Geling Advies
Maatgevend in bedrijfsontwikkeling

Bouw- en milieuzaken
Ruimtelijke ontwikkeling
Ontwerp en tekenwerk
Locatie- en omgevingsonderzoek

Correspondentieadres:
Postbus 12
5845 ZG SINT ANTHONIS
IBAN: NL47 RABO 0138 5766 10
BTW-nummer NL819094298B01
K.v.K. Brabant, nr. 17220016

Bezoekadres:
Burg. Wijtvlietlaan 1
De Rips
Tel. (0493) 59 75 00
Fax (0493) 59 75 09

ONTVANGEN
17 JULI 2014

Aangetekend verzonden
Raad van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Datum	:	**De Rips, 16-7-2014**
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	**2295BS03**
Bestand	:	**g:\klanten\2295 krol v.o.f\bs03\zienswijde de wind 19.doc**
Behandeld door	:	**S. de Crom**
E-mail	:	**info@gelingadvies.nl**
Bijlage(n)	:	**1**

Onderwerp : ***Zienswijze bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2014" / Onderdeel De Wind 19, De Wind ong. te Gemert***

Geachte Raad,

Namens mijn cliënte, Krol V.O.F, bedrijfsvoerend De Wind 7, doe ik u toekomen onderhavige zienswijze op het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juli 2014". De zienswijze van cliënte ziet toe op de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel aan De Wind 19 en De Wind ong. te Gemert.

De bedrijfsvoering van cliënte op voornoemde locatie een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij. Ten behoeve van deze bedrijfsvoering zijn alle benodigde vergunningen aanwezig. Cliënte is nu bevreesd dat door de ontwikkeling op De Wind 19 en De Wind ong. zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt.

Op de locatie De Wind 19 bent u voornemens de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel toe te staan. Een ruimte-voor-ruimte kavel is volgens het huidige beleid van de provincie Noord-Brabant alleen toegestaan in een bebouwingscluster. Er is volgens de provincie sprake van een bebouwingscluster als er meer dan 10 woningen geconcentreerd bij elkaar liggen. In de omgeving is zeker geen sprake van 10 woningen. Dat er in het verleden is geweest sprake van meer woningen, doet daar niet aan af. Op dit moment is er geen sprake meer van een bebouwingsconcentratie. Dus kan niet voldaan worden aan deze voorwaarde zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014. In dit licht wil cliënte u ook wijzen op hetgeen u zelf stelt in de toelichting, dat met deze ontwikkeling een verkleining van de stedenbouwkundig korrel optreed en de nu reeds niet aanwezige bebouwingscluster nog kleiner wordt en de afwijking van het beleid nog kleiner wordt. Tevens stelt cliënte de vraag waarom deze bebouwingsconcentratie niet is opgenomen in het door de u als gemeenteraad vastgesteld stuk Structuurvisie+ 2011 - 2021 waarin de bebouwingsconcentraties beleidsmatig zijn vastgelegd. Naar het idee van cliënte kan het niet zo zijn dat

Op al onze leveringen, transacties, overeenkomsten en voorwaarden is de DNR 2011 van toepassing.

een intern stuk een hogere status heeft gekregen dan een stuk dat u als raad heeft vastgesteld en of u gehoord bent in dit besluit.

Naast de regel dat een ruimte-voor-ruimte kavel gelegen dient te zijn binnen een bebouwingsconcentratie, waarvan hier geen sprake is, geldt eveneens de "Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006" van de provincie Noord-Brabant. In deze beleidsregels wordt gesteld dat, om mee te kunnen werken aan een ruimte-voor-ruimte kavel tenminste één intensieve veehouderij moet worden beëindigd. Daarnaast dient ten minste 1.000 m^2 aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. In de toelichting behorende bij het plan is opgenomen dat er 'minimaal of meer dan 1.000 m^2 afgebroken gaat worden. Het zou hierbij gaan om de bestaande zeugenstal. Deze omschrijving is dusdanig vaag dat het cliënte niet duidelijk is welk bouwwerk hiermee wordt bedoeld. Bovendien is het onduidelijk of de gehele zeugenstal gesloopt zal worden. Omdat het niet duidelijk is wat gesloopt gaat worden, kan cliënte niet controleren of aan de eis van sloop van minimaal 1.000 m^2 aan agrarische bedrijfsgebouwen voldaan wordt. Gezien de twijfel welke bij cliënte leeft, vraagt zij u om dit voor de vaststelling op zijn minst te verduidelijken. Doet u dit niet, dan rest cliënte niets anders dan er vanuit te gaan dat de oppervlakte te gering is. Bovendien is het voor cliënte niet duidelijk op welke wijze de sloop verzekerd is. En als deze sloop niet verzekerd is, kan door uw gemeente geen medewerking worden verleend aan de ruimte-voor-ruimte kavel. Een laatste eis is dat er 3.500 kg fosfaat wordt ingetrokken. Ook voor het intrekken van deze hoeveelheid fosfaat wordt geen enkele verankering gevonden. De in de toelichting genoemde bijlage ontbreekt bij de gepubliceerde stukken. Cliënte verzoekt u dit te verhelderen.

