

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "DALEM ONGENUMMERD Hapert"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Dalem ongenummerd Hapert" (nabij 6) heeft van 8 februari 2018 tot en met 21 maart 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend, waaronder geen reacties van wettelijk vooroverleg partners.

Alle opgenomen zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zijn in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Krijger & Van Dun B.V., Mr. W. Krijger, namens mevrouw Castelijns-Houbraken, De Pan 2 te Hapert

Datum zienswijze: 20 maart 2018

Ontvangen: 21 maart 2018, registratienummer 18ik.01995.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan is achterhaald omdat er niet wordt getoetst aan het geconsolideerde bestemmingsplan buitengebied Bladel en niet wordt getoetst aan de Omgevingsvisie 1.0 welke voor wat betreft het plattelandsbeleid in de plaats is gekomen van de Plattelandsnota. Daaruit voortvloeiend is geen rekening gehouden met het beleid van de raad om binnen een afstand van 250 meter rondom een veehouderij geen nieuwe woningen toe te staan. Was er met dit beleid wel rekening gehouden dan kan de woning Dalem ongenummerd niet worden gerealiseerd of er had een duidelijke motivering voor die afwijking van het gemeentelijk beleid opgenomen moeten worden. In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt niet getoetst aan de Omgevingsvisie 1.0 en is geen rekening gehouden met het bestemmingsplan Recreatiebedrijf De Pan 2. De toelichting zal dus moeten worden geactualiseerd omdat bij vaststelling van het bestemmingsplan wel moet worden uitgegaan van vigerende bestemmingsplannen en vigerend beleid.
2. In het kader van het vooroverleg wordt bij planologische projecten door de gemeente voorgeschreven dat een omgevingsdialog wordt gehouden. Ondanks het feit dat cliënte op korte afstand van het plangebied woont en een bedrijf exploiteert is met haar geen overleg gevoerd omtrent het conceptplan. Was dat wel het geval geweest dan had zij de genoemde onvolkomenheden in het plan alsdan aan de orde kunnen stellen en had een formele reactie achterwege kunnen blijven.
3. Op 18 december 2017 is een geconsolideerde versie van het bestemmingsplan buitengebied Bladel gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl zijnde de officieel erkende site waarop vigerende bestemmingsplannen worden weergegeven. In de geconsolideerde versie is het bedrijf De Pan 4 aangeduid als "agrarisch bedrijf" met vee. Op dit punt verzoek ik uw raad om een nadere motivering of standpuntbepaling terzake van de publicatie van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan buitengebied op www.ruimtelijkeplannen.nl in relatie tot het op 29 september 2016 vastgestelde bestemmingsplan Recreatiebedrijf De Pan 2.
4. In de toelichting behorende bij het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt het recreatiebedrijf met paarden Den Pan 2 op geen enkele wijze vernoemd. Niet bij de beschrijving van de omgeving, niet bij de milieuzonering en niet op andere plaatsen. Wel wordt het agrarisch bedrijf De Pan 4 genoemd als een veehouderijbedrijf.

Beoordeling zienswijze

1. Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan niet kan voldoen aan het geldende beleid uit de Omgevingsvisie 1.0, omdat binnen een straal van 250 meter wel een veehouderij is gevestigd, namelijk op De Pan 2-4. Het klopt dat het toevoegen van een woning op Dalem ongenummerd in beginsel in strijd is met de

Omgevingsvisie omdat die ligt binnen een straal van 250 meter van uw recreatiebedrijf met paarden die gevestigd is aan De Pan 2-4.

De 250 meter regel in het beleid is opgenomen als voorzorgsmaatregel om voor (nieuwe) woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Specifiek voor veehouderijen met runderen, varkens of pluimvee. Naar onze mening wordt daaraan in dit geval voldaan, omdat:

- De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning geen belemmerende woning is voor de bedrijfsvoering van De Pan 2-4. Immers er is dichterbij het bedrijf al een woning gelegen. De belangen van appellant worden door een extra woning op grotere afstand niet geschaad.
- Op basis van de indicatieve geurkaart 'Achtergrondbelasting geur 2017' opgesteld door de ODZOB in opdracht van de gemeente Bladel is sprake van een 'Zeer goed' (0-3 Ou) woon- en leefklimaat (zie onderstaande uitsnede uit de kaart).



