

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening juli 2016” heeft met ingang van 11 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 22 augustus 2016 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen. Het bestemmingsplan is op 6 oktober 2016 en 10 november 2016 in de gemeenteraad behandeld. Met uitzondering van het deelplan Hilakker 1, 10 en 10a is het bestemmingsplan vastgesteld.

Met betrekking tot de Hilakker is door de gemeenteraad aan het college gevraagd om in overleg te treden met de heer A.J. Donkers, Hilakker 3 in Bakel over het plan Hilakker alsmede eventuele plannen voor het perceel van Hilakker 3. Er heeft een overleg plaatsgevonden op 19 oktober 2016 waarin de heer Donkers nog enkele opmerkingen heeft gemaakt over het plan Hilakker 1,10 en 10a. Daarnaast heeft hij zijn toekomstwensen en bedrijfsvoering toegelicht.

In deze bijlage is de ingekomen schriftelijke zienswijze verwerkt. Er is aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. DAS Rechtsbijstand, namens A.J. Donkers, Hilakker 3, 5761 PD, Bakel

Ontvankelijkheid

Op 16 augustus 2016 is de pro forma zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. Op 6 september 2016 is de inhoudelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Met betrekking tot het plan aan de Hilakker 1, 10 en 10a ontbreekt een goede ruimtelijke ordening om de volgende redenen:

1. Bezwaarmaker wordt door het bestemmen van drie woningen rondom zijn bedrijf beperkt in zijn bedrijfsvoering;
2. Op Hilakker 1 wordt een burgerwoning mogelijk gemaakt waarbij de intentie is het beeldbepalende pand, aanwezig binnen de hindercirkel van het bedrijf aan Hilakker 3, daarvoor te gebruiken. Niet helder blijkt uit de planregels of thans 2 woningen ter plaatse worden toegestaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing lijkt naar voren te komen dat het hier om 1 woning gaat;
3. Ondanks de aanduiding “milieuzone – beperking milieuhinder” wordt er nog steeds een woonbestemming toegestaan en aan de voormalige bedrijfswoning de waarde ‘beeldbepalend pand’ toegekend, waardoor deze behouden dient te blijven. Dat betekent dat de gronden (en dus het pand) mogen worden gebruikt ten behoeve van burgerbewoning. Echter door deze bestemming toe te kennen en gelet op de planregels, lijkt het alsof men de woonbestemming (gelet op het feit dat de bestaande boerderij wordt beoogd als woonhuis) als bestaand gebruik kan/wil aanmerken waardoor er binnen de milieucirkel toch een beperking voor het bedrijf aan de Hilakker 3 ontstaat;

