bouwperceel heen. De uitbreiding is in het bestaande bestemmingsplan Buitengebied (1998) bestemd als "Agrarisch gebied -A-". Bovendien geldt, zelfs als dat anders was, bij de vestiging van een niet-agrarische functie in landelijk gebied, de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (van art. 3.5 – 3.9), waaronder een goede landschappelijke inpassing valt. Zoals uit het voorgaande volgt, is daarvan geen sprake. Daarom is de ontwikkeling in strijd met de Interim omgevingsverordening.

5. Spuitzone

Er is onvoldoende rekening gehouden met de spuitzone ten behoeve van het landbouwkundig grondgebruik van cliënte. De agrarische bestemming ter plaatse maakt het, zoals hiervoor al opgemerkt, mogelijk om gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen zodat met de spuitzones rekening had moeten worden gehouden.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies, niet onredelijk wordt geacht. Onder gevoelige functies moeten in dit verband niet alleen woningen, maar ook andere gevoelige objecten waar mensen

² Anders dan in de toelichting wordt aangenomen, is hier geen sprake van een bestaande niet-agrarische functie; daarom moet van nieuwvestiging worden uitgegaan.

HOOGLANDER

verblijven (zoals hier het hoofdgebouw) worden begrepen. Cliënte verwijst in dat verband naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 1 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1007) waarin de Afdeling overwoog dat deze objecten óók als gevoelige objecten moeten worden aangemerkt:

“6.2.3. De raad heeft voor zijn standpunt dat alleen de bedrijfswoning met bijbehorende tuin in het plan als spuitgevoelige functie moet worden aangemerkt en de bedrijfsgebouwen niet, aangesloten bij de omschrijving van gevoelige functies in milieuregelgeving zoals het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze regelgeving ziet echter op andere vormen van milieuhinder. Voor de bepaling van gevoelige functies in verband met blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen kan dan ook niet zonder meer bij deze milieuregelgeving worden aangesloten. Ook uit de door de raad aangehaalde brief van de Staatssecretaris van infrastructuur en milieu van 18 februari 2014 over het rapport van de Gezondheidsraad inzake de risico's van gewasbeschermingsmiddelen kan niet worden afgeleid dat de gevoelige functies in het plan beperkt moeten worden tot de bedrijfswoning. Dat bedrijfsgebouwen, waar mensen langdurig verblijven en daarmee een grotere kans lopen op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, als gevoelige objecten kunnen worden aangemerkt lag ook ten grondslag aan de hiervoor onder 6. genoemde uitspraak van de Afdeling van 3 december 2008. Bovendien zijn de gronden van het bedrijfsperceel mede bestemd voor detailhandel en kantoren ten dienste van het landbouwmechanisatiebedrijf.”

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is de vuistregel (indicatieve afstand) van 50 m in het algemeen niet onredelijk is. In de loop der jaren is door verschillende partijen gezocht naar een algemeen wetenschappelijk aanvaard model om het locatie-toegesneden onderzoek naar een kleinere aan te houden afstand dan 50 meter te onderbouwen. Verschillende modellen, zoals PRI 2012, PRI 2015 en EFSA-model zijn de revue gepasseerd. Al deze modellen hebben toetsing door de bestuursrechter niet doorstaan. Dit heeft als gevolg dat er op dit moment geen juridisch geaccepteerd model is waaruit blijkt dat in concrete situaties kan worden afgeweken van de afstandsgrens van 50 meter.

Aangezien er gevoelige functies worden opgericht binnen een afstand van 50 meter, zal in ieder geval onderbouwd moeten worden waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de afstand van 50 meter dan wel het plan zodanig moeten worden aangepast dat hiermee rekening wordt gehouden. Dat is in het ontwerpbestemmingsplan niet gebeurd.

6. Onvoldoende onderbouwing nut en noodzaak

Uit het ontwerpplan blijkt geen onderbouwing van het nut en de noodzaak van het voorgenomen plan. In de ontwerptoelichting is alleen aangegeven dat het wenselijk is het paardencentrum en

HOOGLANDER

caravan/kampeerterrein uit te breiden. Verder is alleen de eerdere besluitvorming vermeld en wordt verwezen naar de gewenste toekomstige exploitatie en ontbinding van de koppeling tussen paardencentrum en recreatieterrein. Het valt op dat er niet of nauwelijks sprake is van een afweging ten aanzien van de ruimtelijke en/ of stedenbouwkundige wenselijkheid van het initiatief. Het moet ervoor worden gehouden dat uitsluitend de wensen van de initiatiefnemer een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Dat is echter een onvoldoende grondslag voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor uitbreiding van een niet-agrarische inrichting in het buitengebied. Zoals ook volgt uit het voorgaande zijn, behalve het algemeen belang, ook andere betrokken belangen niet of onvoldoende in de afweging betrokken.

7. Ondeugdelijke omgevingsdialoog

Clïente is van mening dat zij onvoldoende is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van artikel 3.1.6, eerste lid, onder e, van het Bro moet in een bestemmingsplan worden neergelegd op welke manier burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Uit de ontwerptoelichting blijkt niet dat (alle, de juiste) omwonenden en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. Weliswaar is in de ontwerptoelichting gemotiveerd dat er een omgevingsdialoog is gehouden, maar daarbij zijn alleen de adressen Zwembadweg ■■■■ Brehmhurst ■■■■ en Roest ■■■■ betrokken (en Zwembadweg ■■■■ hetgeen in de huidige situatie echter een tot de eigen inrichting behorend adres betreft). Het is hoe dan ook onterecht dat cliënte als eigenaresse van naastgelegen percelen niet bij de omgevingsdialoog betrokken is. Het valt overigens ook op dat in de omgevingsdialoog sprake was van een al gemaakte keuze voor de invulling van het initiatief. Anders gezegd: de betrokken omwonenden zijn voor een voldongen feit geplaatst. Mede getuigde de beantwoording van de inspraakreacties heeft het college geen enkele ruimte willen laten voor aanpassing of bijstelling van die gemaakte keuzes.

Nu in het bestemmingsplan niet is opgenomen hoe omwonenden daadwerkelijk zijn betrokken bij de totstandkoming en er geen poging vanuit de initiatiefnemer is gedaan om overleg te plegen, blijkt dat er geen serieuze poging is gedaan tot het houden van een dialoog. Cliënten stellen vast dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, eerste lid, onder e, van het Bro.

Conclusie

Samengevat is het ontwerpbestemmingsplan op verschillende onderdelen niet deugdelijk onderbouwd. Dat betreft in het bijzonder het ontbreken van de landschappelijke inpassing en de mogelijke belemmering van de bedrijfsvoering van cliënte in verband met de spuitzone. Met de negatieve gevolgen voor de belangen van cliënte daardoor is ook geen rekening gehouden.

HOOGLANDER

Ik verzoek u bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de zienswijzen van cliënte. Cliënte verzoekt u dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen c.q. zodanig gewijzigd vast te stellen dat er met alle vorenstaande zienswijzen rekening wordt gehouden.

Met vriendelijke groet,



Advocaat



Advocaten | Adviseurs



POSTBUS



AANGETEKEND



