



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

GEMEENTE EERSEL	
Kopie RG + PBC	A
27 JULI 2022	
Afd. RU	DBG.



22ik.1170

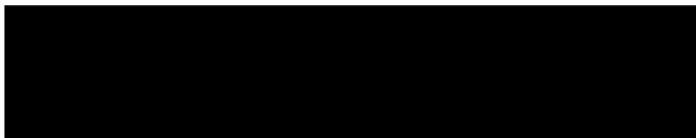
AANTEKENEN

Gemeente Eersel
De gemeenteraad
Postbus 12
5520 AA EERSEL

Dossiernummer:
2CN.1.21.115045

Datum: 26 juli 2022

Behandeld door:



Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening Hoek 8

Geachte heer, mevrouw, leden van de raad,

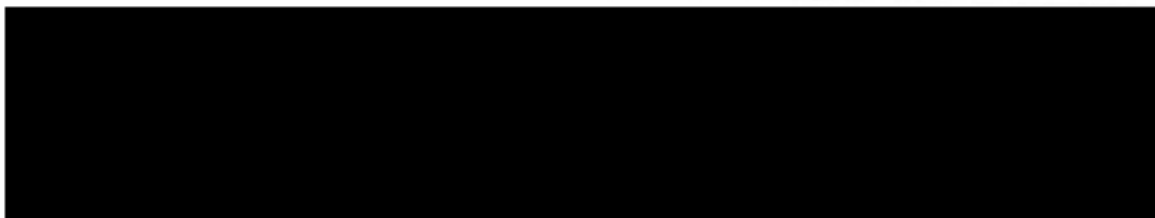
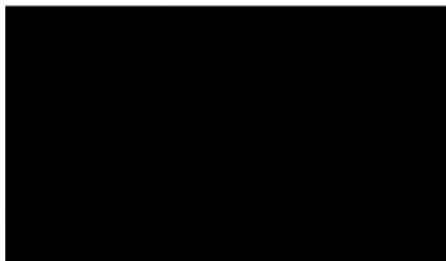
Namens mijn cliënte, mevrouw [REDACTED] wonende te Duizel aan de Hoek 10 (5525AA), dien ik bij deze bijgaande zienswijze in.

U kunt de inhoud van de bijlage hier als herhaald en ingelast beschouwen.

Tevens en in aanvulling daarop legt cliënte aan uw raad de vraag voor of en in hoeverre de reeds bestaande bijbehorende bebouwing (garage met carport) in mindering komt op het maximaal toegestane vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken.

Ik vertrouw erop dat u mij en/of cliënte rechtstreeks informeert over de terinzagelegging van het definitieve bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



Datum besluit	29 maart 2022
Aanvraag voor het	wijzigen bestemmingsplan; Buitengebied, herziening Hoek 8 Duizel
Locatie	Hoek 8 en ongenummerd in Duizel
Kadastraal	Eersel, sectie/nummer(s): H965, H964, H1342, H1343 en H1344

1.1 Beschrijving van het plan

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied gelegen aan Hoek 8 en ong. in Duizel. **De initiatiefnemer van deze herbestemming is de eigenaar van de gronden in het plangebied. De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsvoering aan Hoek 8 te staken en de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming.** Met deze herbestemming wordt de **bedrijfswoning aan Hoek 8 herbestemd naar een woonbestemming en wordt een omvang van maximaal 250 m² toegestaan voor bijgebouwen bij deze woning.**

In samenhang met sanering van deze agrarische bedrijfsbestemming binnen de bebouwingsconcentratie 'De Hoef' worden twee woningen aan Hoek ong. gerealiseerd aansluitend bij de woningbouwuitbreiding 'Duizel-Noord fase 2'. Tevens vindt natuurontwikkeling aan direct aansluitend aan de Kleine Beerze plaats.

Deze ontwikkeling heeft betrekking op drie planlocaties die nabij elkaar gelegen zijn, hierna gezamenlijk ook het plangebied genoemd. Het plangebied bestaat uit de planlocatie aan Hoek 8 en twee planlocaties aan Hoek ong. Binnen de planlocatie 'Hoek 8' is de te saneren veehouderij gelegen. De planlocatie 'Hoek ong. Duizel-Noord' betreft de locatie waar twee woningen worden gerealiseerd. De planlocatie aan 'Hoek ong. Kleine Beerze' betreft de locatie waarin samen met de ontwikkelingen op de andere planlocaties nieuwe natuur wordt gerealiseerd.

