



B1101082

# **gemeente Steenbergen**

## **gemeenteraad**

De raad van de gemeente Steenbergen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2011,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Hoogstraat Welberg" ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 8 november 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd;

dat er vier zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, te weten:

### **z i e n s w i j z e**

- A) Ingediend door de gemachtigde van de bewoonster/eigenares van de Hoogstraat 42 te Steenbergen;
- B) Ingediend door de eigenaren van het kadastrale perceel AB 597;
- C) Ingediend door de gemachtigde van de bewoners/eigenaren van de Hoogstraat 21, 23, 29, 31, 33 en 46;
- D) De Provincie Noord-Brabant.

dat bedoelde personen hun zienswijzen schriftelijk hebben ingebracht;

dat niemand kenbaar heeft gemaakt zijn zienswijzen mondeling naar voren te willen brengen;

dat voor de ingebrachte zienswijzen genoemd onder A t/m D geldt dat deze zijn ingekomen binnen de gestelde termijn en dat voorts van geen andere redenen of omstandigheden is gebleken, welke aanleiding geven deze ingebrachte zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren;

dat in reactie op de ingebrachte zienswijzen het volgende naar voren kan worden gebracht, waarbij wordt aangetekend dat ondanks de korte samenvatting van de zienswijze de afweging toch in volle omvang en zorgvuldigheid heeft plaatsgevonden;

dat onderstaand per onderwerp een samenvatting is weergegeven (*cursief*), die gevolgd wordt door het gemeentelijke standpunt. Indien dit leidt tot een wijziging wordt die wijziging **grijs gemarkeerd**:

### **zienswijze A)**

*Indiener merkt in zijn zienswijze op dat hij graag op de hoogte wordt gesteld van eventuele mogelijkheden om op het perceel Hoogstraat 42 een bouwkaavel toe te voegen. Daarnaast wordt opgemerkt dat indiener open staat om in gesprek met de gemeente te komen tot een andere oplossing.*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is op 27 april 2011 nader overleg gevoerd met de (vertegenwoordiger van) de eigenaar. Die heeft aangegeven dat hij optimale medewerking van de gemeente wil bij de herbestemming van het agrarisch bedrijf. Dit wordt als deelbesluit in het

raadsbesluit voor het bestemmingsplan opgenomen, waarbij wordt aangetekend dat de herbestemmingmogelijkheden met name aan de provinciale Verordening Ruimte worden getoetst en dat verder de gebruikelijke randvoorwaarden en procedures gevolgd worden.

1. *Indiener vraagt zich af op grond van welk beleid of regelgeving het mogelijk is om op de locatie aan de Hoogstraat 40 een tweede woning te realiseren.*

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.8.2 van de provinciale Verordening Ruimte fase 2 (VR2) (thans artikel 11.1. Verordening Ruimte) kan op grond van artikel 3.8.5 (thans artikel 11.4.) een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Op grond van de VR2 is het zodoende mogelijk om een woning aan de Hoogstraat 40 te realiseren. In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

2. *Volgens indiener wordt in paragraaf 3.3.3. van de toelichting ten onrechte gesproken over een 'voormalig agrarisch bedrijf' aan de Hoogstraat 42. Op de locatie ligt immers een agrarische bestemming en is een milieuvergunning van kracht.*

Dit is correct. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

3. *Volgens indiener wordt in paragraaf 3.3.3. van de toelichting ten onrechte aangegeven dat andere milieucontouren die zich rondom het plangebied bevinden geen belemmeringen blijken op te leveren voor het plangebied. Volgens het Besluit landbouw milieubeheer dient de afstand van een categorie IV-object (nieuwe woning) tot een agrarisch bedrijf minimaal 50 meter te bedragen om hiermee huidige en toekomstige (uitbreidings)mogelijkheden te waarborgen. Nu de nieuwe woning aan de Hoogstraat 40 en de 2 westelijk gelegen ruimte-voor-ruimtetoningen binnen de afstand van 50 meter liggen, kan niet worden gesteld dat milieucontouren geen belemmering opleveren.*

De milieucontouren leveren in casu geen belemmering op voor het agrarisch bedrijf aan de Hoogstraat 42. Immers, op een kortere afstand van het agrarisch bouwblok op de Hoogstraat 42 is de bestaande woning aan de Hoogstraat 40 gelegen. De afstand van de bestaande woning tot het agrarisch bouwblok is circa 4,5 meter. Voor de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf is deze afstand maatgevend. Dat er door de ontwikkelingen in dit plan op grotere afstand maar niet verder dan 50 meter nieuwe woningen worden gerealiseerd, betekent geen belemmering van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van indiener. Deze worden immers al beperkt door de bestaande woning aan de Hoogstraat 40.

Het voorgaande wordt bevestigd in een uitspraak van de Raad van State van 24 augustus 2005 (200408432/1) waarin de Afdeling in rechtsoverweging 2.6. het volgende motiveert:

“Nu de bestaande woningen dichterbij de kwekerij staan dan de nieuwe woningen waarin het plan voorziet, is niet gebleken dat appellante in zoverre door de uitvoering van het plan in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.”

