

BOSKAMP & WILLEMS



• A D V O C A T E N •

ONTVANGEN

29 APR. 2021

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Hexoekadres

Dr. Holthrop van der Zande, en

Correspondent addresses

Postings: 87.7 - 96.6 LS Endpoints

Telefoon 040 2501414

Fax 040 2501430

10. www.zenit.com/monsters/

doi:10.1017/S0022292412001909

Decdenrek nr. 2017/248232184840184

Vooraf per telefax: 0492 – 366 325

Tevens per e-mailbericht: gemeente@gemert-bakel.nl

Betreft: **■** – Gemert-Bakel

Eindhoven, 28 april 2021

Onze ref.: LHN/56927-b1

Betreft: **zienswijze**

Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2021

E-mail: [redacted]@boskampwillems.nl

Doorkiesm...

Geacht college,

Tot mij heeft zich gewend de heer [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] wonende aan het adres [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hierna te noemen cliënt met de navolgende kwestie, waarvoor hij thans verder woonplaats kiest ten kantore van Boskamp & Willems Advocaten, gevestigd aan het adres Dr. Holtropaan 42 (postbus 8727, 5605 LS) te Eindhoven.

Met ingang van 18 maart 2020 heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitegebied, herziening januari 2021' ter inzage gelegd, welke voorziet in herziening van het bestemmingsplan in verband met een aantal ontwikkelingen welke niet rechtstreeks mogelijk zijn in het vigerende bestemmingsplan. Die ontwikkelingen worden beoogd op de locaties (1) Heereveldseweg 74a te Handel, (2) Hollevoort 1 te Bakel, (3) Kapelweg 76 te Handel en (4) Venraysedijk 53 te De Mortel.

Client kan zich niet met dat ontwerpbestemmingsplan, meer specifiek ten aanzien van de ontwikkeling aan de Hollevoort 1 te Bakel, dat voorziet in de uitbreiding van de reeds bestaande, illegale, bierbrouwerij, niet verenigen en heeft mij geïnstrueerd een schriftelijke zienswijze kenbaar te maken, hetgeen hierdoor tijdig geschiedt.

Cliënt woont op en is eigenaar van het perceel aan het adres [REDACTED]
 Cliënt is tevens eigenaar van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als
 gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 2949. Cliënt is in ondernavige
 kwestie op te merken als belanghebbende, daar het perceel tegenover het perceel

Vervolgblad: 1
/ Gemert-Bakel

28 april 2021

aan het adres Hollevoort 1 te Bakel is gelegen en slechts wordt gescheiden door een smalle, onverharde weg.

Geluidshinder

Cliënt ervaart reeds op dit moment geluidshinder van de inrichting aan de Hollevoort 1 te Bakel. Cliënt vreest dan ook dat met de beoogde uitbreiding deze geluidsoverlast enkel zal toenemen. Op dit moment ervaart cliënt met name geluidshinder afkomstig van de door de inrichting gebruikte machine ten behoeve van het dorsen van de gewassen. Die activiteit (het dorsen van de gewassen) zal met de beoogde uitbreiding enkel toenemen. Uit het akoestisch rapport d.d. 12 mei 2020, behorende bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, blijkt niet dat rekening is gehouden met de activiteiten van de dorsmachine. Bij mobiele geluidbronnen wordt namelijk enkel gesproken over rijbewegingen van de vrachtwagens, de tractor, busjes en personenauto's. Bij de onderzochte stationaire bronnen werden het stemgeluid op het terras en de installaties (ontijzeringsinstallatie, flessenvulinstallatie, koelingen en de brouwerij-installatie) betrokken. Er wordt derhalve geen onderzoek verricht naar geluid afkomstig van de dorsmachine.

