

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 31 januari 2019
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 22929-2018

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Hilakker 10 en 10a Bakel

Aan de raad

Inleiding

Op 6 juni 2018 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan "Gemert-Bakel, herziening juli 2016 – Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel". Het bestemmingsplan is vernietigd voor de locaties Hilakker 10 en 10a. U bent hierover door middel van een RIN (27 juni 2018) geïnformeerd. In deze RIN is aangegeven dat het college zo spoedig mogelijk met een voorstel voor de bestemming van de percelen Hilakker 10 en 10a zou komen. Dit voorstel betreft de gewijzigde vaststelling met betrekking tot de locaties Hilakker 10 en 10a Bakel, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Zoals eerder aangegeven zou dit plandeel later aan de gemeenteraad worden aangeboden in verband met de uitspraak van de Raad van State.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" met betrekking tot de locaties Hilakker 10 en 10a Bakel aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II en de aanpassingen zoals opgenomen in de nota van zienswijze zoals opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" met betrekking tot de locaties Hilakker 10 en 10a Bakel met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied2017-VA02 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie ruimte en openbaar beheer d.d. 16 januari 2019

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Besluit tot vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel, herziening juli 2016 – Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel"
- Besluit tot vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel, Buitengebied 2017" waarin is besloten de locatie Hilakker 10 en 10a op een later moment aan te bieden ter besluitvorming in verband met het wachten op de uitspraak van de Raad van State.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" met betrekking tot de locaties Hilakker 10 en 10a Bakel, waardoor deze adressen een woonbestemming krijgen. Voor het stalgedeelte van de langgevelboerderij Hilakker 10a wordt wonen uitgesloten en wordt een bedrijfsmatige opslag bestemd. Woonfuncties zijn in het bedrijfsgedeelte nadrukkelijk uitgesloten, zodat het bedrijf van Hilakker 3 geen hinder kan ondervinden.

Met dit bestemmingsplan worden op het bedrijf van Hilakker 3 geen extra beperkingen opgelegd in het kader van zijn bedrijfsvoering.

Duurzaamheid

n.v.t.

Argumenten

1.1 De door de Afdeling bestuursrechtspraak geconstateerde gebreken

De Raad van State vernietigde het bestemmingsplan - kort samengevat - wegens een motiveringsgebrek op het gebied van geur en geluid voor de locatie Hilakker 10a en voor de locatie Hilakker 10 alleen op het gebied van geluid. Hierop hebben de initiatiefnemers in overleg met de gemeente een verzoek gedaan tot het nader motiveren van deze aspecten. Zo is er door de ODZOB een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd en is er voor het aspect geur een andere planinvulling gekozen die het toegestane gebruik van de langgevelboerderij op het adres Hilakker 10a concreter vastlegt. Daarbij is voor het stalgedeelte van de langgevelboerderij tevens het gebruik voor de functie wonen geheel uitgesloten. Op deze manier is een woonbestemming voor beide woningen mogelijk.

1.2 Er is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de adressen Hilakker 10 en 10a

Er is een akoestisch onderzoek door de Omgevingsdienst aangeleverd dat aantoonde dat er zicht is op een goed woon- en leefklimaat. Ook wordt de bedrijfsvoering van het bedrijf aan Hilakker 3 niet beperkt. De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan voor de bestemming wonen, zodat er op het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de nota van zienswijze wordt hier ook de aandacht aangegeven. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dus bij de vaststelling van het bestemmingsplan op dit aspect gewijzigd.

Hilakker 10

Voor het adres Hilakker 10 geldt dat er voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat. Binnenshuis wordt er ruimschoots voldaan aan de minimale geluidseisen. De gevels moeten conform het Bouwbesluit voor bestaande bouw voorzien zijn van 20 dB isolatie waarde, zodat er binnenshuis wordt voldaan aan 31 dB, waar 35 de maximale norm is. Er hoeven dus geen extra voorzieningen of planologische voorwaarden worden voorgeschreven om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Dit wordt nader onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing en verwerkt in de nota van zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dus bij de vaststelling van het bestemmingsplan op dit aspect gewijzigd.

Hilakker 10a

Voor het adres Hilakker 10a moeten er voorzieningen voorwaardelijk worden voorgeschreven. Er is immers 23 dB aan geluidsisolerende voorzieningen noodzakelijk voor het stalgedeelte. Bij het opslag gedeelte mogen geen geurgevoelige activiteiten plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt 23 dB geluidsisolerende maatregelen voor het stalgedeelte van de langgevelboerderij voorwaardelijk voorgeschreven in de bouwvoorschriften en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. De gevels van het woongedeelte moeten conform het Bouwbesluit voor bestaande bouw voorzien zijn van 20 dB isolatie waarde, zodat er binnenshuis wordt voldaan aan de norm van 35 dB. Uit de onderzoeken blijkt dat het woongedeelte voldoet qua isolatienormen aan de eisen. De woning voldoet dan ook aan een goed woon- en leefklimaat. Daarbij blijkt uit het akoestisch

onderzoek dat vanaf meetpunt 2 er een lager geluidsnorm acceptabel is omdat er minder geluid op de gevel wordt geproduceerd vanuit het bedrijf Hilakker 3. Het aspect geluid en de plansystematiek wordt nader onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing en is verwerkt in de antwoorden van de nota van zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dus bij de vaststelling van het bestemmingsplan op dit aspect gewijzigd.