Op 20 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel besloten in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen herontwikkeling. In deze toelichting is aangetoond dat de herbestemming past binnen de gestelde voorwaarden, het beleidskader en dat met deze herbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Opmerkingen / bezwaren:

1. De agrarische bedrijfsvoering aan Hoek 8 heeft geen geldige milieuvergunning. Er loopt een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de volgende activiteit:

Beperkte milieutoets i.c.m. vormvrije mer-beoordeling

Voor de voorgenomen wijziging en uitbreiding van de veehouderij aan Hoek 8 te Duizel met 198 dierplaatsen voor vrouwelijk jongvee hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Dit betreft zaaknummer EER-2021-0440/EER-2021-0455.

Men kan geen bedrijf staken wat niet in het bezit is van een geldige milieuvergunning om tegelijkertijd hiervoor compensatie als nieuwe extra bouwkavels te vergunnen. Nota bene 2 zeer ruime bouwkavels en de transitie van een bedrijfswoning naar een particuliere woning met een bovenmatig groot bijgebouw. De uitkomsten van deze revisie aanvraag c.q. bezwaarprocedure zijn immers ongewis.

Ondergetekende is van mening dat in de eerste plaats de milieuvergunning op orde moet zijn alvorens verdere stappen worden gezet.

De verdenking bestaat ook dat het bedrijf deel heeft genomen aan de stoppersregeling 2020 of de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (SRV).

Sinds 1 januari 2013 moesten intensieve veehouderijen voldoen aan het Besluit emissiearme huisvesting. In dit besluit zijn de maximale emissiewaarden voor ammoniak opgenomen.

Pluimvee- en varkenshouderijen die deelnamen aan de stoppersregeling van het Actieplan Ammoniak, hoefden hun stallen niet aan te passen aan de besluithuisvesting. Wel dienden zij vanaf 1 januari 2013 met andere maatregelen een even grote emissiereductie te realiseren als wanneer emissiearme stalsystemen zouden worden toegepast om aan het Besluit emissiearme huisvesting te voldoen.

In dit verband is het zeer opmerkelijk, wat tevens de verdenking vergroot, dat de luchtwassers die in de voornoemde revisievergunning zijn opgetekend in de praktijk beslist niet aanwezig zijn. De laatste keer dat er varkens in de stal gehuisvest waren was in 2017.

Met deze regeling kregen ondernemers, die binnen aanzienbare tijd met het bedrijf wilden stoppen, de mogelijkheid om hun bedrijf nog enkele jaren voort te zetten.

De stoppersregeling is per 1 januari 2020 geëindigd. Indien men stopte, dan moest daar een milieumelding van gedaan worden.

Als men van de stoppersregeling gebruikmaakt, was de kans groot dat men onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel. Dat betekende dat als men een milieurelevante activiteit beëindigde, men dit altijd moest melden bij de gemeente. Het houden van dieren is namelijk een milieurelevante activiteit. Het is dus verplicht om een melding te doen als de stallen leeg komen te staan. Dit is ook verplicht als een deel van het bedrijf, bijvoorbeeld een melkveetak of een nevenactiviteit, blijft voortbestaan.

De melding moest uiterlijk 4 weken voor het beëindigen zijn gedaan.

Had men een omgevingsvergunning? Dan moest men de gemeente verzoeken de omgevingsvergunning in te trekken.

Een andere mogelijkheid is dat het bedrijf subsidie heeft ontvangen. Varkenshouders die wilden stoppen, konden zich eveneens opgeven voor de Subsidieregeling sanering varkenshouderij (SRV). Deelnemers aan de stoppersregeling konden niet meedoen aan de SRV en ontvingen dan ook geen vergoeding voor het waardeverlies of de sloop van de stallen. Wel konden deze bedrijven de varkensrechten verkopen. De regeling sanering varkenshouderijen in het concentratiegebied Zuid of Oost omvatte. Dan kon men subsidie aanvragen als men stopte met het bedrijf. Bron <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/sanering-varkenshouderijen#subsidiebedrag>.