Uit de conclusie van dat onderzoek blijkt dat weliswaar kan worden voldaan (in de representatieve bedrijfssituatie) aan de gestelde streefwaarden, maar dat ten aanzien van het maximale (piek)niveau, ter plaatse van de woonbestemming aan de Hollevoort (de ruimte voor ruimte-kavel van cliënt), niet kan worden voldaan aan de gestelde streefwaarden. Uit de berekening blijkt dat, ondanks dat de toekomstige woningen worden gerealiseerd met een minimale gevelwering van 20 dB(A), het binnenniveau nog 57 dB(A) bedraagt en derhalve de streefwaarde overschrijdt. Naar de mening van cliënt kan dan ook niet worden geconcludeerd dat, met de uitbreiding van de brouwerij, nog steeds sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Horeca

Daarnaast vreest cliënt dat de geluidsoverlast zal toenemen op het moment dat ter plaatse de huidige bestemming 'agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'horeca' (al dan niet ondergeschikt aan de hoofdbestemming 'bedrijf'). Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat een proeflokaal met terras wordt gesitueerd op het perceel. Dat proeflokaal met terras is vrijwel direct naast de percelen van cliënt beoogd, waardoor cliënt vreest voor toename van de geluidsoverlast.

Daarnaast merkt cliënt op dat in het akoestisch rapport geen rekening is gehouden met de daadwerkelijke beoogde situatie. In het akoestisch rapport is in verband met het stemgeluid op het terras rekening gehouden met 3 groepen (van 20 personen)

Vervolgblad: 2

28 april 2021

/ Gemert-Bakel

maal 2 uur in de dagperiode (07.00 uur tot 19.00 uur). Daarnaast is ervan uitgegaan dat maximaal 3 maal 15 personenauto's in de dagperiode bij het bedrijf parkeren. In het akoestisch rapport wordt, kort gezegd, enkel rekening gehouden met geluidsbronnen gedurende de dag.

Uit de stukken behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, blijkt echter dat de (ondergeschikte) horeca-activiteiten niet slechts gedurende de dagperiode plaats zullen vinden. In de toelichting bij het bestemmingsplan is het volgende opgenomen:

"Openstelling bedrijf/proeflokaal voor burgers/recreanten

Voor de uitvoerbaarheid van de ondersteunende horeca activiteiten, wordt verzocht om medewerking te verlenen aan gedifferentieerde openingstijden:

- *Routegebonden Horeca activiteiten, periode maart t/m oktober maximaal tot 20.00, periode november t/m februari tot maximaal tot 18.00.*
- *Groepsgebonden Horeca activiteiten, periode januari t/m december (rondleidingen en proeverij), maximaal tot 22.00."*

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is tevens opgenomen dat de ambitie bestaat de route gebonden gasten naast lokaal bier, ook een lokale proeverij van diverse producten (worsten, bitterballen, etc.) aan te kunnen bieden, welke onder andere in samenwerking met diverse ondernemers zijn ontwikkeld en waarin het gebrouwen bier een belangrijke rol speelt. De proeverijen/rondleidingen worden aangeboden als arrangementen en worden vooral in de avonduren aangeboden. Op grond van het vorenstaande vreest cliënt dat hij dan ook met name in de avonduren/weekenduren ernstige overlast van de brouwerij zal ervaren.

Uit de toelichting blijkt derhalve dat wel degelijk in de avonduren activiteiten zullen plaatsvinden behorend bij de bestemming horeca. Deze activiteiten zijn onterecht niet meegenomen in het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd. Doordat deze activiteiten niet zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek, zal de feitelijke situatie nog (vele malen) hoger uitvallen dan is beoogd. Omdat in het onderzoek al is geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de beoogde streefwaarden voor (piek)niveau, kan met het oog op de activiteiten in de avonduren, niet worden gesteld dat wordt voldaan aan een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omvang activiteiten

Daarbij komt nog dat bij het besluit op het principeverzoek d.d. 14 juli 2020 het volgende is opgenomen:

"Randvoorwaarden

Vervolgblad: 3

28 april 2021

Gemert-Bakel

Bij de uitwerking rekening wordt gehouden met de volgende opmerkingen:

- *Horeca: De horeca-activiteit moet ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Ondergeschikt wil zeggen dat deze vorm van de horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie. Dit betekent dat de hoofdactiviteit van de locatie voor bezoekers duidelijk waarneembaar is en dus niet sprake kan zijn van een volledig ingerichte of zelfstandig uitgevoerd horeca-etablisement. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de locatie in de avonden open kan als kroeg of dat er feesten en partijen worden gegeven. Vandaar dat bij de uitwerking zal worden vastgelegd dat de horeca activiteiten tot 18:00 uur mogen worden geëxploiteerd.*

In de uitwerking van het plan is een dergelijke verplichting in het geheel niet opgenomen. Daarmee wordt eveneens niet wordt voldaan aan artikel 3.73, tweede lid van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Dat artikel bepaalt dat een bestemmingsplan dat vestiging van een niet-agrarische functie mogelijk maakt, dient te borgen dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en dat dat bestemmingsplan regels stelt over (sub a) een bij de omgeving passende omvang en publiekaantrekkende werking. In de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, is opgenomen dat het aantal bezoekers zich zal beperken tot ongeveer 20 personen per keer en dat het aantal bezoekers ongeveer 60 personen maximaal is. Daarover is echter in het bestemmingsplan niets opgenomen. Hierdoor worden, in strijd met artikel 3.73, tweede lid onder a van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, geen regels gesteld in het bestemmingsplan ten aanzien van de publieksaantrekkende werking. Nu het bestemmingsplan daartoe geen regels stelt (omtrent aantal bezoekers noch omtrent openingstijden), kan de brouwerij de horeca-activiteiten fors uitbreiden. Dat zal eveneens tot gevolg hebben dat de geluidsoverlast zal toenemen.

Afwijken VAB-beleid

In de huidige bestemming kent het perceel van de bierbrouwerij een bouwvlak van circa 4.765 m². In de nieuwe bestemming geldt een maximum bebouwingsoppervlak van 865 m². Op grond van het geldende VAB-beleid mag slechts 400 m² worden bebouwd. In strijd met het VAB-beleid wordt derhalve een bebouwingsoppervlak toegestaan dat ruim twee keer zo groot is als op grond van dat beleid toegestaan. Ten aanzien van de afwijking is in de ruimtelijke toelichting opgenomen dat het weliswaar niet past binnen de daarvoor

Vervolgblad: 4
[REDACTED] / Gemert-Bakel

28 april 2021

aangegeven kaders, maar dat het duidelijk is dat dit initiatief een meerwaarde kan zijn voor Gemert-Bakel en de recreatieve/toeristische voorzieningen. Het betreft, volgens de ruimtelijke toelichting, een uniek concept waar de directe en indirecte omgeving profijt van kan hebben.

Naar de mening van cliënt zal de overlast afkomstig van de bierbrouwerij enkel toenemen. De afweging om af te wijken van uw beleid omtrent stoppende agrarische bedrijven had dan ook niet mogen leiden tot een vergroting van het maximale bebouwingsoppervlak, nu niet kan worden gewaarborgd dat voor de directe omgeving de overlast niet fors toeneemt.

Grondwater

Cliënt vreest naast het vorenstaande eveneens voor uitputting van de bodem, daar de bierbrouwerij beoogt het benodigde water voor de activiteiten (deels) uit eigen bron te gebruiken. Niet inzichtelijk is gemaakt in welke verhouding grondwater uit de bodem zal worden onttrokken en welke consequenties dat heeft voor de omgeving. In het verkennend bodemonderzoek lijkt daar eveneens geen rekening mee te worden gehouden. Gezien het om een uitbreiding van 300.000 liter op jaarbasis naar 900.000 liter op jaarbasis gaat, vreest cliënt dat de onttrekking van het grondwater zal leiden tot problemen, die niet op voorhand zijn uitgesloten.

Conclusie

Het is op grond van het vorenstaande dat ik u namens cliënt verzoek de zienswijze bij de besluitvorming te betrekken en het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet gewijzigd, vast te stellen. Cliënt behoudt zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen.

[REDACTED] d,
[REDACTED]
[REDACTED]