In rapport van Cauberg Huygen/7 september 2009 is het volgende geconcludeerd:

- De geurbelasting van de nieuwe woningen bij een conform de beschikking vergunde geuremissie van het bedrijf aan de Hoogstraat 42, ten hoogste 4,2 Ou/m<sup>3</sup> bedraagt.
- De bestaande woning aan de Hoogstraat 40 (ten aanzien van het aspect geur) bepalend is voor de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Hoogstraat 42.
- Gelet op de aard en ligging van de overige agrarische bedrijven in de omgeving geen sprake is van een (relevante) cumulatie van geurbelasting.
- Overeenkomstig de systematiek van de 'Wet geurhinder en veehouderij' voldoende gewaarborgd is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwbouwplan.

Op grond van bovenstaande bevindingen vormt het aspect geur geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen aan de Hoogstraat. De realisatie van de nieuwe woningen is evenmin beperkend voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf aan de Hoogstraat 42.”

Verder is het Besluit Landbouw Milieubeheer van toepassing op een kleinschalige veehouderij (artikel 2, lid 1, sub f). De uitsluitingsgronden zijn niet van toepassing (artikelen 3 en 4). Momenteel valt het agrarisch bedrijf aan de Hoogstraat 42 dus inderdaad onder het Besluit Landbouw Milieubeheer. Hierbij horen de voorschriften als gesteld in de bijlage van dit Besluit. Hier staat onder andere in

omschreven: "Par. 2.3 Opslag van vaste mest e.d. op tenminste 50 meter van een categorie III, IV of V."

In het Besluit Landbouw Milieubeheer staat nergens dat er binnen 50 meter niet mag worden gebouwd. Wel is het zo dat indien de inrichting op minder dan 50 meter van een categorie III, IV of V is gelegen, het Besluit Landbouw Milieubeheer niet meer van toepassing is (artikel 4, lid 2, sub b).

Het agrarisch bedrijf aan de Hoogstraat 42 wordt zodoende niet in zijn rechten beperkt. Met het onderstaande plan wordt de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. In dit geval geldt een normbelasting van 8 OU/m<sup>3</sup> op de gevel van een geurgevoelig object. Ook geldt een wettelijke bandbreedte van 2 tot 20 OU/m<sup>3</sup>, afhankelijk van een eventueel aanwezig geurbeleid. Verder gelden minimum afstanden. Deze minimumafstand bedraagt hier 50 meter. De bandbreedte laat echter een minimum toe van 25 meter, omdat er slechts een heel laag aantal van 2 zogenaamde afstandsdieren is vergund. In dit geval kan een afstand van 25 meter worden aangehouden. Het geometrisch gemiddelde van de emissiepunten wordt aangemerkt als punt waar de geur uit het dierenverblijf treedt. De geurbelasting wordt bepaald op de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object. Als het dierenverblijf niet overdekt is, dan wordt de afstand gerekend vanaf het punt van de begrenzing die het dichtst is gelegen bij het desbetreffende geurgevoelig object.

Op toekomstige ontwikkelingen kan volgens jurisprudentie geen claim worden gelegd. Het enige dat telt is de huidige milieuvergunning.

Kan het onderhavige project in dit geval een goed woon- en leefklimaat waarborgen? Het antwoord is ja. Er is voldaan aan de eis dat minder dan 8 OU/m<sup>3</sup> wordt uitgeoefend op de gevels van de woningen. Aan deze norm kan zelfs worden voldaan indien de geurbelasting berekend wordt vanaf de rand van het bouwblok (zie berekeningen in uitgevoerde onderzoek van Cauberg Huygen).

*4. Van de woningen aan de Hoogstraat 40 en de twee westelijk gelegen ruimte-voor-ruimtewoningen kan niet worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd nu zij binnen een afstand van 50 meter tot het agrarisch bedrijf aan de Hoogstraat 42 zijn gelegen. Hierdoor wordt ook niet voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing.*

Zoals onder punt 3 is aangegeven, bedraagt de geurbelasting van de nieuwe woningen ten hoogste 4,2 OU/m<sup>3</sup>. Een dergelijke geurbelasting betekent niet dat geen goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

In een uitspraak van de Raad van State van 24 februari 2010 (200902579/1/R2) heeft zij in rechtsoverweging 2.2.2. het volgende overwogen:

"Blijkens de door de raad overgelegde meest recente onderzoeken bedraagt de geurbelasting vanwege de veehouderij van (appellant sub 1) ongeveer 3,5 odourunits ter plaatse van de dichtst bij de veehouderij gelegen bouwkaavel. De te bouwen woningen vormen daarom geen belemmering voor de exploitatie van de veehouderij van (appellant sub 1), zelfs niet indien van de door (appellant sub 1) gestelde hoeveelheid vergund vee zou worden uitgegaan. De hoeveelheid odourunits die veroorzaakt wordt door de hoeveelheid vee waarvan (appellant sub 1) stelt dat deze is vergund, verschilt in zeer geringe mate van de hoeveelheid odourunits waarvan de raad is uitgegaan. De woningen in het plangebied staan ook een eventuele uitbreiding van de veehouderij niet in de weg. Daarvoor zijn bepalend de burgerwoningen (locaties), waarvan vaststaat dat deze dichterbij liggen dan het plangebied...Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de bouw van de woningen in het plangebied zal leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering van (appellant sub 1). Evenmin is er aanleiding om te oordelen dat ter plaatse van deze woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd."

