



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

SPOED, AANTEKENEN

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. de gemeenteraad
Ridderplein 1
Postbus 10.000, 5420 DA Gemert



Bij antwoord vermelden:
CMN.8.16.064663

Behandeld door:
VV
Telefoon: 020-6518888
e-mail: vacm.vonk@das.nl
Aanwezig: maandag, dinsdag en woensdag

Datum:
1 september 2016
Fax: 020-6914737

Betreft: ZIENSWIJZE

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens mijn cliënt de heer C.J. van de Pol, eigenaar van het managebedrijf gelegen aan Mathijseind 1a te Bakel, dien ik hierbij zijn zienswijzen in tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van de woning gelegen aan Mathijseind 1 te Bakel. De vigerende bestemming "bedrijfswoning" die rust op de betrokken woning, welke planologisch behoort bij het managebedrijf, zal binnen het thans ter inzage liggende "Ontwerpbestemmingsplan Gemert Bakel Buitengebied, juli 2016" de bestemming "plattelandswoning" krijgen. Cliënt kan zich niet verenigen met deze bestemmingswijziging en motiveert zijn standpunt als volgt.

1. Belemmering ontwikkelingsmogelijkheden manegebedrijf

Op 25 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel volgens cliënt onterecht zijn bereidheid getoond om mee te werken aan het bestemmen van de bedrijfswoning aan Mathijseind 1 als plattelandswoning, mits voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De conclusie van de "Ruimtelijke Onderbouwing Mathijseind 1 te Bakel" behorend bij het genoemde Ontwerpbestemmingsplan luidt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Cliënt betwist de inhoud van de Ruimtelijke Onderbouwing, omdat de bestemmingswijziging wel degelijk een beperking zal opleveren in de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn manegebedrijf. Cliënt is namelijk voornemens op zeer korte termijn een aanvraag bij de gemeente Gemert-Bakel in te dienen voor onder meer het realiseren van een quarantaine stal ter plaatse. Door de bestemming van de huidige bedrijfswoning te wijzigen in een plattelandswoning is de kans aannemelijk

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

dat door de milieuemissie van het managebedrijf de uitbreiding ervan met een quarantaine stal belemmerd zal worden. Cliënt stelt als gevolg daarvan aanzienlijk inkomsten te gaan mislopen. Gelet hierop is cliënt van mening dat de raad ten onrechte geur en geluidsoverlast niet in haar afweging heeft betrokken. Dit laatste noopt volgens cliënt tot de conclusie dat de raad onvoldoende heeft gekeken of het woon- en leefklimaat ter plaatse aanvaardbaar is. Door een onvoldoende onderzochte bestemmingswijziging op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan handelt de raad volgens cliënt onzorgvuldig. Cliënt verzoekt de raad dan ook nader onderzoek te doen naar de milieuemissie van zijn manegebedrijf en te onderzoeken of de geur en geluid de ontwikkeling van zijn bedrijf belemmert en zo ja, of een eventuele belemmering van zijn bedrijf evenredig is. De enige conclusie die volgens cliënt getrokken kan worden is dat de thans vigerende bestemming moet blijven bestaan.

2. Illegale planologische situatie

Indien uw raad naar aanleiding van het bovenstaande tot de conclusie komt dat de thans vigerende bestemming van “bedrijfswoning” toch moet blijven bestaan, dan verzoekt cliënt het college van burgemeester en wethouders om handhavend op te treden tegen de illegale planologische situatie ter plaatse. Immers, op dit moment woont er een derde illegaal in de bedrijfswoning, die niet functioneel is verbonden aan het manegebedrijf. Dit strijdige planologische gebruik van deze woning dient volgens cliënt op zeer korte termijn te worden beëindigd.

