



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

Gemeente Gemert- Bakel;
t.a.v. gemeenteraad
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



AANTEKENEN

Bij antwoord vermelden:
CMB.3.16.064149

Behandeld door:
JvB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: j.v.berkel@das.nl

Datum:
5 september 2016
Fax: 020-6914737

Betreft: Zienswijze van Donkers
Uw kenmerk: VT/C vdB/11049-2016

Geachte mevrouw, heer,

Naar aanleiding van uw schrijven dd. 16 augustus 2016, waarin u mij de mogelijkheid biedt de zienswijze aan te vullen, bericht ik u als volgt.

Tot mij heeft zich gewend dhr. A.J. Donkers, wonende aan de Hilakker 3, 5761 PD te Bakel, ter zake het volgende.

Cliënt heeft kennis genomen het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied herziening juli 2016". Client kan zich niet verenigen met het ontwerp. Client wenst de volgende zienswijze naar voren te brengen.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Plan

Client is van mening dat voor het plan met betrekking tot de Hilakker een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

In zijn algemeenheid merkt cliënt op dat door het bestemmen van 3 woningen rondom zijn bedrijf, cliënt wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering (zowel heden als voor de toekomst).

Hilakker 1

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

Op het perceel Hilakker 1 wordt middels onderhavig plan een burgerwoning mogelijk gemaakt, waarbij de intentie is het beeldbepalende pand, aanwezig binnen de hindercirkel van client, daarvoor te gebruiken. Let wel, er is op dit perceel reeds een (burger)woning aanwezig naast het beeldbepalend pand (+/- 36m. van de mestput van client, en +/- 24m. tot voederkuil, en 36m. tot stal). Het is volstrekt niet helder in de planregels of thans 2 woningen ter plaatse zullen worden toegestaan.

In de plantoelichting wordt verwezen naar de uitspraken van de Afdeling in eerdere bestemmingsplan-procedures waarbij de bestaande (in verval geraakte) bedrijfswoning werd bestemd voor woondoeleinden.

Uit de voornoemde beschrijving (en de verdere ruimtelijke onderbouwing) lijkt naar voren te komen dat het hier slechts om 1 woningen gaat.

22.3 Milieuzone – Beperking milieuhinder

22.3.1 Bestemmingsregels

De gronden met de gebiedsaanduiding “Milieuzone – beperking milieuhinder” zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd ter voorkoming van het gebruik van de gronden voor (milieu)gevoelige functie(s) die omliggende (agrari-sche) bedrijven beperkt in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

22.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding “milieuzone – beperking milieuhinder” mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht die blijkens aard, vorm en functie zijn bedoeld voor een (milieu)gevoelige functie(s) die omliggende (agrari-sche) bedrijven beperkt in het vergunde en/of toekomstige gebruik; en/of waarvoor geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

22.3.3 Gebruiksregels

Het volgende gebruik wordt in ieder geval aangemerkt als met de gebiedsaanduiding strijdig gebruik en zijn dus verboden:

- 1. het gebruik van gronden en gebouwen voor een (milieu)gevoelige functie voor zover het een nieuwe functie of gebruik betreft.*

De voornoemde planregel waarin beperking wordt aangebracht ten aanzien van de milieubeperking is aldus cliënt weliswaar een beperking maar komt vreemd over.

Opgemerkt wordt dat nog steeds een woonbestemming toegestaan wordt en is tevens in de planregels een waarde toegekend (“beeldbepalend pand”) waardoor de voormalige bedrijfswoning behouden moet blijven. Dit betekent dat de gronden, lees het pand, mogen worden gebruikt ten behoeve van burgerbewoning. Door de nadere aanduiding zou het gebruik geen beperking voor het bedrijf van cliënt mogen opleveren.

Echter door deze bestemming, toe te kennen en gelet op de planregel, komt het voor alsof men de woon-bestemming (gelet op het feit dat de bestaande boerderij wordt beoogd als woonhuis),

als bestaand gebruik kan/wil aanmerken waardoor en binnen de cirkel toch een beperking ontstaat voor cliënt.