In onderhavig geval is er sprake van een iets hogere geurbelasting op de nieuw te bouwen woningen maar volgens de gemeente kan bovenstaande overweging worden doorgetrokken. Voor de woningen is zodoende wel degelijk een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Zie verder de beantwoording onder punt 3.

*5. De richtafstand voor de Hoogstraat 42 bedraagt volgens de bijlage bij het bestemmingsplan 100 meter terwijl de werkelijke afstand minder dan 50 bedraagt. Gelet op het feit dat de nieuwe woningen niet kunnen voldoen aan de gestelde richtafstanden dienen alle relevante aspecten*

*van de Hoogstraat 42 nader te worden onderzocht. Dit is niet gedaan. Naast geur hebben de richtafstanden namelijk ook betrekking op stof en geluid. Hierdoor kan niet worden gewaarborgd dat de gewenste plannen geen negatieve invloed hebben op de (uitbreidings)mogelijkheden van het bedrijf aan de Hoogstraat 42. Daarnaast kan geen goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.*

Zie de beantwoording onder punt 3. Stofhinder valt niet onder het aspect luchtkwaliteit. Bij stofhinder gaat het om bijvoorbeeld stof ten gevolge van overslag van bulkmateriaal of puinbrekerijen. In dit geval is er sprake van een veehouderij waar de activiteiten overwegend binnen plaatsvinden. Er is in dit geval geen sprake van stofhinder. De richtafstand van 30 meter is derhalve niet relevant in deze situatie. De twee genoemde Ruimte-voor-Ruimte-woningen en de reguliere woning liggen weliswaar binnen deze 30 meter gerekend vanaf de grens van het bouwblok (in dit geval tevens de perceelsgrens), maar desondanks kan niet gesteld worden dat er geen goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Voor geluid gelden de niveaus zoals die in de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening zijn opgenomen. Op basis van ervaringsgegevens wordt niet verwacht dat de geluidproductie van het agrarisch bedrijf zodanig groot is dat dit een belemmering vormt voor de te bouwen woningen en een goed woon- en leefklimaat. Aan de andere kant wordt tevens niet verwacht dat de te bouwen woningen een belemmering vormen voor de huidige dan wel toekomstige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

De luchtkwaliteit is in casu ook geen issue. Aangezien het slechts om een ontwikkeling van 5 woningen gaat, draagt het NIBM (Niet in betekende mate) bij aan de luchtkwaliteit.

**6. *Indiener wenst te vernemen of er een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd ten opzicht van haar object.***

Voor deze ontwikkeling is een planschaderisicoanalyse opgesteld.

## **zienswijze B)**

*1) **Indieners verzoeken om de geëigende afstanden vanaf bouwland tot nieuwbouwwoningen te respecteren. Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwbouwwoning op tenminste 30 meter van het bouwland moet staan. Uit het voorbeeld van De Landerije blijkt volgens indiener dat een ontwikkeling zoals deze nu is voorgenomen niet mogelijk is. In dit verhaal is in overleg met BVR en de gemeente Steenbergens immers een strook grond rondom het plan De Landerije aangekocht om te gebruiken als spuitvrije zone.***

De AID heeft een coördinerende taak in de handhaving als het gaat om de naleving van regels met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen en het mestbeleid. Sinds de invoering van de 'Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden' zijn ondernemers, naast het hebben van een gewasbeschermingsplan, verplicht het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in een spuitadministratie te vermelden.

In artikel 18 van bovengenoemde wet is het volgende bepaald:

**"... Zorgplicht**

**Een ieder is verplicht ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen of biociden of de tot die middelen behorende werkzame stoffen alsmede ten aanzien van lege verpakkingen voldoende zorg in acht te nemen. Die zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten gevaar ontstaat of kan ontstaan voor de mens, voor dieren of planten waarvan de instandhouding gewenst is, voor planten die aan anderen toebehoren of voor bodem of water, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel onverwijld alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde voornoemd gevaar te voorkomen of de nadelige gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken."**

Op grond van deze wetgeving zijn agrariërs verplicht om de nodige zorg te betrachten wanneer zij hun gewassen besproeien. Zij dienen er zorg voor te dragen dat deze middelen niet op een naburig perceel terecht komen. Als dit wel gebeurt dan wordt een norm overtreden die bij schade van de wederpartij kan leiden tot een onrechtmatige daad ex artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek.

De algemene jurisprudentie waarin volgens indiener wordt geconcludeerd dat een nieuwbouwwoning op 30 meter van bouwland dient te worden opgericht, wordt door ons niet gevolgd. Deze opmerking wordt daarnaast niet gestaafd met concrete uitspraken zodat de gemeente hier niet specifiek op in kan gaan.