4. Uit de plantoelichting blijkt op geen enkele wijze welke regeling is gehanteerd om de twee voormalige bedrijfswoningen aan de Hilakker 10 en 10a als burgerwoningen te bestemmen;
5. Bezwaarmaker meent dat gelet op de in april 2005 afgegeven milieuvergunning voor een geitenhouderij dat Hilakker 10 feitelijk geen burgerwoning maar een bedrijfswoning betreft;
6. Uit de plantoelichting blijkt niet op welke wijze er rekening is gehouden met de omwonenden;
7. het bestaan van de milieuvergunning duidt er op dat er nog steeds bedrijfsactiviteiten zijn, dan wel mogelijk zijn. Hierdoor kan niet gesteld worden dat men de bestemming in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie;
8. Op Hilakker 12 wordt een bedrijfspand herbestemd tot burgerwoning. Bezwaarmaker vreest voor een ernstige aantasting van zijn woongenot. Als gevolg van de planwijziging lijkt het erop dat het gebied verwordt tot een stedelijk gebied met alleen maar burgerwoningen;
9. Bezwaarmaker is van mening dat het plan niet voldoet aan de Verordening Ruimte 2014:
 - a. er dient te worden vastgesteld of er sprake is van een bestaande woning. Onduidelijk is of er sprake is van splitsing van meerdere woonfuncties voor 1 voormalige bedrijfswoning;
 - b. een overmaat van bebouwing wordt gerechtvaardigd door de cultuurhistorische waarde. In de Verordening is uitdrukkelijk opgenomen dat er sprake moet zijn van slopen van overige bebouwing. Dit dient dan ook te geschieden;
 - c. Er dient te worden aangetoond dat binnen het bestaande ruimtelijk beslag zowel financieel, juridisch als feitelijke mogelijkheden voor burgerwoningen ontbreken (artikel 3.1. lid 2 onder b. en c.);
 - d. In de planregels blijkt geen enkel borging van kwaliteitsverbetering. Dat er feitelijk wat is gebeurd maakt niet dat er zonder meer sprake is van kwaliteitsverbetering. Te meer nu bij Hilakker 1 allerminst sprake is van een goede kwalitatieve inpassing van het pand;
10. Het toevoegen van een drietal woningen past niet binnen het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking en de Structuurvisie+. Overwogen wordt dat er sprake is van een afname van inwonersaantal. Dit rijmt niet met het voornemen om drie woningen toe te voegen;
11. De omgevingstoets ziet slechts op de herziening voor Hilakker 1. Een deugdelijke motivering voor de overige plannen ontbreekt derhalve;
12. De voederkuilen en mestopslag van het bedrijf aan Hilakker 3 liggen wel binnen een afstand van 50 meter van de te realiseren woningen; Erkend wordt dat de woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter en dat dit afwijkt van de in het Activiteitenbesluit voorgeschreven afstand. Hierdoor kan bezwaarmaker niet voldoen aan het Activiteitenbesluit waardoor zijn bedrijf beperkt wordt; Dat een afstand van 50 meter in acht moet worden genomen komt niet tot uitdrukking in het bestemmingsplan en de planregels;
Het realiseren van de woningen binnen 50 meter afstand van zijn bedrijfsruimten, strijdig met geldende milieuwetgeving, heeft ernstige gevolgen voor zijn bedrijfsvoering;

13. Bezwaarmaker is het niet eens met de redenering dat er geen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegevoegd. Op zeer korte afstand worden immers drie burgerwoningen toegevoegd die voorheen niet bestemd waren als geurgevoelige objecten;
14. Vernomen is dat er een nieuw geluidsonderzoek zal komen aangezien het huidige onderzoek niet actueel is. Na contact met bezwaarmaker en het bureau dat het onderzoek gaat doen, meent bezwaarmaker dat het onderzoek niet juist zal gaan en niet onafhankelijk.

Beantwoording

Op 6 oktober 2016 heeft de gemeenteraad besloten om het door burgemeester en wethouders voorgestelde besluit aan te houden en nader te laten voorbereiden met betrekking tot onder andere het plan aan de Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel. Het planonderdeel "Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel" is geen onderdeel van het reeds vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ter besluitvorming voorgelegd voor de raadsvergadering van 2 februari 2017.

1. Uit de ruimtelijke onderbouwing en nadere onderzoeken blijkt dat bezwaarmaker niet beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering door het bestemmen van drie bestaande woningen tot burgerwoningen. Doordat er geen woningen worden bijgebouwd en de bestaande woningen niet dichterbij komen te liggen, verandert er niets aan de situatie. Het bedrijf aan de Hilakker 3 wordt daardoor niet in haar rechten aangetast. Voor de toets is namelijk het uitgangspunt dat het gaat om een bestemde bestaande woning. Ook indien er geen bestemmingsplanwijziging zou plaatsvinden blijven dezelfde normen qua beperking voor het bedrijf aan het adres Hilakker 3 gelden. Dit is ook zo verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. Er is een nieuw geluidsonderzoek uitgevoerd "Akoestisch onderzoek industrielaanwaai tbv herbestemming, toets Wet ruimtelijke ordening Hilakker 1, 10 en 10a Bakel", waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om de bestemmingen te wijzigen.
Uit het overleg met de indiener van de zienswijze is gebleken dat de bewoording "op slot" een verkeerd beeld van de situatie blijkt. De toelichting met bijlagen worden hier tekstueel op aangepast. De bewoording "op slot" wordt niet meer gebruikt. Deze bewoording gaf een verkeerd beeld van de situatie ter plaatse.
2. Er is slechts één woning toegestaan aan Hilakker 1. In de planregels wordt in artikel 11.1 onder 1 aangegeven dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één woonhuis. De bestaande woning is de vrijstaande woning die naast de langgevelboerderij staat. In de voormalige langgevelboerderij mag niet meer worden gewoond. De oude langgevelboerderij ligt immers binnen de aanduiding "milieuzone – beperking milieuhinder". Deze beperking regelt dat deze gronden niet mogen worden gebruikt voor milieugevoelige functies. Hierdoor is het niet mogelijk om de langgevelboerderij te gebruiken voor bijvoorbeeld de functie wonen.
3. Zie reactie onder 1 en 2.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het herbestemmen van de drie bestaande woningen voldoet aan de geldende regelgeving. Het plan beoogt het