Hilakker 10, 10a

Hetgeen hiervoor is opgemerkt over de bescherming Op de percelen Hilakker 10, 10a worden 2 woningen bestemd als burgerwoning. Hiermee zou het bestemmingsplan in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie.

Cliënt vraagt zich af ten aanzien van deze wijziging of deze wel conform de regelgeving is. Er blijkt uit de plantoelichting op geen enkele wijze welke regeling is gehanteerd om de twee voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen kunnen worden bestemd. Ook meent cliënt dat, gelet op de in april 2005 afgegeven milieuvergunning voor een geitenhouderij, Hilakker 10 feitelijk geen burgerwoning maar een bedrijfswoning betreft.

\Daarnaast volgt uit de plan toelichting niet op welke wijze er rekening is gehouden met de omwonenden, waaronder cliënt.

In de reactienota is aangegeven dat men de bestemming in overeenstemming wenst te brengen met de feitelijke situatie. Men geeft aan hiervoor geen regeling nodig te hebben en dat de milieuvergunning na wijziging van het bestemmingsplan zal intrekken. Het bestaan van de milieuvergunning duidt erop dat er dus nog steeds een bedrijfsactiviteiten zijn dan wel mogelijk zijn. Hiermee kan dus niet wordt gesteld dat men de bestemming in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie. Bovendien door burgerwoningen in dit gebied te realiseren heeft men geen aandacht gehad voor de bedrijfsvoering van cliënt in dit gebied.

Op het perceel van Hilakker 12 wordt een bedrijfspand naar aanleiding van een bedrijfsbeëindiging op grond van de BIO-regeling herbestemd tot burgerwoning. Het bovenstaande overziend vreest cliënt voor het voortbestaan van zijn agrarisch bedrijf alsmede een ernstige aantasting van zijn woongenot. Cliënt woont in het buitengebied met vrij uitzicht. Als gevolg van de huidige planwijziging lijkt het erop dat het gebied om zijn woning verwordt tot een stedelijk gebied met alleen maar burgerwoningen.

Beleid

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.*

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;*
- b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.*

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:

- I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
- II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;***
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.***

Client is van mening dat met de onderhavige planregels en de onderhavige plantoelichting niet is voldaan aan de Verordening Ruimte 2014.

Ten eerste dient te worden vastgesteld of sprake is (en hoeveel) van een bestaande woning. Ten aanzien van Hilakker 10 en 10a merkt client op dat hier onduidelijk is of sprake is van een splitsing van meerdere woonfuncties voor 1 voormalige bedrijfswoning.

Ten aanzien van de overweging in de plantoelichting dat een overmaat van bebouwing gerechtvaardigd wordt door de cultuurhistorische waarde merkt client op dat deze afweging niet juist is en kan zijn. In de verordening is uitdrukkelijk opgenomen dat er sprake moet zijn van slopen van overige bebouwing. Dit dient dan ook te geschieden.

Ten aanzien van de plantoelichting merkt client op dat niet is gemotiveerd dat de woonbestemmingen voor Hilakker 1, 10 en 10a voldoet aan hetgeen is gesteld onder 3.1 lid 2 onder b. en c. Er dient te worden aangetoond dat binnen het bestaande ruimtelijke beslag zowel financieel, juridisch als feitelijk mogelijkheden voor burgerwoningen ontbreken.

Ten aanzien van de kwalitatieve verbetering merkt client op dat hiervan in de planregels niets is gebleken. Er is derhalve geen enkele borging dat er een kwaliteitsverbetering optreedt. Dat er feitelijk wat is gebeurd maakt niet dat er zonder meer sprake is van een kwaliteitsverbetering. Te meer, nu bij Hilakker 1 (zie tevens de foto's in de plantoelichting) allerminst sprake is van een goede kwalitatieve inpassing van het pand.

