

BESTEMMINGSPLAN “De Smagt 45 in De Mortel”

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden” heeft met ingang van 3 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 november 2011 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad 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 beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. De Smagt 45 in De Mortel

Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijze is op 10 november 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Feitelijke situatie

Momenteel is het gebied waar de uitbreiding van Brouwers Machinaal Timmerbedrijf B.V. gepland is, in gebruik als agrarische gronden. Cliënt geniet nu dan ook van een vrij uitzicht over de landerijen. Dit beeld wordt momenteel al verstoord door het feit dat Brouwers Machinaal Timmerbedrijf B.V. in strijd met de regels diverse al dan niet meer functionerende goederen buiten opslaat. Dit geeft een zeer rommelig aanzicht. Indien het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt cliënt geconfronteerd met een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, een parkeerterrein en een opslagruimte. Dit is voor cliënt onacceptabel.

Beantwoording: de afstand tussen de woning aan de Leeuwerikweg 31 en het perceel De Smagt 45 is ongeveer 80 meter. Deze afstand is voldoende om nog uitzicht te hebben over het buitengebied. In Nederland heeft niemand recht op eeuwig uitzicht. Voor zover het gaat over een afname van een goed en woonklimaat van de appellanten zelf, kan worden opgemerkt dat een recht op vrij uitzicht waarop men aanspraak doet, geen aanspraak op kan worden gedaan (ABRS 200501172/1 (Harlingen), 7 december 2005). Gezien de afstand van de bebouwing en perceel van appellant tot aan de bouwmogelijkheden van het plangebied wordt appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad. Daarbij speelt dat het algemene belang geprefereerd dient te worden voor het individuele belang van appellant op vrij uitzicht, nu hij niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad op het gebied van goed woon en leef klimaat. Bovendien wordt de op te richten bebouwing straks afgeschermd door een houtsingel. Hierdoor zal het landschap worden versterkt.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Aantasting woongenot Het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

- Uitzicht: cliënt dreigt door de bebouwingsmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over de agrarische velden. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de bouwmassa van de uitbreiding van de timmerfabriek, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.
- Geluidsoverlast: door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënt ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het uitbreidingsplan tot de woning van de cliënt, vreest cliënt door de komst van het plan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het plan tot een toename van de fabrieksactiviteiten en het aantal voertuigen wat in de buurt van woning van cliënt met alle geluidsoverlast van dien.

Beantwoording:

- Uitzicht: de afstand tussen de woning aan de Leeuwerikweg 31 en het perceel De Smagt 45 is ongeveer 80 meter. Deze afstand is voldoende om nog uitzicht te hebben over het buitengebied, zie ook de beantwoording van de vorige zienswijze. Daarnaast maakt de bebouwing geen inbreuk op een goed woon en leefklimaat zoals dit in de ruimtelijke ordening geldt. Een goed woon en leefklimaat gelden ter bescherming van woningen in het kader van bedrijfsvoering en overige afstandsnormen voortkomende uit bedrijfsactiviteiten en is er niet voor het regelen van vrij uitzicht. Bovendien wordt de op te richten bebouwing straks afgeschermd door een houtsingel. Hierdoor zal het landschap worden versterkt.
- Geluidsoverlast: er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat aan de geluidsnormen wordt voldaan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Waardevermindering woning cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beantwoording: een eventuele waardevermindering van de woning aan de Leeuwerikweg 31 is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure leent zich niet voor de beoordeling of er sprake is van een vermindering van de verkoopbaarheid of waardedaling van bezwaarmakers panden. Indien appellanten van mening zijn dat hier toch sprake van is, dan kunnen zij zich tot burgemeester en wethouders wenden met het verzoek tot tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (planschade).

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties. Een dergelijk bedrijf als de timmerfabriek zou gevestigd moeten worden op een bedrijventerrein van de gemeente. Op deze bedrijventerreinen is meer dan voldoende ruimte aanwezig. Een uitbreiding op de huidige locatie is dan ook niet noodzakelijk.

