

Beantwoording Raadvragen

Onderwerp:	Bestemmingsplan Witrijt 3	Datum antwoord:	27 maart 2023
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	22 maart 2023	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door:	N. Huibregts / Samenwerking		
Registratienr.:	23.04942		

Vraag

1. Uit het voorstel maken we op dat de voorgevel grotendeels uit een glazen pui zal bestaan. Het College stelt hierbij: "De voorgestelde glazen pui aan de voorgevel vinden wij ondergeschikt en passend bij het beoogde gebruik." Kan het College onderbouwen waarom een glazen pui aan de voorgevel passend is voor een agrarisch technisch hulpbedrijf (expliciet zonder detailhandel)? M.a.w., waarom moet de voorzijde van een gebouw voor een agrarisch technisch hulpbedrijf bestaan uit een glazen pui?
2. Uit de nota van zienwijzen lezen we het volgende m.b.t. de haag aan de voorzijde van het gebouw: "De haag is niet opgenomen om het gebouw aan het zicht van de bewoners uit de Denestraat te onttrekken. De bomenweide aan de voorzijde van het terrein is bedoeld om het zicht op het gebouw te breken vanuit de Denestraat, maar ook niet om het bedrijfsgebouw geheel weg te stoppen." Waarom wordt er met de landschappelijke inpassing in dit specifieke geval niet alles gedaan om het zicht op de voorgevel/glazen voorpui van het bedrijfsgebouw te voorkomen? Bijvoorbeeld, waarom enkel bomen aan de voorkant, tussen de bomen zouden ook struiken kunnen staan?
3. Waarom moet het demoveld aan de achterzijde van het gebouw aangelegd worden, immers hier is een poel ingetekend?
4. In het verleden hebben we geluiden ontvangen dat de afrit/inkom vanuit de rotonde een lastige bocht is om te nemen met zware landbouwvoertuigen. Is het mogelijk om met zware landbouwvoertuigen vanaf de rotonde direct de Witrijt in te rijden of moet daar de situatie aangepast worden?
5. Het al dan niet aanleggen van een groene wal en de procedure hieromtrent is ons niet duidelijk. We begrijpen dat de omwonenden alleen hun verzet/beroepschrift in willen trekken als de benodigde vergunningen voor de grondwal zijn verleend (en zelfs de grondwal is gerealiseerd). Het College stelt daartegenover dat de grondwal nog niet kan worden toegezegd doordat bepaalde vergunningen nog moeten worden verleend en het daardoor niet met zekerheid te zeggen valt dat de groene grondwal daadwerkelijk aan mag worden gelegd. Uit het raadsvoorstel kunnen we echter niet halen wat er nu via dit besluit wordt besloten of hoe de procedure er hierna uit gaat zien. Kan het College daar wat meer uitleg over geven.
6. "Wij zijn met van mening dat het gebruik van het demoveld niet moet gaan leiden tot onevenredige geluidshinder voor de omgeving. Als hier in de toekomst toch sprake van zal zijn, dan kunnen wij hier handhavend tegen optreden op basis van de geluidsnormen. Hetzelfde geldt voor de gehanteerde snelheden tijdens de testen op het demoveld." Kunnen hier geen restrictieve regels voor worden opgesteld?
7. We begrijpen dat verkoop voor bedrijfsmatige activiteiten anders is dan detailhandel, maar het blijft dus wel een verkooppunt in plaats van een hulpbedrijf. Of is dat hetzelfde en mag elk agrarisch technisch hulpbedrijf een showroom hebben en spullen voor bedrijfsmatige activiteiten verkopen? Hoe wordt hier ook zicht op gehouden dat er uitsluitend goederen worden verkocht aan "personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit"?



8. Het College heeft als uitgangspunt dat het demoveld niet tot overlast mag lijden voor de omgeving. Welke criteria worden er gehanteerd voor 'overlast'?