In een uitspraak van 13 mei 2009 (200801516/1) stelt de ABRS in overweging 2.25. voorop dat: "er wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen wettelijke bepalingen zijn inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden gekweekt en nabijgelegen woningen. In het kader van een bestemmingsplan dient een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden, het milieubelang niet uitgezonderd, waarbij de aan te houden afstand tussen de verbouw van gewassen en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelig object kan worden gegarandeerd."

Uit de plantoelichting kon volgens de Afdeling worden opgemaakt dat het opnemen van teeltvrije zones niet zozeer met de risico's voor de volksgezondheid te maken had maar meer met het feit dat bewoners van burgerwoningen naast percelen waarop lelies worden geteeld het spuiten tot aan de perceelsgrens als onplezierig en hinderlijk ervaren.

In deze uitspraak heeft de heer prof. dr. ir. D.J.J. Heederik verklaard dat: "hij het vanuit het oogpunt van volksgezondheid niet noodzakelijk acht om vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een bufferzone te hanteren tussen gronden met een woonbestemming of met een verblijfsrecreatieve bestemming en gronden die worden gebruikt voor de wisselteelt van bloembollen. Gelet op het vorenstaande en nu het college voorts heeft volstaan met de stelling dat niet onomstotelijk is komen vast te staan dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij de wisselteelt van bloembollen geen gevolgen heeft voor de gezondheid van omwonenden, is niet gebleken waarom een bufferzone van 30 meter noodzakelijk is.

Uit het bestreden besluit blijkt voorts niet waarom een zone van 30 meter uit het oogpunt van hinder gerechtvaardigd is. Uit het vorenstaande volgt dat onvoldoende is onderzocht waarom een verbod om binnen een afstand van 30 meter van de grens van gronden met een woonbestemming of met een verblijfsrecreatieve bestemmingen gronden te gebruiken voor de wisselteelt van bloembollen noodzakelijk is."

Uit voorgaande overwegingen kan worden afgeleid dat het opnemen van een bufferzone niet (altijd) noodzakelijk is voor de volksgezondheid. Bij de (fruit)boomteelt is een dergelijke bufferzone wel gewenst omdat in een dergelijk geval omhoog in plaats van omlaag wordt gespoten. In het onderhavige geval is deze zone niet noodzakelijk omdat er geen (fruit)boomteelt plaatsvindt en is een goed woon- en leefklimaat zodoende gewaarborgd.

Overigens kunnen de gronden van indiener nog gewoon worden gebruikt voor het zogenaamde 'normaal agrarisch gebruik'. Het blijft mogelijk om de bestaande landbouwactiviteiten voort te zetten. Hierbij is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen namelijk niet zo frequent en worden de bestrijdingsmiddelen niet omhoog gespoten zodat de volksgezondheid niet in gevaar komt.

De vuistregel van 30 meter waarover indiener in zijn zienswijze rept, wordt in beleidsregels van provincies en gemeenten wel eens genoemd. Hierin worden overigens ook kleinere en grotere afstanden beschreven. Het gaat in die gevallen echter altijd om agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, boomteelt en de glastuinbouw. Bij deze vormen van agrarisch gebruik worden doorgaans veelvuldig gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Nu het normaal agrarisch gebruik van de gronden naast het perceel Hoogstraat 40 niet als zodanig worden gebruikt, is hier geen sprake van een verminderd woon- en leefklimaat.

Mocht indiener deze gronden ooit willen gaan gebruiken voor bijvoorbeeld boomteelt, dan dient hij hiervoor een aanlegvergunning (thans onder de Wabo een omgevingsvergunning voor 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden') aan te vragen. Op grond van artikel 7 van het bestemmingsplan Buitengebied is het aanbrengen van houtgewas namelijk vergunningplichtig. Het is in dit geval aan de gemeente om een afweging te maken om deze vergunning al dan niet te verlenen. Hierbij wordt rekening gehouden met al de betrokken belangen waaronder die van de bewoners van de omliggende woningen. Het blijft zoals gezegd

toegestaan om de gronden te gebruiken voor normaal agrarisch gebruik. Ook als het gewenste plan uiteindelijk wordt gerealiseerd, blijft dit gebruik van de gronden mogelijk.

Daarnaast heeft het gehele perceel Hoogstraat 40 volgens geldend bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 2003) de detailbestemming 'Wonen 1'. Zodoende diende de indiener vanaf toen al rekening te houden met de aanwezigheid van een dergelijke gevoelige functie naast zijn landbouwgronden. Dat er op dit bouwblok nu een tweede woning wordt toegestaan, verandert de zaak niet. Indiener hoort op grond van het nu geldende planologisch regime al rekening te houden met de grens van de bestaande woonbestemming.

Een goed woon- en leefklimaat kan zodoende worden gewaarborgd. De bestaande woning mocht immers ook al op de rand van het perceel worden opgericht.