bestemmen van de woningen naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie is het uitgangspunt. Daarbij is gekeken naar de planologische mogelijkheden alsmede de aanvraag van initiatiefnemers om over te gaan tot het bestemmen van de vergunde woningen als burgerwoning. Hierbij komen alle milieurechten en de agrarische bestemmingen van de percelen te vervallen. Het planvoornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

5. Voor de betreffende adressen bestaan geen geldende milieuvergunningen of meldingen voor agrarische bedrijven:
Hilakker 1: Op 13-5-2008 is de gehele vergunning ingetrokken;
Hilakker 10: Op dit adres is op 3-9-2007 een melding Besluit voorzieningen en installaties geaccepteerd voor een propaantank met een inhoud van 3.900 liter. Hier hebben geen dieren gezeten in het kader van een veehouderij;
Hilakker 10a: Op 24-1-2012 is de gehele vergunning ingetrokken. Op 21-8-2014 is een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend. Deze melding is op 3 oktober 2014 niet goedgekeurd. Deze melding is dan ook niet geaccepteerd en heeft daarmee geen rechtskracht gekregen. Om deze reden is de feitelijke situatie dat de woningen gebruikt worden als burgerwoning. Dit wordt middels dit plan dan ook als zodanig bestemd.
6. In hoofdstuk 7 van de Planologische onderbouwing die als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, wordt ingegaan op de planologische aspecten van de herziening van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten beschreven die van belang zijn voor het plan. Hierbij is met name gekeken naar de locatie Hilakker 3. Er is wel degelijk rekening gehouden in het plan met de belangen van de eigenaar van Hilakker 3. Met betrekking tot de andere locaties in de omgeving welke ook voornamelijk woonbestemmingen betreffen is de bestemmingsplanwijziging een positieve ontwikkeling en zijn er geen planologische bezwaren. In het nadere geluidsonderzoek is tevens bevestigd dat de planontwikkeling voldoet aan de normen. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
7. Zie 5.
8. Dit is niet juist. De herziening van het bestemmingsplan voor Hilakker 12 heeft reeds plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is reeds onherroepelijk. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan. De locatie Hilakker 12 is reeds onherroepelijk sinds de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op het bestemmingsplan buitengebied herziening oktober 2010. Van een stedelijk gebied waarvoor wordt gevreesd is geen sprake. Er komen geen woningen bij, het gaat immers over bestaande woningen. Er is dan ook geen sprake van enige vorm van verstedelijking. Overtollige (agrarische) bebouwing is reeds afgebroken, waardoor de verstening is afgenomen in het gebied. Ook leidt het plan niet tot extra toename van bebouwing aangezien een woonbestemming niet meer nieuwe bebouwing toelaat dan de voormalige bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Deze herbestemming leidt juist tot ontstening.
9. a. Er is sprake van bestaande woningen. De woningen zijn opgericht met vergunning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Het bestemmingsplan sluit het toevoegen van extra woningen dan ook uit.

