

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

De ontwerpbeschikking omgevingsvergunning met activiteit bouwen en afwijken bestemmingsplan voor het splitsen van een boerderij, interne wijzigingen en aanpassingen van gevelopeningen voor de locatie Boekelseweg 28-30 in Handel heeft met ingang van 18 september 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 29 oktober 2017 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. De heer M.O. Boekelseweg 26 te Handel (namens deze: Achmea rechtsbijstand in de persoon van de heer P.R. Botman)

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbesluit is ter inzage gelegd op 18 september. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep af op 30 oktober. Op 23 oktober is een pro forma zienswijze ontvangen die is aangevuld bij brief d.d. 21 december 2017. De aangevulde zienswijze via post en fax (2x) op het gemeentehuis ontvangen d.d. 22 december 2017. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De besluitvorming in deze procedure is meermaals uitgesteld en/of op zodanige wijze op data en procedures aangestuurd, dat de indruk is gewekt dat de handhavingsskwestie bewust door ambtenaren van de gemeente is getraineed opdat de illegaliteit tijdig zou zijn opgeheven. Meest exemplarisch is hierbij de timing tussen het ter inzage leggen van het eerder ingediende handavingsverzoek en het ter inzage leggen van het ontwerp- besluit. Door dit dossier waart de zweem van partijdigheid en vooringenomenheid van de betrokken ambtenaren.

Beantwoording

Wij begrijpen van dhr. M.O. dat hij de vrees heeft dat wij niet op basis van volledige en juiste informatie zullen besluiten. Wij merken hierbij op dat wij ons weliswaar door onze ambtenaren laten informeren, maar dat wij zelf een besluit nemen op basis van de beschikbare informatie. Wij hebben geen redenen aan te nemen dat wij ons bij het nemen van het besluit op de aanvraag baseren op onjuiste dan wel onvolledige informatie. Ook hebben wij geen redenen om aan te nemen dat onze ambtenaren vooringenomen of partijdig zouden zijn. Wij zullen ons er evenwel van vergewissen dat wij ook de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op een juiste en volledige wijze informeren over het door ons voorgenomen besluit.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen.

Samenvatting zienswijze

Het is onjuist dat er op 19 december 1952 een omgevingsvergunning is verleend voor het splitsen van de (destijds) aanwezige boerderij in twee wooneenheden. De betreffende bouwvergunning was erop gericht om de oppervlakte ten behoeve van het gebruik van de boerderij voor de bewoning van één huishouden een legaal karakter te geven en om de bouwkundige aspecten in concerto te benoemen. Ook uit de bouwverordening uit 1933 en het ten tijde van de verlening van de vergunning geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan

Elsendorp 1952" en opvolgende bestemmingsplannen, kan worden afgeleid dat de verleende vergunning niet ziet op het toevoegen van een wooneenheid.

Beantwoording

Op 27 oktober 1952 is er door A v.d. Bosch een bouwvergunning aangevraagd voor een woningsplitsing op de locatie gemeente Gemert, sectie A, nummer 336. Bij besluit van 19 december 1952 is er een bouwvergunning verleend voor het "splitsen van een woning". Op de bij het besluit behorende tekening staat ook aangegeven dat het gaat om een "woningssplitsing". Wij zijn van mening dat zowel het aangevraagde, als het vergunde niet onduidelijk is. Het gaat om het splitsen van een woning. Het woord splitsen impliceert reeds dat er meer dan één woning gaat ontstaan. Van Dale omschrijft splitsen als "verdelen in min of meer gelijkvormige of gelijksoortige delen". Wij delen de visie van de indiener van de zienswijze dan ook niet en zijn van mening dat er in 1952 twee zelfstandige woningen zijn vergund. Deze vergunning is onherroepelijk. Dat er sprake is van een legale woningsplitsing kan dan ook naar onze mening niet meer ter discussie staan. De visie dat met de betreffende bouwvergunning slechts is beoogd om 'de oppervlakte ten behoeve van het gebruik van de boerderij voor de bewoning van één huishouden een legaal karakter te geven' wordt, wat daar ook van zij, niet gestaafd door enige documentatie. Uit de bij de bouwvergunning behorende stukken is dit in ieder geval niet op te maken. Dat er ter plaatste van de aanduiding 'bestaande boerderij' geen woonvertrekken staan ingetekend, zou kunnen worden verklaard door het feit de verleende vergunning niet op dit deel van de boerderij ziet. Het is gebruikelijk dat een dergelijk gedeelte niet zo gedetailleerd wordt weergegeven als het gedeelte van het pand waar de vergunning wel op ziet.