*2) Indiener staat open voor een totaaloplossing waarbij zowel voor het eigendom van de moeder van indiener aan de Hoogstraat 42 alsmede voor het eigendom van indiener een oplossing wordt gevonden.*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is nader overleg gevoerd met de (vertegenwoordiger van) de eigenaar. Die heeft aangegeven dat hij optimale medewerking van de gemeente wil bij de herbestemming van het agrarisch bedrijf. Dit wordt als deelbesluit in het raadsbesluit voor het bestemmingsplan opgenomen, waarbij wordt aangetekend dat de herbestemmingsmogelijkheden met name aan de provinciale Vr worden getoetst en dat de gebruikelijke randvoorwaarden en procedures gevolgd worden.

*3) Concluderend stelt indiener dat het ontwerp bestemmingsplan voor het perceel AB597 sterke beperkingen oplevert. Voor de woning aan de Hoogstraat 40 kan daarnaast geen goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Als de woningen ten oosten van de Hoogstraat 29 binnen 30 meter van het bouwland van indiener worden gesitueerd, kan ook voor deze woningen een goed woon- en leefklimaat niet worden gewaarborgd.*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is nader overleg gevoerd met de (vertegenwoordiger van) de eigenaar. Los van het feit dat dit een privaatrechtelijke kwestie tussen indiener en de bewoners van de Hoogstraat is, is het voor de gemeente geen uitgemaakte zaak dat de spuitvrije zone op gronden van de particulier moet liggen. Dit is juridisch discutabel wat blijkt uit de hiervoor opgenomen overwegingen en jurisprudentie. Wat betreft de geringe afstand van de geprojecteerde woning (Hoogstraat 40) tot het akkerbouwperceel is het een keuze voor de toekomstige bouwer/eigenaar. Het voorstel van de (vertegenwoordiger van) de eigenaar om een strook grond aan te kopen kan daaraan bijdragen. Er is overleg georganiseerd tussen de bewoners van de Hoogstraat 40 en de vertegenwoordiger van de eigenaar van Hoogstraat 42 en het omliggend landbouwperceel. Het is uiteindelijk aan deze partijen om tot afspraken dan wel een grondtransactie te komen waardoor de inhoudelijke bezwaren van de indiener van de zienswijze komen te vervallen. Na vaststelling van dit bestemmingsplan staat het hen beiden vrij om al dan niet in beroep te gaan.

#### **Zienswijze C)**

*1) Het bestemmingsplan gaat niet alleen om de bouw van ruimte voor ruimte woningen. De titel van het plan is geen correcte weergave van de inhoud van het plan.*

De gemeente heeft in overleg met initiatiefnemer een naam gegeven aan het ontwerp bestemmingsplan. Dat deze volgens indiener de lading niet helemaal dekt, doet niet af aan de inhoud van het plan. Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

*2) In het plan wordt gesproken over een kleinschalige verkaveling waarbij de bestaande groen- en waterstructuur niet wordt verstoord. De bouw van 5 grote woningen in dit gebied is meer dan een kleinschalige verkaveling te noemen en de aanwezige groenstructuur wordt door de bouw van deze woningen aangetast, aldus indiener.*

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een vijftal woningen mogelijk. Hierbij worden vier nieuwe kavels ingericht op voormalig landbouwgrond en een kavel op gronden met de bestemming wonen. Thans kennen de twee zuidelijke delen van het plangebied (links en rechts van de woning aan de Hoogstraat 29) een agrarisch gebruik met wisselende teelt van gewassen waaronder maïs. Alle delen van het plangebied worden gescheiden van de openbare weg door een groene berm met daarin een sloot van circa 70 centimeter diepte.

Beide zuidelijke plandelen bieden ruimte voor het realiseren van twee vrije kavels. Essentieel is dat de posities van de woningen op de kavels en de vorm en afmetingen van de volumes zich goed voegen in de karakteristiek van de Hoogstraat. Deze karakteristiek wordt hoofdzakelijk bepaald door verspringende rooilijnen en eenvoudige bouwmassa's van één laag met kap.

Gezien het vorenstaande is aangesloten bij de karakteristiek van de Hoogstraat. Hierbij spreken we van een kleinschalige verkaveling. De kavels hebben een oppervlakte tussen de 500 en 1000m<sup>2</sup>. Het kavel aan de Hoogstraat 40 krijgt een kleinere oppervlakte. Een dergelijke grootte van een kavel betekent niet dat dan geen sprake kan zijn van een kleinschalige verkaveling. Volgens de gemeente is in casu wel degelijk sprake van een kleinschalige verkaveling die zich verhoudt tot de overige kavels in de nabijheid van het plangebied.

*3) De aanwezigheid van enkele verspreid liggende woningen ter plekke is niet voldoende om dit gebied als bebouwingscluster aan te merken. Er is daarnaast ter plekke geen sprake van bouwen aan een lint. Ook aan de andere criteria van een bebouwingsconcentratie als bedoeld in de provinciale regelgeving wordt niet voldaan.*

Wanneer is er sprake van een bebouwingsconcentratie? Een objectieve grens voor de dichtheid van bebouwing is moeilijk te geven. De provincie Noord-Brabant spreekt van een cluster van bebouwing in het landelijke gebied wanneer een twintig- tot dertigtal bestemmingsvlakken op relatief korte afstand van elkaar voorkomen. Naast het voorkomen van een twintigtal bestemmingsvlakken en wisselende functies wordt bij het vaststellen van bebouwingsconcentraties gekeken naar het aantal agrarische bestemmingsvlakken ofwel potentiële VAB's en de van oudsher aanwezige bebouwing.