Daarmee zou de vergunning voor wat betreft het houden van varkens automatisch zijn komen te vervallen. Hetzij via de stoppersregeling dan wel via de SRV.

2. De compensatie voor het staken van het bedrijf is bijzonder ruimhartig;
 - a. 2 zeer ruime bouwkvavels
 - b. de transitie van een bedrijfswoning naar een particuliere woning en;
 - c. een bovenmatig groot bijgebouw ter grootte van 250 m²

De vraag is of hier een maat op staat?

Opmerkingen / bezwaren:

Ondergetekende is van mening dat de compensatie bovenmatig groot is. Ook hier speelt mee dat de vergunning welke ingeleverd wordt niet onomstotelijk is. Ook de LIR berekening is onjuist. Zie ook bezwaarpunt 1 en 14.

3. De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsvoering aan Hoek 8 te staken. Echter de landbouwgronden blijven in eigendom. Daarmee is de vraag wat men hiermee gaat doen. Momenteel vindt hier akkerbouw plaats. Dit werpt de verdenking op dat vanuit de huidige bedrijfswoning (Hoek 8 / Eersel H 964 / 965 een akkerbouwbedrijf, al dan niet beroepsmatig, wordt voortgezet. Temeer daar er een bijzonder groot bijgebouw ter grootte van 250 m² wordt beoogd. De plannen geven ook niet expliciet weer in hoeverre de landbouwwerktuigenstalling gesloopt zal gaan worden dan wel in hoeverre er een nieuwe landbouwwerktuigenstalling wordt gerealiseerd.

Ondergetekende is van mening dat ook de landbouwwerktuigenstalling gesloopt moet gaan worden en er geen nieuwe landbouwwerktuigenstalling terug mag komen daar er anders een akkerbouwbedrijf ontstaat, wat eveneens onderhevig is aan een geldende milieuvergunning. Bovendien is er dan ook geen sprake van een transitie naar een particuliere woning.

4. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2017 zegt in geval van bijgebouwen; *Toegestaan wordt de bestaande oppervlak of een maximum van **150 m²**. Deze oppervlakte is afkomstig uit de regelgeving voor vergunningvrij bouwen en vergelijkbaar met de regels in de komplannen.*

Bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0770.BPB20170049-VAS1/pt_NL.IMRO.0770.BPB20170049-VAS1.xml#NL.IMRO.PT.s1070

Dit schept een rechtsongelijkheid jegens anderen. Daarmee is een bijgebouw van 250 m² vergunnen niet reëel en onbillijk.

5. Dhr. [REDACTED] is wethouder van de gemeente Eersel met als portefeuille Economie en Grondzaken / vastgoed getrouwd met de dochter ([REDACTED]) waarmee er een regelrechte belangenverstrengeling zich aandient. Uit kadastrale gegevens blijkt dat hij mede-eigenaar is van perceel H 964. Zie bijlage 1. Blijkens deze bijlage wordt ook bevestigd dat hij echtgenoot is van [REDACTED]

1.2.3 Planlocatie Hoek ong. Duizel-Noord

De planlocatie Hoek ong. Duizel-Noord is gelegen aansluitend aan uitbreidingswijk Duizel-Noord fase 2, direct ten noorden hiervan, op grond van provinciaal beleid gelegen binnen de zonering 'Verstedelijking afweegbaar'.

Opmerkingen / bezwaren:

6. Deze locatie is op de kadastrale kaart reeds als Eersel H 1343 en 1344 aangemerkt. Klaarblijkelijk is men reeds veel verder in de planvorming. Het voormalige perceel H 864 is per 28 maart 2022 opgesplitst in de percelen 1342, 1343 en 1344. Bron <https://kadastralekaart.com/kaart/perceel/ESL00/H/1342>

Perceel H 1343 is in eigendom bij Mw. [REDACTED] en Dhr. [REDACTED] is (wethouder). Zie bijlage 2.

Perceel H 1344 is in eigendom bij Dhr. [REDACTED] Zie bijlage 3.

1.2.4 Planlocatie Hoek ong. Kleine Beerze

De planlocatie Hoek ong. is aansluitend aan de Kleine Beerze gelegen, ten westen van de kern Duizel.