Verder kan cliënte uit het plan opmaken dat er na de ontwikkeling sprake blijft van een agrarische bedrijfsbestemming. In de toelichting staat dat het bedrijf de beschikking heeft over 7 hectare landbouwgronden. Dit is een zeer geringe hoeveelheid grond. Cliënte vraagt zich om deze reden af of er nog wel gesproken kan worden van een bedrijfsvoering, een motivering hieromtrent ontbreekt in zijn geheel. Als er op de gronden mais geteeld wordt, is de omvang van het bedrijf bijvoorbeeld minder dan 5 Nge. Een woonbestemming is om deze reden in de ogen van cliënte passender op de locatie. De hobbymatige akkerbouwactiviteiten kunnen dan wellicht bij de woonbestemming uitgevoerd worden.

Verder geeft u in de toelichting aan dat de ontwikkeling van het plan positief is, omdat er sprake is van ontsteniging. Cliënte vraagt zich of er wel sprake is van ontsteniging, en voor haar dus sprake van een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Dit omdat zij nergens terug kan vinden dat overeengekomen is dat de stal gesloopt gaat worden. Verder zal er een nieuwe woning gerealiseerd gaan worden. Per saldo blijft de versteniging van het gebied hiermee ongeveer gelijk. Van een afname is zeker geen sprake. Verder is het met dit plan in het geheel niet zeker dat de huidige behaalde onsteniging gehandhaafd blijft. Aan het perceel waar de stal gesloopt wordt, wordt immers de agrarische bedrijfsbestemming toegekend. Niets weerhoudt de eigenaar van dit perceel ervan om in de toekomst wederom nieuwe bebouwing op te richten. Omdat het volgens uw gemeente positief is dat er sprake is van ontsteniging en het ook voor cliënte van belang is dat de kwaliteit van de omgeving op peil blijft, zal er in ogen van cliënte de maximale vierkante meters aan bebouwing vastgelegd dienen te worden om het aantal vierkante meters vast te leggen zoals deze na de sloop van de stal aanwezig is. Dan wordt voorkomen dat de positieve ontwikkeling ongedaan gemaakt wordt. Overigens wordt het probleem met het wederom toenemen van de bebouwing op het perceel ook opgelost bij het toekennen van de woonbestemming.

Waar cliënte met deze planontwikkeling het meest om vreest is een belemmering voor haar eigen bedrijfsvoering. De woning welke nu wordt toegestaan is de woning welke het dichtstbij haar bedrijf gelegen komt. Dus deze woning wordt de eerste beperkende woning. Als bijlage van het plan is een geuronderzoek gevoegd. In dit geuronderzoek wordt gesteld dat er ter plaatse van de nieuw te realiseren woning geen sprake is van een geuroverbelaste situatie, kijkende naar de voorgrond. Echter, de uitgangspunten van dit onderzoek zijn onjuist. Een grote omissie in de geurberekening is de gehanteerde geurnorm. Er is gerekend met een geurnorm van 14 ou_E/m^3. Echter, de geurnorm op het moment van ter visie legging van het plan is 5 ou_E/m^3. Duidelijk mag zijn dat aan deze geurnorm in zijn geheel niet voldaan kan worden. Verder is gebruikt gemaakt van het verkeerde rekenprogramma. Om de voorgrondbelasting te berekenen dient gebruikt gemaakt te worden van de V-Stacks vergunning en niet het gebruikte programma V-Stacks gebied (berekend is de omgekeerde werking, zei het met verkeerde uitgangspunten). Cliënte heeft een geurberekening, waarmee ook haar aanvragen getoetst worden, uit laten voeren met de juiste uitgangspunten. Hiervoor is de emissie zoals vergund op 25-09-2012 ingevoerd in V-Stacksvergunning. Hieruit blijkt dat de geurbelasting van De Wind 7 op de nieuw op te richten woning te hoog is, namelijk 16,6 ou_E/m^3. En aangezien die nieuw op te richten woning de eerst beperkende woning wordt voor het bedrijf, wordt de bedrijfsvoering van cliënte door deze ontwikkeling belemmerd (bij ontwikkelingen is zij genoodzaakt de geurbelasting op deze woning onder de wettelijke normen te brengen) en kan de ontwikkeling van de woning op deze locatie geen doorgang vinden.