Antwoord

1. Ondanks dat er geen detailhandel plaats mag vinden, heeft het agrarisch-technisch hulpbedrijf ook een verkooponderdeel, waarbij het landbouwvoertuigen en – werktuigen en agrarisch verwante artikelen verkoopt. Het is begrijpelijk dat vanuit zakelijk oogpunt de initiatiefnemer zijn producten in een bepaalde mate wel zichtbaar wil laten zijn. Het stedenbouwkundige uitgangspunt ten aanzien van de beeldkwaliteit is dat de bebouwing een landelijke en dus zeker geen industriële uitstraling mag hebben. Met dat uitgangspunt streefden de initiatiefnemer en zijn architect vanuit esthetisch oogpunt naar een representatieve voorgevel, geïnspireerd op een agrarisch bijgebouw. Het is immers een zichtlocatie. We vinden het dan ook voorstelbaar dat men binnen die uitgangspunten kiest voor een dergelijk ontwerp. Dat ontwerp is ook stedenbouwkundig door vakspecialisten getoetst. De conclusie is dat in het voorliggende ontwerp de grootte van de glazen pui ondergeschikt is. Hij is beperkt in hoogte en 'opgeknip'. In eerdere voorstellen was de glazen pui groter en ging o.a. ook "de hoek om". Dit was ruimtelijk gezien niet passend en week teveel af van de uitstraling van een agrarisch geïnspireerd gebouw. We hebben de architect dan ook opgelegd om de glazen pui te verkleinen en om het "omlopende/ "de hoek omdraaiende" glas op de hoek te onderbreken. Zo ontstaat een duidelijk onderscheid/ onderbreking tussen de voor- en zijgevel. En dat is cruciaal voor de passende inspiratie (agrarisch bijgebouw).
2. We begrijpen vanuit zakelijk oogpunt heel goed dat het geheel uit het zicht houden van de voorgevel van het gebouw voor de initiatiefnemer onwenselijk is, omdat dit de zichtbaarheid/ herkenbaarheid van het bedrijf aantast en zakelijk gezien negatieve gevolgen kan hebben. Als college vinden we dat de zichtbaarheid van het gebouw wel beperkt moet zijn. Dat is ook de nadrukkelijke wens van een aantal van de overburen aan de Denestraat, ondanks de ruime afstand van ongeveer 115 meter tot de bedrijfsgebouwen en ondanks het feit dat de ringweg het zicht doorbreekt. En ook een vereiste vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening. Om de juiste balans te bereiken is zeer zorgvuldig door de landschapsarchitecten van de initiatiefnemer en de gemeente gekozen voor een boomgaard tussen de rijweg en het bedrijfsgebouw. Dit is landschappelijk gezien erg passend en verkleint het zicht op (de massa van) het gebouw substantieel. Hierdoor nemen we het gebouw echter ook niet geheel uit het zicht, hetgeen vanuit zakelijk perspectief niet wenselijk is. De kronen van de fruitbomen hebben op het gebied van hoogte en massa een sterk filterende werking, waardoor je het gebouw wel degelijk minder ziet. En hoewel de bomen bij aanplant nog jong zijn, zijn de hoogten van de kronen zeker de eerste jaren op ideale hoogte om het zicht op de eerste hoogtemeters van de voorgevel te beperken. De suggestie om struiken toe te voegen is absoluut niet passend bij het landschapstype 'boomgaard'. Als we gelet op dat type een passende toevoeging zouden moeten doen, dan zou dit een hoge haag/ zouden dit hoge hagen moeten zijn. Dit neemt het gebouw echter weer onnodig veel uit het zicht, hetgeen teveel negatieve zakelijke consequenties kan hebben. Aansluitend op het onderdeel 'hagen': rondom de parkeercoffer aan de voorzijde van het gebouw, zijn wel hagen opgenomen in het plan. Deze nemen in ieder geval het zicht op de geparkeerde auto's weg. Ook het mogelijke licht vanuit de koplampen nemen de hagen weg. En tot slot nemen ontnemen de hagen het zicht op het onderste deel van de voorgevel (glazen voorpui) op de 1e meter weg.
3. Het demoveld is feitelijk niet anders dan het gebruik van bestaande (reeds) agrarisch bestemde gronden voor het inregelen en demonstreren van landbouwvoertuigen en – werktuigen die gebruik maken van GPS techniek. Gelet op de snelle ontwikkeling omtrent precisielandbouw had het bedrijf een nadrukkelijke voorkeur voor een locatie waar men dit "aan huis" kan uitvoeren, om zo onnodige vervoersbewegingen te voorkomen. En waardoor er dus sprake is van een efficiëntere bedrijfsvoering en minder invloed op de omgeving. Ook kan men terplekke voertuigen en werktuigen testen die men op het bedrijf repareert. Omdat er in de vigerende situatie sprake is van een agrarische bestemming, mogen de gronden nu al intensief gebruikt en bewerkt worden in het kader van een agrarische bedrijfsvoering. Een



nieuw agrarisch bedrijf is op deze locatie ook rechtens toegestaan en zou zich direct mogen vestigen, zonder dat we het in zijn bedrijfsvoering mogen beperken.

