

Aan de raad van de gemeente
Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan
"Gemert-Bakel Buitengebied Herziening April 2015"

Bakel, 12 mei 2015

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied Herziening April 2015" ligt momenteel ter inzage.

Een van de ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor dit bestemmingsplan ter vaststelling aan u wordt voorgelegd, is de verplaatsing van Handelsonderneming De Weert van Overschot 6b naar Oldert 2 in Bakel.

Wij maken ons zorgen over deze verplaatsing naar de locatie tegenover onze woning Overschot 17. Ons uitzicht zal door de bouw van enkele 11 meter hoge nieuwe bedrijfsgebouwen, geparkeerde auto's en de mogelijke uitstalling van landbouwmachines aanmerkelijk veranderen. De verschijningsvorm van de handelsonderneming verschilt nogal van het aanzien van het agrarisch bedrijf dat er nu nog staat.

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan valt te lezen, dat de bedrijfsverplaatsing nodig is om de onderneming een nieuw toekomstperspectief met meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Op de huidige locatie Overschot 6b heeft de ondernemer kennelijk te weinig ruimte voor het repareren en voor de opslag van landbouwmachines.

In de plantoelichting worden de positieve effecten van deze bedrijfsverplaatsing beschreven:

- Als gevolg van de verplaatsing verbetert het woonmilieu zowel aan het Overschot als aan de Oldert.
- De 270 meter verderop in het als 'extensiveringsgebied wonen' gelegen intensieve veehouderij (varkenshouderij) maakt plaats voor de handelsonderneming.
- Verloedering van het landschap wordt tegengegaan door vervanging van de oude varkensstallen door 2 nieuwe door middel van een overkapping met elkaar verbonden loodsen, bestemd voor de opslag van landbouwmachines.
- Door middel van erfbeplanting en houtwallen op de perceelsgrenzen wordt de onderneming goed in het landschap ingepast.

De bedrijfsverplaatsing wordt in de plantoelichting als een ruimtelijke ontwikkeling beschouwd die in lijn is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Wij wagen dat te betwijfelen. Wij vragen ons af of de vestiging van het bedrijf op de locatie Oldert 2 wel binnen het door uw raad op 5 februari jl. vastgestelde VAB beleid past?

Waarom wij daaraan twijfelen leggen wij u hier nu uit.

Blijkens de plattegrondtekening, figuur 5.2 op blz 84 van de plantoelichting, verdwijnt alle bedrijfsbebouwing van het varkensbedrijf. Wat volgens die tekening blijft staan is het bestaande woonhuis met de bestaande garage.

In de plaats van de bedrijfsbebouwing met een oppervlak van ca 1.300 m² wordt er nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd, namelijk twee nieuwe loodsen met een overkapping ertussen met een gezamenlijk oppervlak van 3.000 m².

Afgaande op die tekening veronderstellen wij, dat hier geen sprake is van hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing zoals beschreven in het VAB beleid dat u op 5 februari jl. heeft vastgesteld, maar van sloop van alle bestaande bedrijfsbebouwing en nieuwbouw.

In dat geval, sloop en nieuwbouw, is volgens uw eigen VAB beleid niet meer dan 600 m² nieuwe bebouwing voor niet- agrarische bedrijven toegestaan.

Van de doelstelling 'ontstening' van het buitengebied komt weinig terecht als 1.300 m² bebouwing door 3.000 m² nieuwe bebouwing wordt vervangen.

Kennelijk bent u van mening dat de bedrijfsverplaatsing wel een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling is en ook gedragen kan worden door de motivering die waarschijnlijk ontleend wordt aan het beleid dat van toepassing was toen het verplaatsingsverzoek werd ingediend of toch wel past binnen het op 5 februari jl. vastgestelde VAB beleid.

Wij zullen ons niet tegen de verplaatsing verzetten mits u ons de verzekering geeft dat de positieve effecten zoals wij die hierboven uit de toelichting hebben aangehaald voor ons ook daadwerkelijk zichtbaar en merkbaar zullen worden en ook zullen blijven; daarover hebben we met de eigenaar van de handelsonderneming gesproken.

U kunt ons dat verzekeren, namelijk door aanvullende voorwaarden aan de bedrijfsvestiging te verbinden en deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de regels op te nemen en, door adequate handhaving ingeval van overtreding van die regels in de praktijk.

De extra voorwaarden die wij verlangen zijn:

1. In lijn met de vaste jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan als waarborg voor de realisering van de beoogde goede landschappelijke inpassing van het bedrijf als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastgelegd welke soort beplanting noodzakelijk is - aan de westzijde het hele jaar groenblijvende beplanting op een aarden wal van 1,50 meter hoog - met de hoogte en dichtheid ervan.
De plantoelichting waarin naar het erfbeplantingsplan als bijlage wordt verwezen in combinatie met artikel 14.1 onder 2 van de Algemene Bouwregels in het ontwerp-bestemmingsplan biedt onvoldoende waarborgen voor de realisering, want de plantoelichting heeft geen juridisch bindende betekenis.
2. De termijn van 2 jaar, zoals opgenomen in artikel 14.1 onder 2. van de Algemene Bouwregels in het ontwerp-bestemmingsplan, waarbinnen de groenvoorzieningen aangelegd dienen te

worden, wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd in 1 jaar na onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning.

Hoe eerder de aarden wal aan de westzijde wordt aangelegd en het groen daarop wordt aangeplant, des te eerder is de bedrijfsbebouwing aan ons zicht en dat van voorbijgangers onttrokken.

3. Eenzelfde voorwaardelijke verplichting wordt bij de vaststelling opgenomen voor de kleur van de gevels van de nieuwe bedrijfsgebouwen; deze dienen in groene kleur te worden uitgevoerd.

Schuin tegenover onze woning aan het Overschot is te zien hoeveel fraaier en beter een groot groen bedrijfsgebouw zich in z'n omgeving voegt dan een grijs gebouw dat daar naast het groene gebouw staat.

4. Het wordt niet toegestaan om meer dan 3 landbouwmachines, zichtbaar voor ons en voor passanten op het open eigen terrein te stallen c.q. ten toon te stellen.
De plek aan de voorzijde langs de weg die op de verbeelding van het bestemmingsplan enkel voor de functie 'parkeren' is aangeduid is met 1.143 m² veel groter dan nodig is voor de 8 parkeerplaatsen die blijkens de plantoelichting voor het bedrijf op eigen terrein nodig zijn. De verleiding kan ontstaan om het niet voor parkeren van auto's benodigde gedeelte te benutten voor de uitstalling van landbouwmachines.
5. Uitbreiding van het bedrijf in de toekomst wordt uitgesloten; de daartoe in de regels van het ontwerp bestemmingsplan in artikel 6.3.1.1 opgenomen bevoegdheid komt bij de vaststelling te vervallen.

Als u besluit om deze aanvullende voorwaarden bij de vaststelling in het bestemmingsplan op te nemen, kan pas met recht van een win-win situatie worden gesproken die met deze bedrijfsverplaatsing wordt bewerkstelligd. Het is te voorbarig om dat nu al in de plantoelichting te doen. Die conclusie is pas terecht als onze belangen als bewoners van de tegenover gelegen woning door middel van deze aanvullende voorwaarden zijn gewaarborgd. Naar onze mening is dat een alleszins redelijk en ook terecht verlangen.

Met vriendelijke groet,

Familie L. van Berlo-Penninx
Overschoot 17
5761 EJ BAKEL

12-05-15