Beantwoording: het betreft een bestaande bedrijfsbestemming. Aan de orde is een uitbreiding van het bedrijf op deze locatie. De vestiging van het bedrijf is in een eerdere procedure geregeld en nu geen onderwerp in deze herziening van het bestemmingsplan. Dit betreft immers een bestaand onherroepelijk recht. Nu de uitbreiding voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarden is een onderzoek naar een alternatieve locatie niet aan de orde.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording: gezien onze reactie op de ingediende zienswijze wordt voorgesteld aan de gemeenteraad om het ontwerp bestemmingsplan op bovengenoemde punten ongewijzigd vast te stellen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. De Smagt 45 in De Mortel

Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijze is op 9 november 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Feitelijke situatie

Cliënt woont in de directe nabijheid van Brouwers Machinaal Timmerbedrijf BV, De Smagt 45 in De Mortel. De bezwaren van cliënt richten zich op de voorgenomen uitbreiding van dit bedrijf met een bedrijfsruimte, opslagruimte en extra parkeerruimte. Voornoemde opslagruimte en parkeerruimte zijn gepland binnen de bestaande bestemming "Landelijk Gebied". Op dit moment ondervindt cliënt al veel visuele hinder dit in verband met opslag van allerlei bouw materiaal en afval op voornoemd perceel aan De Smagt 45. Om u hiervan een beeld te geven voeg ik een foto bij. Door toename van activiteiten vreest cliënt nog meer overlast.

Beantwoording: de afstand tussen de woning aan de Leeuwerikweg 33 en het perceel De Smagt 45 is ongeveer 100 meter. Deze afstand is voldoende om nog uitzicht te hebben over het buitengebied. In Nederland heeft niemand recht op eeuwig uitzicht. Voor zover het gaat over een afname van een goed en woonklimaat van de appellanten zelf, kan worden opgemerkt dat een recht op vrij uitzicht waarop men aanspraak doet, geen aanspraak op kan worden gedaan (ABRS 200501172/1 (Harlingen), 7 december 2005). Gezien de afstand van de bebouwing en perceel van appellant tot aan de bouw mogelijkheden van het plangebied wordt appellant niet onevenredig in zijn belangen geschaad. Daarbij speelt dat het algemene belang geprefereerd dient te worden voor het individuele belang van appellant op vrij uitzicht, nu hij niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad op het gebied van goed woon en leef klimaat. Bovendien wordt de op te richten bebouwing straks afgeschermd door een houtsingel. Hierdoor zal het landschap worden versterkt.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Geen goede ruimtelijke ordening

Cliënt is van mening dat ten onrechte het bedrijf in zuidelijke richting wordt uitgebreid, dus in zijn richting. Het landelijk gebied wordt daardoor onaanvaardbaar aangetast. Er is strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Volgens de toelichting bij het voorliggende plan is de geplande uitbreiding van Brouwers Machinaal Timmerbedrijf mogelijk op basis van artikel 11.6. lid 3 van voornoemde verordening. Enkel wordt door u gesteld dat verplaatsing van het bedrijf niet tot de mogelijkheden behoort, zowel op financieel, feitelijk en juridisch vlak. Dit wordt echter niet nader onderbouwd. Als bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar een erfbeplantingsplan om het meerder genoemde bedrijf planologisch in te passen. Weliswaar staat in planartikel 3.3.1. opgenomen dat de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na inwerking treden van het onderliggend bestemmingsplan moet zijn gerealiseerd. Gelet op de ervaringen van cliënt in het verleden, heeft cliënt daarvan geen hoog gespannen verwachtingen, integendeel. Voorts is in ieder geval een deel van de beplanting haar blad in de herfst/winterperiode zodat er vrij zicht is op de parkeerplaatsen en de opslag.