In het geuronderzoek is aandacht voor de omgekeerde werking. De uitgangspunten van dit onderzoek zijn eveneens onjuist. Om de omgekeerde werking in kaart te brengen, zodat rekening gehouden kan worden met de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van cliënte, moet de geurbelasting berekend worden vanaf de rand van het bouwvlak van haar agrarische bedrijf. In de berekening ten aanzien van de omgekeerde werking is echter uitgegaan van de emissiepunten van het bedrijf. Omdat de woning het eerst beperkende object is voor het bedrijf, kan niet van dit uitgangspunt worden afgeweken. Om deze reden zal de berekening ten aanzien van de omgekeerde werking aangepast dienen te worden, waarbij gerekend wordt vanaf de rand van het bouwvlak.

Verder is er in het geuronderzoek tevens aandacht voor de achtergrondbelasting. In dit kader is wettelijk toegestaan om het programma V-Stacks gebied te gebruiken. Echter, in de plaats een straal van 1 kilometer, waarmee in het geuronderzoek gerekend is, dient in het kader van een ruimtelijke procedure volgens vaste jurisprudentie gerekend te worden met een straal van twee kilometer rondom het plangebied. De lengte en de breedte van het gebied worden hiermee 4 kilometer in plaats van de gehanteerde 2 kilometer. Hierdoor zal de geurbelasting op de woning hoger uitvallen dan nu het geval is. Het verzoek is om deze berekening hierop aan te passen. Mocht blijken dat de geurbelasting te hoog is, dan kan de ontwikkeling geen doorgang vinden.

In de toelichting op het plan stelt u dat de ontwikkeling mogelijk is, omdat deze ruimte-voor-ruimte woning ontwikkeld wordt op een kavel welke deel heeft uitmaakt van een veehouderij. Dit omdat er tot enkele jaren terug een mestvaalt aanwezig was op het perceel. Voor cliënte is het niet te controleren of deze mestvaalt daadwerkelijke aanwezig was op het perceel en als deze ooit aanwezig is geweest, tot wanneer deze aanwezig is geweest. Aan de hand van een luchtfoto uit 2005 is het in ieder geval duidelijk dat deze mestvaalt niet langer aanwezig is. Daarbij is het van wezenlijk belang dat deze mestvaalt legaal aanwezig was. Mocht dit niet zo zijn, dan kan deze redenering in zijn geheel niet opgaan. Daarbij is de vraag of enkel de aanwezigheid van een mestvaalt voldoende is om aangemerkt te worden als een kavel behorende bij een veehouderij. Enkel de aanwezigheid van mestvaalt maakt niet de er sprake was van een

veehouderij. Onder een veehouderij wordt in het plan immers verstaan:
Een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.
Zeker is dat er op deze kavel waarop de woning ontwikkeld wordt geen dieren gehouden zijn. Dat vond plaats op het kavel De Wind 19, aan de overzijde van de weg. Door jurisprudentie is een kavel gelijk gesteld aan een perceel. Het perceel waarop de woning ontwikkeld wordt, betreft een ander perceel dan het perceel waarop de veehouderij gevoerd wordt.

Concluderend vreest cliënte door de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte kavel een belemmering van haar bedrijfsvoering. Om deze reden wil cliënte u verzoeken om het plan zodanig aan te passen, dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering voor het bedrijf van cliënte (met name het geuraspect dient nadere aandacht). Daarnaast zijn sommige wezenlijke elementen naar mening van cliente onvoldoende onderbouwd en kan zij om deze reden niet beoordelen of er voor haar geen nadelige gevolgen ontstaan. Om deze reden gaat cliënte er vanuit dat u het plan niet vast zult stellen zolang niet zeker gesteld is dat het bedrijf van cliënte niet belemmerd wordt en de onduidelijkheden in het plan niet zijn weggenomen.