Artikel 18 van de in 1933 geldende bouwverordening schrijft voor dat de bouw van meergezinshuizen, waaronder moeten worden verstaan al dan niet vrijstaande gebouwen, waarin twee of meer woningen boven elkaar zijn gelegen, verboden. Genoemd artikel ziet op de bouw van gestapelde woningen. Daar is in het dit geval geen sprake van. Het betreffende artikel sluit het niet uit dat er meerdere woningen ontstaan. Zelfs indien het betreffende artikel zou verbieden dat er meerdere woningen ontstaan, laat dit onverlet dat er op 19 december 1952 een bouwvergunning is verleend voor het splitsen van een woning. Inclusief een (impliciete) vrijstelling van het destijds geldende bestemmingsplan. Zelfs al zou het ten tijde van het verlenen van de bouwvergunning in 1952 geldend bestemmingsplan, het splitsen van een bestaande boerderij niet mogelijk maken, zijn wij van mening dat op 19 december 1952 een bouwvergunning (en in dat geval impliciete vrijstelling) is verleend voor het splitsen van een woning. In dat geval zou de op 27 oktober 1952 ingekomen aanvraag (zonder het voeren van een procedure om van het bestemmingsplan af te wijken) niet op een juiste wijze zijn getoetst. De vergunning is echter wel verleend en onherroepelijk. Er is verzuimd de op 19 december 1952 verleende bouwvergunning over te nemen in opvolgende bestemmingsplan. Met het besluit tot het verlenen van de aangevraagde vergunning wordt dit verzuim hersteld.

Wij wijzen erop dat het feit dat er in het verleden reeds een vergunning is verleend voor de boerderij, niet betekent dat wij nu alleen op basis van deze vergunning voorstellen de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Met het verlenen van de bouwvergunning in 1952 is er sprake van een bestaand recht. Bestaande rechten dienen in beginsel te worden gerespecteerd, tenzij het overnemen van deze rechten in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Zelfs indien er voor een woningsplitsing in het verleden geen vergunning zou zijn verleend, achten wij het voorgestelde initiatief passen binnen het principe van een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen hiervoor naar de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerp besluit alsmede de verdere inhoud van de beantwoording van de zienswijzen van indiener.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen.

Samenvatting zienswijze

In het verleden is een eerdere aanvraag om woningsplitsing van de boerderij aan Boekelseweg 30 in handel afgewezen.

Beantwoording

De toetsing hangt niet af van een eerder ingediend verzoek en een beslissing daarop, maar aan de geldende wetgeving en of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen.

Samenvatting zienswijze

Uitgangspunt in de verordening ruimte is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied (artikel 7.7, eerste lid, sub a).

Daarnaast valt het plan, in tegenstelling tot hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, ook niet onder de uitzonderingsbepaling van art. 7.7, derde lid, sub b. Immers, met het plan is niet beoogd om de boerderij te behouden of te herstellen, maar enkel om de huisvesting van een extra huishouden te bewerkstelligen.

Beantwoording

In de beantwoording van eerdere zienswijze is beargumenteerd dat er voor de locatie een bouwvergunning is verleend voor het realiseren van een tweede woning. Op basis van deze vergunning wordt op deze locatie geen extra wooneenheid toegevoegd, maar is de vergunning bedoeld voor het legaliseren van de gerealiseerde bouwkundige aanpassingen.