Opmerkingen / bezwaren:

7. Dit perceel blijft klaarblijkelijk in eigendom bij [REDACTED] Dit is principieel onjuist. Hiermee heeft [REDACTED] blijvende eigendomsrechten op dit perceel. De natuurontwikkeling direct aansluitend aan de Kleine Beerze is en blijft daarmee een private kwestie die onderhevig aan tijd, ontwikkelingen van private overweging. Indien dit als een te realiseren ecologische verbindingszone met aansluitende natuurzone wordt voorgesteld, zou het realistischer zijn dat dit perceel in eigendom bij de lokale overheid komt.
8. Hiertoe zijn klaarblijkelijk ook geen plannen. De opsplitsing van perceel H864 d.d. 28-03-2022 voorziet hier juist weer niet in.

Ondergetekende is van mening dat deze planlocatie in eigendom van de overheid moet komen dan wel dat de realistische LIR berekening gemaakt moet worden (de kosten van aanplanting opvoeren). Zie ook bezwaarpunt 2 en 14.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Planlocatie Hoek 8

Binnen de locatie aan Hoek 8 te Duizel is sprake van een gemengd veehouderijbedrijf met melkvee en varkens. In navolgende tabel zijnde vergunde dieraantallen opgenomen.

5525 AA, Hoek 8, DUIZEL, EERSEL

Beschikingsdatum: 22-10-2015
RAV-tabelversie: RAV 2006-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat.	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NRE3fac (kg/jr/diergr)	Aantal dieren	NRE3 emiss (kg/jr)	MVE	NRE tot	Genr emiss (On/s)	PM10 emiss (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12.0	69	828	0	83	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	47	207	0	12	0	2
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	480	1440	480	21	11040	73
Totaal									596	2475	480	116	11040

Tabel 2: Vergunde dieraantallen voor de planlocatie aan Hoek 8 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Opmerkingen / bezwaren:

9. Gerefereerd wordt naar bezwaarpunt 1

2.3.2 Planlocatie Hoek ong. Kleine-Beerze

De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden gelegen aansluitend aan de Kleine Beerze. Deze gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als gelegen in een beekdal. Er is hier niet echt sprake van een beekdal.

Opmerkingen / bezwaren:

10. [REDACTED] herschrijft hier het vigerende bestemmingsplan door een kwalificatie uit het bestemmingsplan te ontkrachten.

3.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en 'Buitengebied 2017, eerste herziening'

3.3.4.1 Beleidskader

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017' en 'Buitengebied 2017, eerste herziening' de vigerende bestemmingsplannen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 1.4 van deze toelichting.

3.3.4.2 Toets

Op de planlocatie van de naar burgerwoning her te bestemmen bedrijfswoning aan Hoek 8 wordt een nieuw bijgebouw beoogd met een oppervlakte van 250 m². Binnen een reguliere woonbestemming wordt conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' in principe 150 m² aan bijgebouwen toegestaan, inclusief overkappingen. Op grond van artikel 24.4.1 wordt in afwijking daarvan maximaal 250 m² toegestaan indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen elders. Er dient in dat geval sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast en het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven. Voldaan wordt aan de voorwaarden voor het toestaan van maximaal 250 m² aan bijgebouwen bij de woning aan Hoek 8. Dit blijkt uit deze toelichting Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' brengt hier geen wijzigingen in aan. Binnen de planlocatie aan Hoek 8 kan een omvang van 250 m² aan bijgebouwen worden toegestaan.

Opmerkingen / bezwaren:

11. Gerefereerd wordt naar bezwaarpunten 2, 4 en 14. Op pagina 42 is te lezen; “er wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een omvang van 250 m²”. De vraag is derhalve wat de bestemming van dit gebouw zal zijn en wat is de locatie hiervan?

4.4.2.2 Planlocatie Hoek 8

De planlocatie aan Hoek 8 is deels aangeduid als ‘categorie 3 – gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)’ en deels als ‘categorie 4 – gebied met hoge verwachting’. Binnen de planlocatie aan Hoek 8 vindt sloop van een agrarisch bedrijf plaats. In samenhang hiermee wordt een bijgebouw gebouwd met een maximum omvang van 250 m². De herbestemming van de planlocatie aan Hoek 8 leidt niet tot aantasting van archeologische waarden. De grond is reeds geroerd door bouw van de bebouwing bij dit bedrijf.