Tot slot wil cliënte aandragen dat zij op dit moment zelf een aanvraag voor vergroting van haar bedrijfsvoering bij uw gemeente heeft liggen. Deze aanvraag is in 2012 bij uw gemeente ingediend en voor deze aanvraag zijn, op verzoek van uw gemeente, reeds vele aanvullende werkzaamheden uitgevoerd (onder andere de omgevingsdialoog is reeds gevoerd en de Brabantse Zorgvuldigheidscore Veehouderijen is uitgewerkt). Aan alle voorwaarden is voldaan. In de tussentijd heeft uw gemeente ook een nieuwe geurverordening vastgesteld, waaraan de aanvraag is aangepast. Met deze aanvraag zal het bedrijf investeren in emissiereducerende technieken, waardoor de milieubelasting op de omgeving sterk zal afnemen. Echter, zo lang als uw gemeente geen medewerking verleend aan deze ontwikkeling van het bedrijf zal de milieubelasting op de omgeving niet afnemen, waarmee de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte kavel welke met dit plan voorzien wordt niet mogelijk is. Door cliënte is dit meerdere malen aan uw gemeente gecommuniceerd. Zij heeft hierbij aangegeven dat als de plannen gelijktijdig lopen, er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte kavel. Helaas is hier door uw gemeente geen gehoor aan gegeven en is het u ook niet gelukt na meer dan 1,5 jaar eindelijk uitsluitsel te geven over de ontwikkeling van het bedrijf van cliënte. Hierdoor is cliënte genoodzaakt om deze zienswijze in te dienen.

Mochten er naar aanleiding van dit schrijven nog vragen zijn, dan kunt u contact met ondergetekende opnemen.

met vriendelijke groet,
Geling *Advies* BV

Drs. S. de Crom
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Bijlage 1 Geurberekening met V-Stacks vergunningen

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 26-06-2014 9:10:30

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: 2295 vaststelling De Wind 19

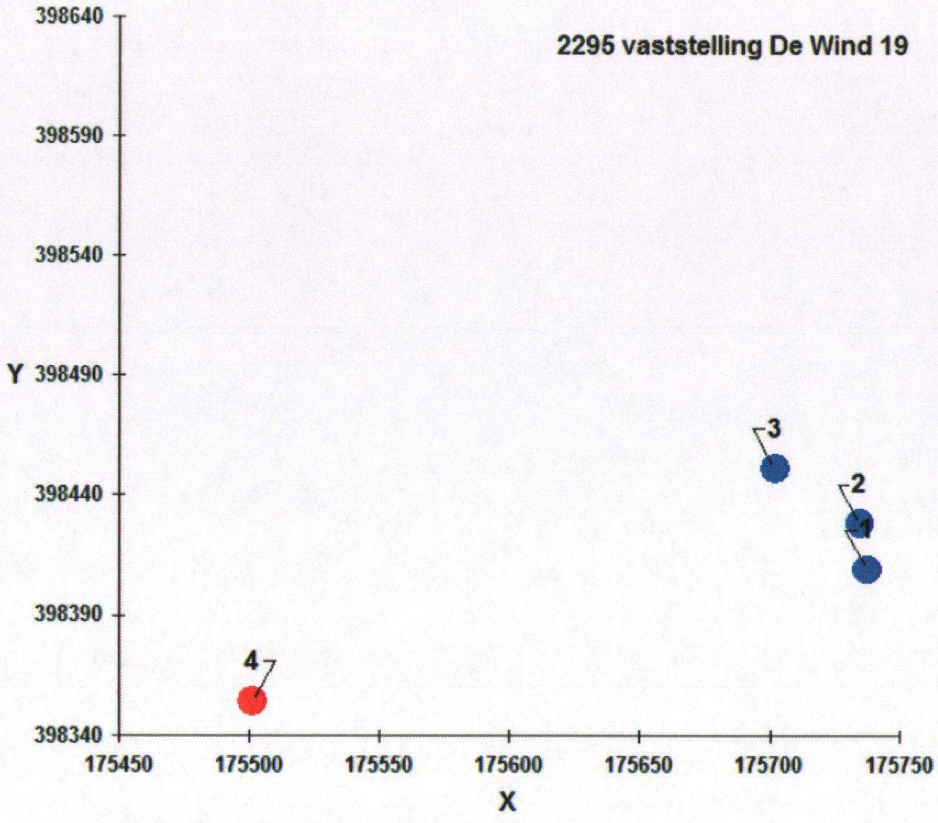
Berekende ruwheid: 0,12 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 3	175 738	398 409	3,9	3,8	0,50	4,00	17 409
2	Stal 4	175 735	398 428	3,9	3,8	0,50	4,00	18 559
3	Stal 8	175 702	398 451	6,1	5,9	2,78	3,12	35 356

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	RVR Woning	175 501	398 354	14,0	16,6

Gegenereerd op: 26-06-2014 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.