1.3 Er is een andere plansystematiek gekozen voor het aspect geur, waaruit blijkt dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd

Omdat er vaste afstanden gelden met betrekking tot geur, was de planregeling in het oude ontwerpbestemmingsplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De sleufsilos van het bedrijf aan de Hilakker 3 liggen namelijk te dicht op de langgevelboerderij. Tijdens de zitting bij de Raad van State is door de bewoner aangegeven dat de gehele langgevelboerderij werd gebruikt voor de functie wonen. Het stalgedeelte werd gebruikt voor opslag van de woonfunctie.

Buiten het voor wonen vergunde gedeelte mag er geen privé opslag zijn in de huidige situatie als ook niet in de toekomstige situatie. Dat is strijdig met de verleende vergunning en levert een strijdigheid op met de geurwetgeving. In het nieuwe bestemmingsplan wordt alleen de vergunde woning als woonruimte aangemerkt. Deze woning ligt buiten de vaste afstanden zodat er op het aspect geur geen belemmering meer is. De overige stalruimte in de langgevelboerderij wordt gebruikt voor bedrijfsmatige opslag, waarbij elke vorm van wonen c.q. een aan wonen gerelateerde functie verboden is. Dat is ook concreet vastgelegd in het bestemmingsplan. Op deze manier wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en wordt het agrarische bedrijf van Hilakker 3 niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering.

1.4 Het gewijzigde plan is niet in strijd met beleid en regelgeving

Uit de gewijzigde onderbouwing in het bestemmingsplan blijkt dat er geen strijdigheid is met het gemeentelijk en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving.

1.5 De zienswijze die is ingediend, is tijdig en correct ingediend

Zoals blijkt uit de nota van zienswijzen is de zienswijze die is ingediend, tijdig en correct ingediend. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

1.6 In de nota van zienswijze is de concept beantwoording van de zienswijze opgenomen

In de nota van zienswijze is de concept beantwoording opgenomen. Door instemming met deze antwoorden en vaststelling van de nota van zienswijzen, kan deze beantwoording verwerkt worden in het vastgestelde bestemmingsplan. Op basis van de ingediende zienswijzen wordt het plan aangepast. De zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan verwijzen naar de gronden die zijn aangedragen in de beroepszaak. Deze gronden zijn dan ook aangemerkt als ingediende zienswijzen en voorzien van een antwoord in de nota van zienswijze.

1.1 1.7 De ambtshalve aanpassingen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan

Op het ontwerpplan worden noodzakelijke ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Het plan moet worden aangepast aan het actuele gemeentelijke en provinciale beleid. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de "Nota van Ambtshalve aanpassingen".

2.1. De gemeenteraad is bevoegd gezag

De vaststelling van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Kantttekeningen

1.1 Kans op nieuwe juridische procedure

De uitspraak van de Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd op grond van een motiveringsgebrek, dit gebrek is hersteld door het doen van nader onderzoek. De mogelijkheid bestaat dat ook dit besluit (het nieuwe bestemmingsplan) wordt aangevochten bij de bestuursrechter. Er zal dan duidelijk worden of de gekozen systematiek de rechtelijke toets kan doorstaan.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Juridische zaken

Het bestemmingsplan is gecontroleerd. Het plan gaat uit van een andere plansystematiek dan voorheen. De nadere onderzoeken hebben plaatsgevonden en voldoen aan de normen. Met de aanpassingen van het plan kan worden voldaan aan het begrip een goede ruimtelijke ordening. Zoals in de kantttekening is beschreven is het de verwachting dat het plan uiteindelijk aan de rechter zal worden voorgelegd. We denken met de aanpassingen dat het plan de toets van de rechter kan doorstaan.

Uitvoering

Er is nog een overlegbijeenkomst (technisch beraad) georganiseerd met de gemeenteraad. Hierin wordt de raad geïnformeerd over het plan en de ingediende zienswijze, zodat u op de hoogte bent van de inhoud van het plan en de reacties daarop.

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden omdat het plan is gewijzigd. Deze overheid heeft dan zes weken om aan te geven of men akkoord is met het plan of dat de provincie een reactieve aanwijzing geeft op het bestemmingsplan omdat men het niet eens is met de wijzigingen.

Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Daarnaast worden er nog gesprekken gevoerd met de belanghebbenden.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen)
2. Zienswijze
3. Raadsbesluit
4. Bijlage I: nota van zienswijze
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen

Ter inzage gelegde stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen)
2. Zienswijze
3. Raadsbesluit
4. Bijlage I: nota van zienswijze
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen

Gemert, 20 november 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de burgemeester,

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.S. van Veen', with a horizontal line drawn underneath the text.

ing. M.S. van Veen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.J.L.G. van Oudheusden', with a horizontal line drawn underneath the text.

A.J.L.G. van Oudheusden