De poel is enerzijds bestemd voor het opvangen van het hemelwater afkomstig van het bedrijf en dus noodzakelijk voor de beleidsdoelstellingen omtrent waterberging. En anderzijds kan de poel de migratie van amfibieën in het gebied bevorderen. Zo voegen we als het ware een extra stapsteen aan het gebied toe. Daarom krijgt de poel ook de bestemming 'Natuur'. Het demoveld biedt daarmee ook kansen voor de natuur, ten opzichte van de huidige situatie en het vigerende bestemmingsplan. Want met de gronden aan de oostkant van de bedrijfsgebouwen houden we afstand ten opzichte van het bestaande, aangrenzende Natuur Netwerk Brabant (NNB). Volgens ecologen zijn door deze buffer, inclusief het gebruik als demoveld, geen negatieve effecten op de wezenlijk kenmerken en waarden van de NNB te verwachten. De verwachting is dat dit mogelijk zelfs een positief effect kan hebben. Het gebruik van het demoveld is van vergelijkbare aard ten opzichte van een agrarische bedrijfsvoering die nu al mogelijk en toegestaan is. En omdat het demoveld als buffer zijn waarde kan betekenen, vinden we het gebruik van de gronden ten oosten van de bedrijfsgebouwen in de vorm van een demoveld voorstelbaar.

4. Deze zorg is begrijpelijk en hebben we daarom ook (zelfs recent nog) onderzocht. Daarbij is in het achterhoofd gehouden dat er nu op de locatie een agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf of niet-intensieve veehouderij direct is toegestaan. Dat zou betekenen dat er vergelijkbare vervoersbewegingen en zware landbouwvoertuigen van en naar het terrein mogen rijden, zonder dat we de weg aan hoeven te passen. Een eventuele aanpassing van de weg zou dus niet volledig toe te rekenen zijn aan specifiek deze ruimtelijke ontwikkeling. Echter, onze verkeerskundigen geven aan dat er op basis van de te verwachten vervoersbewegingen, in combinatie met de omvang en zwaarte van de verschillende (landbouw)voertuigen, er geen aanpassingen aan de weg nodig zijn en aan de rotonde nodig zijn.
5. De aanleg van een groene, aarden wal is vanuit ruimtelijk, juridisch-planologisch en milieu-hygiënisch oogpunt niet noodzakelijk en valt dus buiten de scope van het voorliggende bestemmingsplan. De aanleg ervan is een geste van de initiatiefnemer aan de bewoners van de Denestraat. Hij wil ze zo tegemoet komen aan het door hen te verwachten storende uitzicht. Als college hebben we als grondeigenaar en vergunningverlener de inspanningsverplichting uitgesproken om de mogelijkheden te verkennen. En bij een positieve uitkomst hier onze nadrukkelijke medewerking aan te verlenen. De bewoners van de Denestraat koppelen de aanleg ervan echter aan het verzet tegen het bestemmingsplan. Dat kunt u ook lezen in de u recent toegezonden brief van de juridische vertegenwoordiging van de bewoners. Maar zoals zij ook aangeven, is het de intentie van de bewoners om er met de initiatiefnemer en de gemeente aan uit te komen.
Op dit moment laten we een ontwerp maken van hoe de aarden wal eruit zou kunnen zien. En wat het effect daarvan is op het zicht vanuit de bewoners van de Denestraat. Vervolgens leggen we dat voor aan een afvaardiging van de bewoners. Zij hebben zoals met hen is afgesproken inspraak op het ontwerp. Na het akkoord van de bewoners kunnen we de aarden wal aanleggen. Omdat de wal binnen de bestemming Groen ligt, is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Ook is geen aanlegvergunning nodig. Dat betekent dat we de wal zonder vergunning direct (en dus snel) aan kunnen laten leggen. Zoals u leest in de bovengenoemde brief, is dat voor de bewoners van de Denestraat het ijkpunt om het verzet tegen het voorliggende bestemmingsplan te staken. Dit proces loopt parallel aan de vaststelling van het bestemmingsplan blijft en de periode erna.
6. Gemeenten toetsen de akoestische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen aan de VNG-publicatie *'Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk'*. De publicatie geeft richtafstanden en stappenplannen om te komen tot het verantwoord inpassen van de bedrijvigheid in de directe omgeving van (geluid)gevoelige functies nabij bedrijven. Het bedrijf Wagricom valt onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Het bedrijf voldoet in alle gevallen hier ruimschoots aan. We hanteren bij de normering vervolgens een door de handreiking gestelde richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde en piekniveau van maximaal 65 dB(A) etmaalwaarde op gevoelige functies in de omgeving. Dat is de meest strenge norm die de handreiking hanteert. Dat is ook de norm die het gemeentelijke geluidsbeleid als norm



hanteert. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het bedrijf op alle gevoelige functies aan de gestelde normen voldoet. Onze vakspecialisten van VTH De Kempen en die van de Omgevingsdienst zuidoost Brabant (ODZOB) hebben het onderzoek en uitgangspunten beoordeeld en akkoord bevonden. Wij zien dan ook geen reden om te twijfelen aan het onderzoek en de hierin gestelde uitgangspunten.