Voor paarden (diercategorieën waarvoor geen geurnorm is vastgesteld) gelden de volgende vaste afstanden vanaf de veehouderij tot een geurgevoelig object:

- 100 meter binnen bebouwde kom;
- 50 meter buiten bebouwde kom.

Voor beide afstanden geldt dat voldaan wordt aan deze afstandseis. De afstand tussen het bestemmingsvlak van De Pan 2-4 en de nieuwe woning bedraagt minimaal 108 meter (zie onderstaande afbeelding - rode lijn = 108 meter).



Het toevoegen van de woning is strikt formeel in strijd met het geldende beleid uit de Omgevingsvisie 1.0, maar deze nadere motivering geeft aan dat er inhoudelijk geen afwijking van het beleid is. Het beleid is op dit onderdeel wellicht te globaal omschreven. Het is echter nooit de intentie geweest om bij paardenhouderijen van deze omvang eenzelfde norm te hanteren als bij intensieve veehouderijen. Daar komt bij dat de 250 meter norm als voorzorgsmaatregel niet juridisch houdbaar is gebleken bij jurisprudentie, waardoor in de uitvoering wordt gekozen voor een aanpak op maat waarbij per initiatief beoordeeld wordt of sprake is van een verslechtering van het woon – en leefklimaat. De 250 meter norm is daarbij een indicatieve streefnorm ten aanzien van intensieve veehouderijen. De bouw van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning is daarom reëel te noemen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit onvoldoende gemotiveerd. Deze nadere motivering wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Bij het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning is geen wettelijke verplichting tot buurtoverleg

in tegenstelling tot bijvoorbeeld ontwikkelingen omtrent een veehouderij. Echter is gestimuleerd wel buurtoverleg te voeren. Een verslag hiervan maakte onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling is een relatief klein gebied uitgenodigd omdat het een kleinschalige ontwikkeling betreft met geringe gevolgen voor de omgeving. Bij grotere ontwikkelingen waar grotere gevolgen voor de omgeving worden verwacht wordt altijd een grotere groep uitgenodigd voor het buurtoverleg. We zijn van mening dat het buurtoverleg naar behoren is uitgevoerd. Bovendien heeft de indiener van deze zienswijze bij dezen de kans om diens grieven naar voren te brengen (waarvan ook gebruik is gemaakt). Er is dus geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding.

3. Ten aanzien van de opmerking over de geconsolideerde versie strekt deze niet tot dit bestemmingsplan. Echter kan vermeld worden dat de omissie onze aandacht heeft en ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan opgelost is.
4. In het bestemmingsplan wordt inderdaad niet gesproken over De Pan 2, maar wordt meestal gerefereerd aan De Pan 4. Voor wat betreft de milieuvergunning voor paarden ligt deze op de locatie De Pan 4 omdat op die locatie de vergunning is aangevraagd. Wel zijn we ons er van bewust dat de locaties De Pan 2 en De Pan 4 een relatie hebben met elkaar. Het bestemmingsplan wordt dusdanig aangepast dat wordt gesproken van De Pan 2-4 in plaats van De Pan 2 of De Pan 4 in de tekst. Bij de uitsnede in de geurparagraaf (paragraaf 4.5.4; figuur 25) blijft wel De Pan 4 aangegeven omdat dit conform de gegevens uit de web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) is.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting:

- Aan paragraaf 3.3.1 wordt na de laatste alinea toegevoegd:

Op een afstand van circa 108 meter tot het plangebied is het recreatiebedrijf aan De Pan 2-4 gelegen. Op deze locatie worden paarden gehouden. Het toevoegen van een woning op Dalem ongenummerd, binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied is in beginsel in strijd met de Omgevingsvisie 1.0, omdat deze woning binnen een straal van 250 meter van een bedrijf waar dieren worden gehouden wordt gerealiseerd.

De in de omgevingsvisie opgenomen aan te houden afstand van 250 meter tot een veehouderijbedrijf is in het beleid opgenomen als voorzorgsmaatregel om voor (nieuwe) woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Specifiek voor veehouderijen met runderen, varkens of pluimvee. Ter plaatse van de beoogde woning binnen het plangebied is een goed woon- en leefklimaat aanwezig omdat:

- *De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning geen belemmerende woning is voor de bedrijfsvoering van De Pan 2-4. Immers er is dichterbij het bedrijf al een woning gelegen. De belangen van de eigenaar van De Pan 2-4 worden door een extra woning op grotere afstand niet geschaad.*
- *Op basis van de indicatieve geurkaart 'Achtergrondbelasting geur 2017' opgesteld door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant in opdracht van de gemeente Bladel is sprake van een 'Zeer goed' (0-3 Ou) woon- en leefklimaat'.*
- *Voor paarden (diercategorieën waarvoor geen geurnorm is vastgesteld) gelden de volgende vaste afstanden vanaf de veehouderij tot een geurgevoelig object:*
 - o 100 meter binnen bebouwde kom;
 - o 50 meter buiten bebouwde kom.