Beantwoording: in de huidige situatie is reeds sprake van een bedrijfsbestemming. De bestaande bebouwing is gelegen binnen een kern in landelijk gebied (Bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp) en de uitbreiding is gelegen binnen landelijk gebied (Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006) en volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 in "zoekgebied verstedelijking." Binnen het vigerende bouwblok is uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk. De Verordening ruimte geeft in artikel 3.8 regels voor bestaande bedrijven in het zoekgebied van kernen in landelijk gebied. Dit artikel geeft aan dat een bedrijf niet groter mag worden dan 5.000 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er worden geen verdere voorwaarden gesteld. Ook is door de provincie in het kader van het vooroverleg op dit punt geen opmerking gemaakt over de ruimtelijke onderbouwing. De initiatiefnemer heeft evenwel een nadere toelichting gegeven op de mogelijkheden tot verplaatsing van zijn bedrijf. Hij geeft aan dat verplaatsing van zijn bedrijf niet behoort tot de financiële mogelijkheden. Het bedrijf is recent gevestigd aan De Smagt 45, voorheen was het bedrijf

gevestigd in het buitengebied van De Mortel aan de Nachtegaallaan 73. Voor de hervestiging van het timmerbedrijf zijn dusdanige investeringen gedaan, zoals aankopen gronden, dat het bedrijf niet over de financiële middelen beschikt om zich te verplaatsen naar elders. Gezien de ligging van het tennisveld is enkel uitbreiding van het bedrijf in zuidelijk richting mogelijk. Door uitbreiding richting zuidelijke richting wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en wordt zuinig ruimtegebruik toegepast. Een voorwaardelijke bepaling ter realisatie van de erfbeplanting geeft voldoende rechtszekerheid dat de erfbeplanting tijdig gerealiseerd gaat worden. Deze methode geeft de maximale rechtszekerheid ter waarborging van de realisatie van de erfbeplanting. Ervaringen tussen privaatrechtelijke partijen onderling is geen ruimtelijk argument om het bestemmingsplan aan te passen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Hoofdstuk 2.1.3 van de toelichting is aangepast.

3. Aantasting woongenot

- Uitzicht: cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over agrarisch gebied. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.
- Geluidsoverlast: door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënt ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënt, vreest cliënt door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast.
- Stankhinder/gevaarzetting: cliënt vreest stankhinder door het bouwplan. Er is sprake van stankhinder als iemand een onplezierige geur als overlast ervaart. Dit is niet voor iedereen hetzelfde. Toch zijn de meeste mensen het erover eens dat uitlaatgassen, mest, industriële processen en afval niet lekker ruiken. Stankhinder kan, bij langdurige blootstelling, gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn verschillende maatregelen mogelijk. Cliënt verzoekt u om maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen. Dit geldt ook voor het gebruik van gevaarlijke stoffen in het plangebied.

Beantwoording:

- Uitzicht: De afstand tussen de woning aan de Leeuwerikweg 33 en het perceel De Smagt 45 is ongeveer 100 meter. Deze afstand is voldoende om nog uitzicht te hebben over het buitengebied. Zie ook de beantwoording van de zienswijze onder 1. Daarnaast maakt de bebouwing geen inbreuk op een goed woon en leefklimaat zoals dit in de ruimtelijke ordening geldt. Een goed woon en leefklimaat gelden ter bescherming van woningen in het kader van bedrijfsvoering en overige afstandsnormen voortkomende uit bedrijfsactiviteiten en is er niet voor het regelen van vrij uitzicht. Bovendien wordt de op te richten bebouwing straks afgeschermd door een houtsingel. Hierdoor zal het landschap worden versterkt.
- Geluidsoverlast: Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat aan de geluidsnormen wordt voldaan.
- Stankhinder/gevaarzetting: Ingevolge de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is met betrekking tot geur een richtafstand gegeven van 0 meter. Dit betekent dat er geen sprake is van geuroverlast veroorzaakt door een timmerwerkfabriek. Wat betreft gevaar geldt hetzelfde. Aan de afstandsnormen wordt voldaan. Naast de voorwaarden vanuit de ruimtelijke ordening zal het bedrijf ook moeten voldoen aan de wetgeving op milieu gebied.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beantwoording: een eventuele waardevermindering van de woning aan de Leeuwerikweg 31 is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure leent zich niet voor de beoordeling of er sprake is van een vermindering van de verkoopbaarheid of waardedaling van bezwaarmakers panden. Indien appellanten van mening zijn dat hier toch sprake van is, dan kunnen zij zich tot burgemeester en wethouders wenden met het verzoek tot tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (planschade).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording: gezien onze reactie op de ingediende zienswijze wordt voorgesteld aan de gemeenteraad om het ontwerp bestemmingsplan conform bovengenoemde wijzigingen vast te stellen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

3. De Smagt 45 in De Mortel

Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijze is op 11 november 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel, stedelijke gebieden herziening oktober 2011' ligt met ingang van 3-oktober-2011 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit Bestemmingsplan.