Opmerkingen / bezwaren:

12. De realisatie van een bijgebouw van 250 m² is nieuw. Onduidelijk is ook de locatie waar dit exact zal komen. Echter indien dit op de locatie van de huidige sleufsilo's komt is er wel degelijk sprake van aantasting van archeologische waarden. Een sleufsilo heeft nauwelijks een aanlegdiepte en verstoort daarmee de ondergrond niet.

Planlocaties Hoek 8 en Hoek ong. Kleine Beerze

Binnen de planlocaties aan Hoek 8 en Hoek ong. Kleine Beerze wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd. Binnen de planlocatie aan Hoek 8 wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd naar een woonbestemming. Binnen de planlocatie aan Hoek ong. Kleine Beerze wordt nieuwe natuur gerealiseerd. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is voor herbestemming van deze planlocaties niet noodzakelijk.

Opmerkingen / bezwaren:

13. De realisatie van een bijgebouw van 250 m² is nieuw. Onduidelijk is de bestemming die dit gebouw zal verkrijgen. Daarmee kan akoestisch onderzoek heel wel noodzakelijk zijn. Gerefereerd wordt naar bezwaarpunt 3.

Opmerkingen / bezwaren:

14. Er wordt ten aanzien van Hoek 8 een bestaande houtsingel ingebracht; dit is geen tegenprestatie, deze is er namelijk al.

Er wordt 20.000 m² a € 8,10 / m² zijnde € 162.000 opgevoerd voor het ontwikkelen tot natuurgebied aansluitend aan de Kleine Beerze. Echter deze grond blijft in eigendom bij [REDACTED] Dit is onjuist en doet de LIR Berekening teniet. Ofwel men verkoopt de grond aan de lokale overheid en hanteert de waarde tegen € 8,10 / m², wat reeds een compensatie op zich is, ofwel men richt dit perceel in als natuurgebied en brengt sec de kosten van beplanting in zoals dit ook gebeurt bij het westelijk gedeelte van perceel H 964 wat ontstaat na sloop van de stallen. De gehanteerde € 8,10 / m² is ook niet terug te vinden in de forfaitaire bedragen genoemd in Categorie 3 van de Afstemmingsnotitie LIR Kempen. Zie bijlage 4. De gehanteerde € 8,10 / m² is een economische waarde voor landbouwgrond.

In dit verband wordt nadrukkelijk gewezen op het feit dat men suggereert een tegenprestatie van meer dan € 250.007,73 in te brengen. De betreffende € 162.000 zijn een bijzonder substantieel onderdeel van het totaal, waarmee de uitkomst c.q. uitgangspunt geheel anders komt te liggen. In het verlengde hiervan komt dus ook de bovenmatige compensatie beduidend anders te liggen.

Bovendien impliceert dit ook een inconsequente benadering; De 20.000 m² aansluitend aan de Kleine Beerze wordt wel als tegenprestatie opgevoerd en het westelijk gedeelte van perceel H 964 wat ontstaat na sloop van de stallen niet.

Ondergetekende is van mening dat de LIR berekening onjuist is en de voorgestelde € 250.007,73 te hoog is en daarmee niet de compenserende werking heeft voor hetgeen nu aangevraagd wordt.

Zie ook bezwaarpunten 2, 7 en 8.

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Frankering betaald

D-A-1



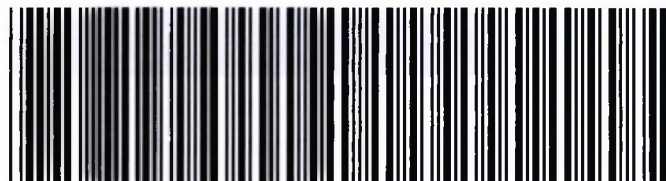
R Aangetekend

Gemeente Eersel
De Gemeenteraad
Postbus 12
5520AA EERSEL

3SATIV6612465

Recommandé

NL



3SATIV6612465

P2202

2 CN. 121115045

VERZONDEN 26 JUL 2022