In de dagelijkse praktijk betekent dat we bij eventuele klachten inderdaad aangewezen zijn op toezicht en handhaving, omdat er in deze fase simpelweg geen aanleiding is om restrictieve normen op te leggen. Zulke normen horen ook niet thuis in een bestemmingsplan. We mogen namelijk alleen toetsen of er als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat is hier nadrukkelijk aan de orde. Restrictieve geluidsnormen vinden we overigens wel terug in het Activiteitenbesluit (milieuwetgeving). Die normen zijn gelijk aan de bovenstaande. Hier moet het bedrijf ook aan voldoen. Op het moment dat het bedrijf de geluidsnormen zou overtreden, moeten we dat constateren tijdens milieucontroles en kunnen we als bevoegd gezag het bedrijf dwingen om aan deze normen te voldoen. Deze normen zijn echter zogenaamde doelvoorschriften en geen middelvoorschriften. Het doel is namelijk het voldoen aan de norm, linksom of rechtsom. De manier waarop (het middel) is bewust niet vastgelegd. Met deze opzet wil de rijksoverheid bedrijven meer vrijheid geven in de manier waarop zij aan de wettelijke milieueisen voldoen.

7. We begrijpen uw zorg omtrent het voorkomen van detailhandel. Dat was voor ons ook een nadrukkelijke voorwaarde voor planologische medewerking. Om te beginnen is het goed om een nuance aan te brengen. Het bedrijf is een agrarisch technisch hulpbedrijf volgens de definitie die de provincie hanteert in haar Interim Omgevingsverordening. Die namen wij daarom 1 op 1 over in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied en in het voorliggende bestemmingsplan:

Agrarisch-technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking

Het bedrijf is dus niet sec of een verkooppunt of een hulpbedrijf, maar een landbouwmechanisatiebedrijf, wat ondergeschikt aan de hoofdactiviteit ook agrarisch aanverwante goederen verkoopt. Volgens de bovenstaande definitie mag elk agrarisch-technisch hulpbedrijf dus ook goederen leveren aan agrarische bedrijven en agrarische producten verhandelen. Dat vinden we ook niet onwenselijk. Maar niet elk bedrijf is hetzelfde en binnen de begrenzing van deze definitie vinden we het wenselijk om flexibiliteit en dus maatwerk toe te passen. Juist om te voorkomen dat er een grijs gebied ontstaat waarmee we de deur voor detailhandel openzetten. Daarom passen we maatwerk toe door het bedrijf de mogelijkheid van een ondergeschikte en dus beperkte showroom te geven. De definitie van ondergeschikt is helder: de omvang begrenzen we op maximaal 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Het bedrijf kan dus nooit in hoofdzaak een winkelfunctie krijgen. De initiatiefnemer geeft aan dat er ook geen sprake is van een kassa of andere met winkels te vergelijken voorzieningen. De showroom voorziet in het tentoonstellen van (nieuwe) landbouwvoertuigen en -werktuigen en de beperkte uitstalling van agrarisch aanverwante goederen. Daarbij is sprake van een afhaalfunctie op basis van facturatie. De regels in het voorliggende bestemmingsplan zijn helder. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om zich aan de regels te houden en in dit specifieke geval geen goederen te verkopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit (detailhandel). Ook hierbij geldt dat we bij strijdigheden terug kunnen vallen op het gebruikelijke bestuursrechtelijke instrument toezicht en handhaving.

8. Wij gaan ervan uit dat u verwijst naar de passage in de Nota van inspraak en vooroverleg: "Wij zijn met u van mening dat het gebruik van het demoveld niet moet gaan leiden tot onevenredige geluidshinder voor de omgeving." We zijn ons er niet van bewust dat we in de voorliggende stukken het begrip overlast gekoppeld hebben aan het demoveld. Want ondanks dat men aan gestelde normen voldoet, kan iets toch overlast geven. Overlast is namelijk een beleving. Dat kunnen we niet uitsluiten. We hanteren hier dus ook geen criteria voor.



Wettelijk moeten we in het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.1 Wet ruimtelijke ordening) altijd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat garanderen. Zo wordt eventuele overlast tot een juridisch aanvaardbaar niveau beperkt. De wet en jurisprudentie bepalen vervolgens wat aanvaardbaar is. Alle benodigde en uitgevoerde onderzoeken bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten we langs deze juridische maatlat leggen. Ook bij deze ontwikkeling zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en door alle toetsende instanties en overheden akkoord bevonden. Daarom scharen we ons nadrukkelijk achter het standpunt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.