Gemeentelijk beleid

Mede in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking maar ook in het kader van de structuurvisie+ merkt client op dat het toevoegen van een drietal woningen niet passend is binnen de kaders (althans onvoldoende is aangetoond dat het passend is). Hierbij is van belang dat in de plantoelichting wordt overwogen dat er sprake is van een afname van het inwonersaantal. Als sprake is van een afname van inwonersaantal is het op geen enkele wijze te rijmen met de voornoemde regelgeving dat er dan een drietal voor burgerbewoning toegestane woningen wordt toegevoegd. Hiermee ontstaat er nu een nog groter gat tussen de woningebehoefte en de woningvoorraad, hetgeen niet de bedoeling is gelet op de LDV en de structuurvisie

Omgevingstoets

Geur

In de omgevingstoets zijn allerlei aspecten aan de orde gebracht. In het algemeen merkt cliënt op dat deze slechts zien op de herziening van het bestemmingsplan als gevolg van de plannen voor Hilakker 1. Nu de overige plannen niet zijn overwogen in de plantoelichting geldt voor deze plannen dat een deugdelijke motivering ontbreekt en op grond daarvan al moet worden afgezien van planwijziging.

In dit kader wijst cliënt erop dat zijn voederkuilen wel binnen een afstand van 50m. liggen van de te realiseren burgerwoningen aan Hilakker (afstand zoals opgenomen in de plantoelichting). Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt derhalve nog steeds.

Ten aanzien van de omgevingstoets met betrekking tot de emissie van geur door het bedrijf van cliënt aan Hilakker 3, merkt cliënt op dat de ruimtelijke onderbouwing zeer onzorgvuldig is.

In de reactienota wordt nu erkend dat woningen zijn is gelegen binnen een afstand van 50m. en dat dit afwijkt van de in het Activiteitenbesluit voorgeschreven afstand. Aangezien cliënt is gehouden aan het Activiteitenbesluit, is het bestemmen van woningen binnen de zone van 50m. zeer nadelig voor de bedrijfsvoering van cliënt. Sterker nog, cliënt zal niet kunnen voldoen aan de voorgeschreven wet en regelgeving als gevolg waarvan zijn bedrijf niet alleen “op slot” gaat maar zelf beperkt wordt.

Ten aanzien van het aspect dat een afstand van 50m. in acht zal moeten worden genomen merkt cliënt op dat deze zinsnede niet tot uitdrukking komt in het bestemmingsplan en de planregels.

Daarnaast is cliënt van mening dat door de realisatie van woningen binnen een afstand van 50m. van zijn bedrijfsruimtes een en ander strijdig zal zijn met geldende milieuwetgeving (wet geurhinder en veehouderij), hetgeen ernstige gevolgen heeft voor zijn bedrijfswoning.

Daarnaast blijkt uit de bijgevoegde tekening dat de mestopslag op een afstand is gelegen van minder dan 30 meter ten opzichte van de woning aan Hilakker 1. Ook hierdoor kan er strijdigheid met milieuwetgeving ontstaan waardoor het bedrijf van cliënt zal worden belemmerd.

Ten aanzien van de overweging in paragraaf 7.1.3 dat er geen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegevoegd merkt cliënt op dat deze overweging niet juist is. Er worden namelijk op zeer korte afstand een drietal burgerwoningen toegevoegd. Deze woningen zijn alle drie (Hilakker 1, 10 en 10a) voorheen niet bestemd geweest als “geurgevoelig object” en zullen na vaststelling van het plan wel als zodanig moeten worden aangemerkt. De motivering op dit punt is dan ook onjuist.

Geluid

Daarnaast is cliënt van mening dat het geluidsonderzoek niet actueel is en bovendien niet juist. Inmiddels heeft cliënt vernomen dat u voornemens bent een nieuw onderzoek te verrichten. Gelet op eerdere contacten van cliënt met het bureau wat voornemens is de onderzoeken te gaan doen, meent Client dat dit onderzoek niet juist zal gaan zijn en niet onafhankelijk.

Conclusie



Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt de zienswijze gegrond te verklaren, het bestreden ontwerp niet vast te stellen

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr.mr. J.T.F. van Berkel