In de ruimtelijke onderbouwing staat tevens toegelicht dat de Verordening ruimte, in gemengd landelijk gebied, de mogelijkheid biedt voor het splitsen van meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing (artikel 7.7 lid 3 sub b Verordening ruimte).

In de toelichting van de Verordening ruimte is bij het splitsen van een boerderij als voorwaarde gesteld dat met deze splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is.

Het onderhouden van een grote boerderij is een kostbare aangelegenheid. Zeker als het een oudere boerderij betreft. Door toestaan van het splitsen van de boerderij wordt het onderhoud van de grote boerderij in de toekomst door 2 eigenaren bekostigd. Hierdoor is het voor de eigenaren gemakkelijker om de bebouwing goed te onderhouden, waardoor behoud/herstel van de boerderij wordt gestimuleerd.

De bouwwerkzaamheden die momenteel al zijn uitgevoerd zijn dusdanig gerealiseerd dat de cultuurhistorische waarde van de boerderij optimaal is behouden. Door de aanpassingen is het pand toekomstbestendig en kan de gemeente ook in de toekomst van het cultuurhistorisch pand blijven genieten.

In het kader van het vooroverleg is de provincie om een reactie gevraagd. De provincie heeft bij brief d.d. 14-07-2017 (kenmerk: C2209187/4210647), in het kort, ten aanzien van artikel 7.7 lid 3b van de Verordening aangegeven dat onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voorstelbaar is op deze locatie. Aan de opmerkingen van de provincie is tegemoetgekomen, waardoor het besluit in overeenstemming is met de Verordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen.

Samenvatting zienswijze

Het plan beantwoordt niet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit van artikel 3.1 lid 1, van de verordening ruimte. De landschappelijke inpassing ontbreekt voor de locatie. Dit klemmt temeer daar cliënt, op aandringen van uw college, grote financiële inspanningen heeft verricht om de bebouwing op zijn perceel op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te passen en veel beplanting heeft aangebracht om zulks te bewerkstelligen.

Beantwoording

De ruimtelijke onderbouw is gezamenlijk met de aanvraag omgevingsvergunning als ontwerp ter inzage gelegd. De provincie heeft getoetst aan het provinciaal beleid en dus ook aan artikel 3.. lid 11 Verordening ruimte. Voor de provincie Noord-Brabant is er geen reden om een zienswijze in te dienen, waaruit we kunnen concluderen dat de provincie Noord-Brabant akkoord kan gaan met de aangegeven ontwikkeling.

Conform het geldende bestemmingsplan is het van belang dat 20% van het bouwblok als groen is ingericht. Dit is tot op heden als beleidsuitgangspunt genomen voor ontwikkelingen met een beperkte ruimtelijke impact. De term beperkt wordt hier gebruikt omdat er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. Na bestudering van de feitelijke situatie blijkt dat het beplantingspercentage van 20% ruimschoots gehaald wordt.

Momenteel wordt de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2017' voorbereid. Voor het overige gedeelte van de gemeente is dit bestemmingsplan reeds in werking. Echter voor het plangebied 'Boekelseweg 28 in Gemert' is ervoor gekozen met de vaststelling te wachten tot de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is afgerond. Bij het bestemmingsplan is een 'handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' toegevoegd. In het document wordt omschreven hoe in de toekomst (na vaststelling bestemmingsplan) zal worden omgegaan met kwaliteitsverbetering. De handreiking kent 3 categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen nadere eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd

Een splitsing van een woning valt binnen categorie 2. Voor deze categorie geldt:

- Basisinspanning: 20% van de omvang van het bouwblok dient voor groene erfinrichting ingezet te worden;
- Eventueel aanvullende vereisten op basisinspanning voor goede landschappelijke inpassing;
- Geen nadere kwaliteitsverbetering van het landschap.