- b. De Verordening Ruimte (VR) geeft aan dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. In de toelichting van de VR wordt aangegeven dat de gemeente in het bestemmingsplan bepaalt welke bebouwing overtollig is. Ook wordt aangegeven dat in het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing het beleid is gericht op behoud van de bebouwing. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de kenmerken van het gebouw weergegeven. Er is geen sprake van overtollige bebouwing. Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde waarvoor in de gemeentelijke bestemmingsplannen een aparte regeling geldend is. Met betrekking tot Hilakker 1 zijn reeds alle agrarische gebouwen (varkensstallen) welke overtollig waren gesloopt. De adressen Hilakker 10 en 10a hebben geen overtollige gebouwen. Daar zijn enkel bijgebouwen bij de woning aanwezig hetgeen passend is binnen de bouwregels bij de bestemming Wonen.
- c. Het onderhavig plan heeft betrekking op bestaande bebouwing. De woningen zijn gebouwd met vergunning en reeds bestemd als (bedrijfs)woning. Er is daarmee sprake van het bestemmen van een onherroepelijke vergunde situatie. Er is geen sprake van een uitbreiding van bebouwing dan wel nieuwbouw. Het genoemde artikel uit de Verordening Ruimte is niet van toepassing.
- d. In artikel 3.1 en 3.2 van de Toelichting wordt onderbouwd dat het plangebied al goeddeels landschappelijk is ingepast. De sloop van gebouwen heeft in het verleden plaatsgevonden. In de planregels is een maximale maat opgenomen voor bijgebouwen en woning. Hiermee is vastgelegd dat een verdere uitbreiding van bebouwing niet is toegestaan. Hiernaast is ook vastgelegd in artikel 8.7 dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning erfbeplanting te verwijderen. Een eventuele aanvraag voor een dergelijke vergunning wordt getoetst aan de voorwaarde of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in bestemming en beeldkwaliteitsplan.
10. Er is geen sprake van het toevoegen van woningen. Het betreft reeds bestaande voormalige vergunde bedrijfswoningen die bestemd worden tot burgerwoningen. Er vindt dan ook geen legalisatie plaats van de bouwwerken. In feite is er alleen sprake van het legaliseren van de bestaande situatie qua gebruik. Voor de gebouwen zijn immers onherroepelijke bouwvergunningen verleend.
11. In hoofdstuk 7 van de Planologische onderbouwing die als bijlage bij de Toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, wordt ingegaan op de planologische aspecten van de herziening van het bestemmingsplan voor de woningen Hilakker 1, 10 en 10a. Anders dan in het bestemmingsplan herziening oktober 2010 worden er geen nieuwe woningen opgericht. Vandaar dat er in het jaar 2010 meer onderzocht is voor het deelplan Hilakker 1. Nu er geen nieuwe woningen worden opgericht, kan hieraan voorbij gegaan worden. Er is dan ook geen strijd met de Ladder duurzame verstedelijking en de Structuurvisie +. Met betrekking tot geluid is een nader onderzoek gedaan. Uit de toets is gebleken dat het plan voldoet. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
12. De bestemmingen worden gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning, er worden geen woningen toegevoegd aan het plan. Feitelijk wordt er niets gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Door de specifieke aanduiding "Milieuzone – Beperking Milieuhinder" op het bestemmingsvlak aan de Hilakker 10A wordt voorkomen dat de woning kan worden uitgebreid richting het bedrijf aan Hilakker 3. Conform artikel 3.46

van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer dient een afstand van tenminste 25 meter te worden aangehouden tussen een voerplaat en een gevoelig object. Aan deze afstand wordt voldaan.

13. De woningen die behoorden tot een veehouderij, zullen conform de Wet Geurhinder en veehouderij ook als bedrijfswoning beoordeeld worden in de toekomst met betrekking tot geurhinder van omliggende bedrijven. Het bedrijf aan de Hilakker 3 ondervindt dan ook geen hinder van deze bestemmingswijziging. In de toetsing heeft de planologische wijziging dan ook geen gevolgen voor het adres Hilakker 3.
14. Het akoestisch onderzoek is eerder uitgevoerd door G&O consult. In eerste instantie was er sprake van dat G&O consult een nieuw onderzoek zou uitvoeren. Omdat de heer Donkers aangaf hier geen vertrouwen in te hebben is er een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Dit onderzoek van de Omgevingsdienst wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd en als zodanig verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gedeeld en deels niet gedeeld. Er is een nieuw geluidsonderzoek uitgevoerd "Akoestisch onderzoek industrielawaai tbv herbestemming, toets Wet ruimtelijke ordening Hilakker 1, 10 en 10a Bakel", waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om de bestemmingen te wijzigen. Tevens wordt de toelichting met bijlagen tekstueel aangepast. De bewoording "op slot" wordt niet meer gebruikt.