3. Aanvullende argumenten aangedragen door gemachtigde van cliënt zelf de heer R. van de Mortel

“ 1. Beleidsnotitie Plattelandswoning 2014

De Wet plattelandswoningen is sinds 1 januari 2013 in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Gemert-Bakel besloten om een beleidsnotitie op te stellen waarin zij voorwaarden hebben opgenomen voor het toekennen van de aanduiding “Plattelandswoning” in de gemeente Gemert-Bakel. In de “Beleidsnotitie Plattelandswoning 2014” zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- 1. Plattelandswoningen zijn uitsluitend toegestaan bij in werking zijnde agrarische bedrijven;*
- 2. Plattelandswoningen zijn uitsluitend toegestaan bij agrarische bestemmingen;*
- 3. Het moet gaan om bestaande gevallen van voor 1 januari 2013.*

In de ruimtelijke onderbouwing van 23 november 2015 ten aanzien van de voorgenomen planologische ontwikkeling is getoetst aan voornoemde voorwaarden. In dat kader is ten aanzien van de tweede voorwaarde overwogen dat medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling, ondanks dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde dat plattelandswoningen uitsluitend zijn toegestaan bij agrarische bestemmingen. Naar de mening van cliënt is deze medewerking evenwel onterecht.

Aan de percelen Mathijseind 1 en Mathijseind 1A te Bakel is onder het vigerende bestemmingsplan sprake van de bestemming “Bedrijf”. In het thans voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied juli 2016” zal de bedrijfsbestemming op het perceel blijven rusten. Voornoemde leidt ertoe dat geen sprake is van een agrarische bestemming. Met de voorgenomen planologische ont-

wikkeling ten aanzien van het toekennen van de aanduiding "plattelandswoning" heeft de raad een besluit genomen in strijd met haar eigen beleid. Het eigen beleid maakt het niet mogelijk om de aanduiding "plattelandswoning" toe te kennen aan een woning op een perceel zonder agrarische bestemming. Uit het beleid blijkt voorts expliciet dat "bedrijfswoningen bij bedrijfs- of industriebestemmingen niet vallen onder het begrip plattelandswoning". De raad is dan ook onte-recht en in strijd met artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) afgeweken van haar eigen beleid. Waarbij volledigheidshalve zij opgemerkt dat de raad ook niet, dan wel on-voldoende, de afwijking van haar eigen beleid heeft onderbouwd. Het volstaan met de motivering dat het toekennen van de functieaanduiding voor een plattelandswoning op een manegebedrijf "in de geest van de Wet plattelandswoningen" is, kan geenszins worden aangemerkt als een deugdelijke en voldoende motivering. Derhalve ontbeert het ontwerpbestemmingsplan een zorg-vuldige voorbereiding en is voorts geen sprake van een deugdelijke en draagkrachtige motive-ring. Voorgaande is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 en 3:4 respectievelijk de motiveringsplicht ex artikel 3:46 Awb.

2. Onvoldoende onderbouwing

Volgens het vigerende bestemmingsplan is sprake van een zogenaamd "Agrarisch verwant be-drijf". In dat kader is van belang dat het aldus niet gaat om een "Agrarisch bedrijf". Dit blijkt voorts ook uit het feit dat een bedrijfsbestemming op het perceel rust en niet een agrarische be-stemming met aanduiding. Cliënt heeft een manegebedrijf en is voornemens om in de nabije toe-komst zijn (concrete) plannen te realiseren ten aanzien van het oprichten van een paardenhotel, quarantainestel, bed- en breakfast, horeca-voorziening en technisch hulpbedrijf. Dit leidt ertoe dat in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte enkel is gekeken naar de mogelijke aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende veehouderijbedrijven (paragraaf 5.1.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing). Ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid is in paragraaf 5.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat de planlocatie niet binnen de richtaf-stand van een niet-agrarisch bedrijf is gelegen. Dat is naar de mening van cliënt dan ook een onjuist uitgangspunt gelet op de voornemens. De raad heeft ten onrechte geen rekening gehou-den met de plannen bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Bovendien is van belang dat bij het vaststellen van bestemmingen en aanduidingen in een bestemmingsplan de raad moet aansluiten bij de te verwachten ontwikkelingen. Dit heeft de raad evenwel niet gedaan. Derhalve is ook op dit punt sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en is voorts geen sprake van een deugdelijke en draagkrachtige motivering. Voorgaande is in strijd met het zorgvuldigheidsbegin-sel ex artikel 3:2 en 3:4 respectievelijk de motiveringsplicht ex artikel 3:46 Awb.

3. Overig

Naar onze mening is er enkel sprake van een bedrijfsbouwblok en is deze dus niet agrarisch (zie aanduiding bestemmingsplan). Dit komt door het feit dat er hier sprake is van een manegebedrijf en er geen sprake is van het vermeerderen van paarden of opfokken hiervan. Omzetten naar plattelandswoning kan vanwege het bedrijfsblok dus zeker niet. In feite is hier hetzelfde van toe-passing als bij een bedrijfswoning op een industrieterrein of recreatieterrein.