Welke gebieden beschouwd kunnen worden als bebouwingsconcentratie en welke gebieden niet wordt zodoende bepaald op basis van stedenbouwkundige, beleidsmatige en landschappelijke overwegingen. Een belangrijk criterium is zoals gezegd de bebouwingdichtheid en de hoeveelheid bouwblokken.

De belangrijkste uitspraak op dit onderwerp heeft de provincie Noord-Brabant zelf in haar schriftelijke vooroverlegreactie aan de gemeente (augustus 2010) gedaan: "...Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het voorliggend bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn ... De locatie, gelegen in een bebouwingsconcentratie in de directe nabijheid van de kern van Welberg, leent zich in principe goed voor deze ontwikkeling..." Tegen dit licht bezien is het begrijpelijk dat de provincie in haar zienswijze geen opmerkingen hierover heeft gemaakt. Ze heeft letterlijk gesteld dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Met de provincie is de gemeente nog steeds van mening dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. De zienswijze wordt op dit punt niet gevolgd.

*4) De locatie voor de bouw van de vier ruimte voor ruimte kavels voldoet niet aan artikel 3.8.3 van de Verordening Ruimte. Er is sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.*

In artikel 3.8.3 sub d (thans: artikel 11.2. lid 2 sub c Vr) is bepaald dat geen sprake mag zijn van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling Met de provincie (zie onder 3.) zijn wij van mening dat er geen sprake is van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

*5) De reguliere woning dient ook te zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie. Hiervan is geen sprake en het plan is dan ook strijdig met artikel 3.8.5 van de VR. In de toelichting wordt daarnaast ten onrechte gesproken over een stal aangezien het opslagruimte/berging betreft.*

Zie voor de beantwoording van het onderwerp bebouwingsconcentratie de beantwoording onder punt 3. Verder is sprake van een voormalige stal die nu als opslagruimte/berging wordt gebruikt. Naar onze mening maakt de precieze bewoording geen verschil voor de onderbouwing in de toelichting.

*6) Er is geen gemeentelijke visie vastgesteld ten aanzien van BBC.*

Dat is correct. De gemeente is van plan om een dergelijke visie op te stellen.

*7) Hoofdstuk 2.1: De inhoud van dit plan bevordert niet de ruimtelijke kwaliteit zoals deze in het nationale beleid wordt bedoeld.*

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale

ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten. Nu er voor het onderhavige plan geen bijzondere doelstellingen van toepassing zijn, dient te worden gekeken naar het gemeentelijke en provinciale beleid. Volgens ons wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijke en provinciale beleid voldaan.

*8) Hoofdstuk 2.2: In het accentgebied agrarische ontwikkeling is de bouw van reguliere woningen niet toegestaan. Een uitzondering is te maken voor ruimte voor ruimte woningen. Het plan voldoet niet aan de voorwaarden zoals die in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie zijn gesteld en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de te beschermen waarden.*

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat tijdens de planvorming zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving zoals natuur, bodem en water. Aan de voorwaarden uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt zodoende voldaan.

Bovendien heeft de provincie Noord-Brabant ten aanzien van de toetsing aan de Structuurvisie geen opmerkingen geplaatst. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zij van mening is dat het plangebied aan de voorwaarden uit de Structuurvisie voldoet. Zij heeft in ieder geval geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de toetsing hieraan in de toelichting.

*9) Hoofdstuk 2.3: De stelling dat voldaan wordt aan de gemeentelijke structuurvisie is niet correct. Woningbouw aan de Hoogstraat is immers niet voorzien. De opmerking in het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) dat vooral een tekort aan vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt geconstateerd, voldoet niet aan de hedendaagse realiteit gezien het gegeven dat de verkoop van vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de Landerije op een steenworp afstand van dit plan ver achterblijft bij de verwachtingen.*

In de gemeentelijke structuurvisie wordt aangegeven dat er in de gemeente Steenbergemogelijk in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling gebouwd wordt. In de toelichting wordt dan ook terecht gesteld dat de ontwikkeling niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie aangezien in dit plan sprake is van een dergelijke ontwikkeling.

In het DOP is bepaald dat er een behoefte is aan een gemengd woonmilieu, waarbij er vooral een tekort aan vrijstaande en half-vrijstaande woningen bestaat. Deze conclusie laat onverlet dat de verkoop van vrijstaande en half-vrijstaande woningen aan het plan De Landerije achterblijft bij de verwachtingen. Nog daargelaten of dat zo is, onderbouwt deze opmerking niet dat er in Welberg geen behoefte bestaat aan dit soort woningen.