Voldaan wordt aan deze afstandseis. De afstand tussen het bestemmingsvlak van de locatie aan De Pan 2-4 en de nieuwe woning bedraagt minimaal 108 meter. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 14: Beeld met afstand van het plangebied tot het bedrijf aan De Pan 2-4 (rode lijn is 108 meter)

Het toevoegen van de beoogde woning binnen het plangebied is strikt formeel in strijd met het geldende beleid uit de Omgevingsvisie 1.0, maar deze nadere motivering geeft aan dat er inhoudelijk geen afwijking van het beleid is. Het beleid in de Omgevingsvisie 1.0 is op dit onderdeel wellicht te globaal omschreven. Het is echter nooit de intentie geweest om bij paardenhouderijen van deze omvang eenzelfde norm te hanteren als bij intensieve veehouderijen. Daar komt bij dat de 250 meter norm als voorzorgsmaatregel niet juridisch houdbaar is gebleken bij jurisprudentie, waardoor in de uitvoering wordt gekozen voor een aanpak op maat waarbij per initiatief beoordeeld wordt of sprake is van een verslechtering van het woon – en leefklimaat. De 250 meter norm is daarbij een indicatieve streefnorm ten aanzien van intensieve veehouderijen. De bouw van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning is daarom reëel te noemen.

- Paragraaf 4.5.2.2. wijzigt van naam, naar:

4.5.2.2 Omgevingsvisie 1.0 en bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014

- De tekst van paragraaf 4.5.2.2. wijzigt naar:

Door de gemeenteraad is de 'Omgevingsvisie 1.0' vastgesteld. In de Omgevingsvisie is het beleid voor veehouderijen binnen de gemeente Bladel verwoord. Centraal punt in dit beleid is dat de aanwezigheid en/of ontwikkeling van veehouderijen binnen korte afstand tot woningen en woonkernen ongewenst is. Daarom hanteert de gemeente Bladel de volgende uitgangspunten:

- *Binnen de zone bebouwd gebied en invloedssfeer wonen zijn veehouderijen niet toegestaan.*
- *Van veehouderijen tot de dichtstbijzijnde woning (niet zijnde bedrijfswoning of agrarisch gerelateerde bedrijvigheid) wordt een afstand van 250 meter gehanteerd, zoals geadviseerd door de GGD. Onder woning wordt verstaan een burgerwoning met bestemming wonen waar permanente bewoning plaatsvindt. Recreatiewoningen vallen hier niet onder, omdat hier geen permanente bewoning plaatsvindt en daarmee geen sprake is van langdurige blootstelling.*

De tekst in paragraaf 4.5.3 boven figuur met veehouderijbedrijven wijzigt naar:

In de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 meter) zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. Eén bedrijf is gelegen binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied. Dit betreft het recreatiebedrijf aan De Pan 2-4, waar paarden worden gehouden. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 108 meter tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Het bijschrift van de figuur met de vergunning voor het houden van dieren met 'De Pan 4' in paragraaf 4.5.4 wordt gewijzigd naar:

Figuur 25: Beeld van de dieraantallen en soorten die vergund zijn op de locatie De Pan 2-4

Paragraaf 4.5.4. wordt onder de figuren met de vergunningen gewijzigd naar:

Voor de omliggende veehouderijbedrijven geldt dat bij alle omliggende bedrijven dieren gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld. Er dient een afstand van tenminste 250 meter te worden aangehouden.

De beoogde woning is gelegen op een afstand van 108 meter tot het bedrijf aan De Pan 2. De toe te voegen woning wordt echter niet de eerst belemmerende woning voor dit bedrijf. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

Tekstueel wordt in gevallen waar gesproken wordt van De Pan 2 of De Pan 4 gesproken van De Pan 2-4 met uitzondering van de begeleidende tekst onder figuur 25.

Planregels:

Geen aanpassingen

Verbeelding:

Geen aanpassingen

Bladel, 28 juni 2018

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,



De voorzitter,