Aanvullende eisen kunnen gesteld worden wanneer de locatie niet op een correcte manier is ingepast. De gemeente heeft van alle bouwblokken in het buitengebied de beplanting beoordeeld. Er zijn 3 categorieën:

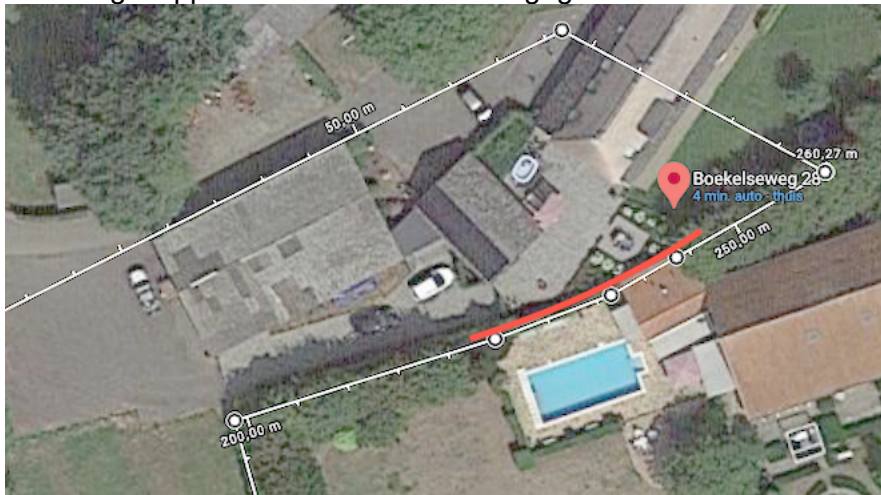
- goed (groene stip);
- kan beter (blauwe stip);
- ontbreekt (rode stip).

De locatie boekelseweg 28-30 in Handel voldoet aan de eis van 20% beplanting en de beplanting op deze locatie is beoordeeld als goed. Vandaar dat er in deze situatie voor is gekozen om geen extra basisinspanning te vragen voor landschappelijke inpassing.

Voor het verlenen van omgevingsvergunning zal nog visueel inzichtelijk worden gemaakt dat aan deze 20% is dan wel wordt voldaan en in de definitieve beschikking zal ook de voorwaarde opgenomen worden dat ook te allen tijde aan deze 20% eis dient te zijn voldaan.

De regels met kwaliteitsverbetering zijn in de loop van de tijd gewijzigd. Hierdoor kan het zo zijn dat de indiener van de zienswijze in het verleden andere eisen opgelegd heeft gekregen met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen in de zienswijze is door de initiatiefnemer aangegeven een groenstrook van 2 meter te willen aanleggen en blijven onderhouden. De groenstrook zal bestaan uit diverse begroeiingen en struiken. Dit zal in de ruimtelijke onderbouwing worden aangevuld en tevens als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. De strook wordt aangegeven in de onderstaande figuur:



Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de motivering van het besluit op dit punt aan te vullen.

Samenvatting zienswijze

Het plan tast het woon- en leefklimaat van dhr. O.M. direct en in ernstige mate aan.

Het gaat hier om het direct tegen het perceel en op slechts enkele meters afstand van de woon- en slaapvertrekken van cliënt invoegen van een compleet, langgerekt, smal perceel voor tweede bewoning - binnen en buiten - waarvan ieder geluid onvermijdelijk direct en volledig hoorbaar is in de aangrenzende woon- en slaapvertrekken van mijn cliënt- waardoor alles wat op die smalle strook gebeurt en hoorbaar is, feitelijk ook wordt gehoord bij mijn cliënt - van aanrijdende of vertrekkende auto's, bezoek, hond, muziek, gesprekken, een trits elkaar opvolgende speeltoestellen, tot en met een groep eenden toe. Inclusief inkijk direct in de badkamers van mijn cliënt. Van enige privacy of zelf bepalen van wakker worden of slapen gaan is al sinds het begin van deze illegaal voortgezette verbouwingen en illegale bewoning geen sprake meer voor cliënt. Schrijnend detail daarbij is dat cliënt met zijn vrouw vanwege de ingrijpende hersentumor