*10) Woningbouw zet de kwaliteit van het gebied onder druk. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing is niet verzekerd. Het bestemmingsplan voldoet dan ook niet aan de vereiste zorgplicht van behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied.*

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitvoerig uiteengezet op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied wordt behouden en bevorderd. Dat indiener van mening is dat de kwaliteit van het gebied onder druk wordt gezet, wordt door de gemeente dan ook niet gevolgd.

Verder wordt de beeldkwaliteitsparagraaf, die in de toelichting is opgenomen, onderdeel van onze Welstandsnota. De welstandscommissie kan zich zodoende tijdens de vergunningprocedure nog buigen over redelijke eisen van welstand welke in dit plan naar voren zijn gebracht.

*11) Wat betekenen de lichtmasten voor de mogelijke lichthinder?*

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat:

"de Sportvelden met verlichting (SBI-code: 931.G) volgens de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (april 2009) een contour van 50 m hebben ten gevolge van geluid. De bestaande lichtmasten op het sportveld staan op een afstand van ongeveer 55 m van de geplande woningen. Een nadere toetsing op het aspect lichthinder is derhalve niet vereist. Bovendien zijn de lichtmasten voorzien van kappen, waardoor de lichtbundel niet richting het plangebied schijnt.



Voor het oprichten van eventuele nieuwe lichtmasten, anders dan ter vervanging van de huidige lichtmasten is op grond van de Wabo/Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist. Volgens het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van 'andere bouwwerken', waaronder lichtmasten, maximaal 3 meter. Eventuele nieuwe lichtmasten met een maximale hoogte van 3 meter leiden niet tot lichthinder voor bestaande en de beoogde woningbouwontwikkeling. Er zal, voorafgaand aan de plaatsing van lichtmasten een lichtonderzoek plaatsvinden dat zich richt op een optimale verlichting van de velden en maximale afscherming van de omgeving. Op die basis wordt een veldverlichtingsinstallatie geplaatst conform de bepalingen van de Wabo/Besluit omgevingsrecht. De voorgenomen ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van het sportveld aan de Hoogstraat.

*12) De geluidsbelasting voor de woningen is wettelijk te hoog. Het vervangen van een stiller wegdek is een oplossing. Hier wordt niet voor gekozen omdat de onderhoudskosten voor de gemeente te hoog worden. Waarom brengt de gemeente deze kosten niet voor rekening van de ontwikkelaar op grond van de Wro?*

Deze zienswijze lijkt betrekking te hebben op de gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan gevoerde hogere waardenprocedure (Hoofdstuk VIIIa Wet geluidhinder). Omdat de eigenaren/bewoners die door gemachtigde vertegenwoordigd worden, geen belanghebbende zijn, wordt juist in de bestemmingsplanprocedure aan deze kwestie gerefereerd. De gemeente heeft er in het onderhavige geval voor gekozen om een hogere grenswaarde voor het geluid vast te stellen en niet te werken met de aanleg van een stiller wegdek in samenhang met verhaal van de kosten bij de ontwikkelaar op grond van de Wro. Hier is de afweging gemaakt tussen de ingreep, de kosten en het effect. Dit is een beleidskeuze waarvan de gemeente gebruik kan maken en waarbij de gemeente enige beleidsvrijheid geniet, maar waar het doelmatigheidscriterium van doorslaggevend belang zijn. De door indiener aangedragen argumenten gaan niet in op de inhoud van het ontwerpbesluit. Deze zienswijze geeft dan ook geen reden tot aanpassing van het plan.

#### **D) Provincie Noord-Brabant**

*Voor de extra woning wordt niet gebruik gemaakt van de mogelijkheden die Ruimte-voor-Ruimte biedt en ook niet van de mogelijkheden middels kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties. Indiener constateert dan ook strijdigheid met de regeling ten aanzien van wonen buiten bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in artikel 11.1 van de Verordening Ruimte en dringt erop aan om het plan op dit deel gewijzigd vast te stellen.*

Wij nemen aan dat indiener verwijst naar de Vr welke op 17 december 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten en op 8 maart 2011 in werking is getreden. In de Vr is inderdaad een artikel 11.1. opgenomen. Echter, deze regeling had op 8 november 2010, het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd nog geen formele rechtskracht. De regeling had alleen kunnen worden tegengeworpen als die voor 8 november 2010 in werking was getreden. Nu de Vr exact 4 maanden later, op 8 maart 2011 in werking is getreden, is het rechtens onjuist om op deze basis het plan voor wat betreft de extra woning te wijzigen.

In de VR1 die op 23 april 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking is getreden, is geen artikel 11.1. opgenomen dan wel een regeling ten aanzien van 'wonen buiten bestaand stedelijk gebied' zoals deze in artikel 11.1. van de Vr is opgenomen. Deze regeling is zodoende pas opgenomen in de Vr die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan nog niet in werking was getreden. Hierop kon en mocht en heeft de gemeente zodoende niet geanticipeerd.

In dit geval is de gemeente van mening dat niet in strijd met de regelgeving van de provincie is gehandeld. De ingediende zienswijze geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het plan dan wel een gewijzigde vaststelling voor dit onderdeel.

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Op het moment van terinzage legging van dit plan, 8 november 2010, was dit beleid niet in werking getreden en kon en mocht en heeft de gemeente hier niet op geanticipeerd.