1. De Smagt 45 in De Mortel, thema bevordering ruimtelijke kwaliteit

De Smagt 45 in De Mortel. Op dit perceel is een uitbreiding van een machinaal timmerbedrijf voorzien tot een grootte van 4850 m² ten behoeve van een nieuwe bedrijfsruimte en een buitenterrein voor opslag en parkeervoorzieningen. Deze nieuwe voorzieningen komen buiten het huidige bouwblok met bedrijfsbestemming te liggen en in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (buiten bestaand stedelijk gebied). In de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat een verantwoording ontbreekt meterbetrekking tot zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 Vr) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Vr). Dit zijn 2 hoofduitgangspunten van de Verordening ruimte als het gaat om ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De Verordening ruimte verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dat bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan al bebouwing is toegestaan. Daarnaast gaat dit principe er vanuit dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de naastgelegen gronden en de omgevings(waarden). Bovendien dient de omvang van de beoogde ontwikkelingen en de daarbij behorende verkeersaantrekkende en/of publieksaantrekkende werken te passen in de omgeving. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening ruimte dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel (zoals bijvoorbeeld uitbreiding van een bouwblok). In het ontwerpplan is in paragraaf 2.1.3. een verantwoording gegeven in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij is tevens aangegeven dat er een erfbeplantingsplan is opgesteld om het bedrijf landschappelijk in te passen, waarmee voldaan zou zijn aan een kwaliteitsverbetering. De regel voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit de verordening richt zich evenwel 11 november 2011 niet alleen op de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie zelf, maar heeft juist ook als doel de kwaliteit van de directe omgeving van de projectlocatie van de omgeving te verbeteren. Om toepassing te geven aan deze regeling, is door ons een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. Dit is een hulpmiddel om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering zoals gevraagd in de Verordening ruimte. De principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn in het bestemmingsplan onvoldoende betrokken bij de in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het perceel De Smagt 45. Wij vragen u deze uitgangspunten in het vastgestelde plan door te vertalen.

2. Conclusie

Wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemde punt strijdig is met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording: het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stelt in haar zienswijze dat de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap bij de ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan onvoldoende zijn betrokken. Om toepassing te geven aan deze regeling is een handreiking opgesteld: 'Kwaliteitsverbetering van het landschap.' Het betreft een uitbreiding van een timmerbedrijf op het bedrijventerrein aan De Smagt 45 in De Mortel. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming is ongeveer 1.600m². Hiervan bestaat ongeveer 950m² uit bebouwing. De uitbreiding is gesitueerd achter het bedrijf op een perceel dat is gelegen in het buitengebied. Het perceel is aan twee zijden omringd door stedelijke functies, te weten het betreffende timmerbedrijf en een tennisbaan. De zijden die naar het buitengebied zijn gekeerd worden

afgeschermd door een houtwal. Deze houtwal is ongeveer 500m² groot. Onze gemeente hanteert normaliter voor het buitengebied de voorwaarde dat de groene erfinrichting minimaal 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak dient te bedragen. Op basis van de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de provinciale handreiking en ons gemeentelijk beleid kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De extra verplichting tot het aanleggen van een groene buffer tussen bedrijf en buitengebied is namelijk meer dan 30% van de oppervlakte van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Deze verplichting is vastgelegd in een voorwaardelijke bepaling bij de betreffende bestemmingen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Deze onderbouwing is toegevoegd aan hoofdstuk 2.1.3 van de toelichting.