operatie tijdelijk de woning heeft moeten verlaten, omdat de vrouw van cliënte anders niet aan haar noodzakelijke rust toe zou komen. Rust is essentieel voor het herstel van een dergelijke zware ingreep. Ook ondanks bekendheid zowel bij de verbouwende burens als bij de gemeente van deze omstandigheid gingen de illegale verbouwingen onverminderd voort. Waardoor cliënt voor het herstel en noodzakelijke rust naar een ander - rustiger - oord moest uitwijken.

Beantwoording

Feit in deze situatie is dat het bouwblok Boekelseweg 26 te Handel en Boekelseweg 28-30 te Handel voor buitengebied begrippen dicht op elkaar zijn gesitueerd. Ze liggen namelijk tegen elkaar aan. Het gehele bestemmingsvlak waar de aanvraag omgevingsvergunning op ziet kan voor wonen worden gebruikt. Hierdoor zijn hoorbare activiteiten ook zonder tweede woning niet uit te sluiten.

Zo biedt bijvoorbeeld het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid dat er een bijgebouw wordt gerealiseerd van 100 m². Dit bijgebouw zou bijvoorbeeld (vergunningsvrij) direct tegen de perceelgrens van het perceel Boekelseweg 26 te Handel gebouwd kunnen worden. Op het perceel van Boekelseweg 26 is immers ook een bijgebouw op de perceelgrens geplaatst. In dat geval is evenmin uit te sluiten dat geluid afkomstig van dit bijgebouw, te horen is op het perceel Boekelseweg 26 te Handel. Ook kan het gehele perceel reeds als tuin gebruikt worden waardoor alles wat in de tuin gebeurt reeds hoorbaar kan zijn voor de indiener van de zienswijze.

De percelen worden daarnaast nog van elkaar gescheiden door een stenen muur met een hoogte van circa 2 meter. Deze muur biedt voldoende afscheiding om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor de locatie zowel de locatie's Boekelseweg 28 en 30 als Boekelseweg 26.

Wij zijn dan ook van mening dat wij ons in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en dat het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze door het besluit op een zodanige wijze worden aangetast, dat in redelijkheid niet meer kan worden gesproken van een goed tot aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen.

Samenvatting zienswijze

In plaatst van het plan waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt ingediend, zou de aanvrager ook kunnen kiezen voor de bouw van een tweede woning op een andere locatie.

Beantwoording

Voor zover de indiener van de zienswijze stelt dat er andere locaties op het perceel van de initiatiefnemer beschikbaar zijn, waar een woning gerealiseerd zou kunnen, overwogen wij dat het college dient te beslissen omtrent het verlenen van omgevingsvergunning voor het project, zoals daarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd. Indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. De enkele stelling dat deze alternatieven er zijn is onvoldoende voor dat oordeel. Wellicht dat de indiener van de zienswijze bij een alternatieve locatie minder het gevoel heeft te worden aangetast in zijn woon- en leefklimaat. Dat het voorgestelde initiatief op minder bezwaren in algemene zijn stuit staat voor ons bovendien niet vast. Bovendien zal een alternatief plan voor de aanvrager aanmerkelijk kostbaarder zijn en heeft de initiatiefnemer als te kennen gegeven niet voor het door u voorgestelde plan te opteren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het genomen ontwerp besluit aan te passen.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat zijn woning door het nemen van het besluit aanzienlijk in waarde zal dalen.

Beantwoording

Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat zijn woning als gevolg van het te nemen besluit in waarde daalt, kan hij een verzoek indienen tot een tegemoetkoming in de zin van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit aspect vormt voor ons geen reden om niet mee te werken aan het initiatief.