Client wil als hoofdactiviteit de huidige bedrijfsactiviteit een manegebedrijf blijven uitoefenen en hier annex paardenhotel annex quarantainestel daar naast realiseren. Client is met de verbou-wing van het huidige onroerend goed hiervan nog in volle gang. Als nevenactiviteit wil cliënt een aanvraag indienen voor bed- and breakfast voor op het bedrijf werkzame grooms, een horeca-voorziening t.b.v. de manege en technisch hulpbedrijf voor het repareren van eigen vervoermid-

delen t.b.v. hun onderneming. Aan een quarantainestel zijn ook diverse eisen verbonden, zoals u uit bijgaande documenten kunt afleiden.

De werktuigenberging staat maar een aantal meters verwijderd van de bedrijfswoning, terwijl hier gebruik wordt gemaakt van gasflessen om te lassen en in de toekomst wordt hier ook een dieseltank gerealiseerd t.b.v. het bedrijf van cliënt. Daarnaast heeft cliënt een vergunning voor mestopslag, welke is nog niet gerealiseerd door de vorige eigenaar. Een plattelandswoning is dus ook al niet toegestaan op basis van diverse geur-, geluid- en gevaarsnormen. Een onderzoek naar het leefklimaat is ook door de gemeente naar onze mening niet uitgevoerd. Dat cliënt nooit over de bedrijfswoning heeft beschikt, maakt geen verschil. De bedrijfswoning en bijbehorend bouwblok behoren vergunning technisch tot het bedrijf van cliënt. Gemeente zal daarom handhavend moeten optreden en de huidige bewoners van de bedrijfswoning kunnen dan hun bedrijfswoning in principe alleen verkopen alleen aan mijn cliënt, aangezien voor derden die geen binding hebben met het manegebedrijf betreffende bedrijfswoning ook niet mogen wonen en geen enkele waarde zal vertegenwoordigen. Dat de huidige bewoners in 1996 de bedrijfswoning hebben gekocht is gebeurd en door hen is het risico genomen dat hier vergunning technisch problemen zou kunnen ontstaan. In deze ontstaat ook geen verjaring.

Een bedrijfswoning kan cliënt aanvragen, maar deze zal altijd door de gemeente worden geweigerd om de reden dat er al één bedrijfswoning is, die toereikend is voor de huidige bedrijfsomvang en dat het manegebedrijf tot op heden niet groeit van dermate omvang om een tweede bedrijfswoning op te richten. Verder heeft zoals ik in mijn eerdere e-mail heb aangegeven de gemeente handhavend op getreden tegen permanente bewoning van de vorige eigenaar, waardoor de gemeente schadelijkt wordt t.o.v. de vorige eigenaar als zij nu wel permanente bewoning zou toestaan.

De paardenbak bij de eigenaren van het perceel van de bedrijfswoning vallen gedeeltelijk buiten het bouwblok en daarnaast is hier nooit een omgevingsvergunning voor verstrekt, dus graag ook handhavend hier tegen optreden.

Verder wil cliënt dat de nieuw recent opgelegde agrarische cultuurwaarden (volgens concept ontwerp bestemmingsplan buitengebied) worden doorgehaald, aangezien deze nu gedeeltelijk ook gevestigd zijn op zijn bouwblok.

Verder willen wij graag dat alles wordt beoordeeld door de agrarische adviescommissie en dat er wordt verzocht om een hoorzitting inzake dit dossier."

4. Tot slot

Graag is cliënt bereid om zijn zienswijzen nader toe te lichten en behoudt hij het recht voor deze zo nodig nader aan te vullen.

Ten slotte verzoek ik u mij de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen en te informeren over de verdere afhandeling.



Hoogachtend,

DAS

Mw. mr. V.A.C.M. Vonk

p.o. Mw. mr. M.A.D. Klein-Pietersen

Bijlagen:

- * Publicatie weekblad 8 juli 2016 pdf
- * paardenhouderij omgevingsrecht pdf
- * HORQU-01 V5b pdf
- * HORQU-02 V2 4 checklist doc