De vijfde woning is toegevoegd, nadat de eigenaar van Hoogstraat 40, die niet op de inloopavond in mei 2010 was uitgenodigd, hier schriftelijk om verzocht. De eigenaar had al eerder gevraagd om de stal te mogen slopen en hier een kleine zorgwoning voor de ouders terug te bouwen, maar destijds is dat verzoek afgewezen. Juist omdat tegenover hun perceel 4 royale nieuwe woningen gepland zijn om door stallensloop elders in Brabant een kwaliteitsverbetering te realiseren, vonden zij dit zeer navrant. In nader overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is daarom besloten om gelijktijdig met de vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen en een reguliere woning te ontwikkelen. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met daarin de nodige rechten en verplichtingen. Zodoende is contractueel vastgelegd dat het onderliggende bestemmingsplan één reguliere woning en vier Ruimte-voor-Ruimte-woningen omvat. Deze overeenkomst is gesloten in het kader van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied en in het bijzonder de bebouwingsconcentratie Hoogstraat. Met dit plan wordt dan ook medewerking verleend om aan de doelstelling van de Ontwikkelingsmaatschappij te voldoen.

Naast het terugverdienen van het geld dat aan de sloop van stallen is uitgegeven kent de Ontwikkelingsmaatschappij namelijk als doelstelling het realiseren van extra ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van hoogwaardige woningbouw in kernrandzones of bebouwingsclusters in het buitengebied. Het provinciebestuur van Noord-Brabant heeft in het verleden het initiatief genomen tot een publiekprivate samenwerking om de zogeheten 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' van de overheid uit te voeren. Veehallen slopen en daarvoor in de plaats aan de rand van steden en dorpen hoogwaardige bouwkavels ontwikkelen. Dit zal voor een fraaier aanzicht zorgen. Het onderhavige plan is een ontwikkeling die aan deze doelstellingen recht doet.

Overigens wordt op de locatie aan de Hoogstraat 40 een stal gesloopt en daarvoor in de plaats een woning opgericht. In deze zin vindt dan ook een zekere mate van kwaliteitsverbetering plaats. Om te borgen dat zowel de reguliere woning als ook de Ruimte-voor-Ruimtwoningen landschappelijk worden ingepast, wordt in de regels een extra voorwaarde toegevoegd. De vergunning kan dan pas worden verleend als er een goede landschappelijke inpassing is gegarandeerd en derhalve een goedgekeurd inrichtings- en beplantingsplan is ingediend bij de gemeente. Hiermee willen wij de kwaliteit van de bebouwingsconcentratie borgen en de landschappelijke inpassing garanderen. Tevens wordt op deze wijze aan de doelstelling van de Ontwikkelingsmaatschappij voldaan: ruimtelijke kwaliteit garanderen en realiseren. **Aan artikel 3 Wonen wordt de voorwaarde toegevoegd dat er een goede landschappelijke inpassing is gegarandeerd en een goedgekeurd inrichtings- en beplantingsplan moet zijn ingediend bij de gemeente.** Concluderend is de gemeente van mening dat dan geen strijd met provinciaal beleid aanwezig is.

#### **Ambtshalve**

*De welstandscommissie heeft gevraagd de beeldkwaliteitsparagraaf (4.3) zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen concreter en duidelijker te beschrijven.*

De beeldkwaliteitsparagraaf is op basis van het eerste welstandsadvies aangepast. Op 24.02.2011 heeft de welstandscommissie aangegeven akkoord te zijn met die aanpassingen.

**Het bestemmingsplan wordt gewijzigd door de goedgekeurde beeldkwaliteitsparagraaf onder paragraaf 4.3 in te voegen.**

*Onder 2.2.2 van de toelichting staat een omissie in de laatste zin van de eerste alinea (over de data en status van de Verordening ruimte.*

**De zin moet als volgt worden gewijzigd: De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 8 maart 2011 in werking getreden.**

gelet op artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

**b e s l u i t** onder verwijzing naar de hiervoor opgenomen afwegingen:

1. de indieners van de zienswijzen onder A tot en met D, over het kenbaar maken van hun zienswijzen, ontvankelijk te achten;
2. hoofdstuk 3.3.3 van de toelichting te wijzigen op basis van zienswijze B door het woord "voormalig" te schrappen uit de tekst;

3. de indiener van de zienswijzen A en B schriftelijk te bevestigen dat de gemeente voor het agrarisch bedrijf Hoogstraat 42 optimale medewerking tot herbestemming verleent, waarbij aangetekend wordt dat deze mogelijkheden aan de provinciale Verordening ruimte worden getoetst en dat de gebruikelijke randvoorwaarden en procedures gevolgd worden.
4. in artikel 3 Wonen een extra voorwaarde toe te voegen die waarborgt dat de nieuwe woningen op een goede wijze landschappelijk worden ingepast;
5. ambtshalve de door de welstandscommissie goedgekeurde beeldkwaliteitsparagraaf in de toelichting in te voegen ter vervanging van de ontwerpbeeldkwaliteitsparagraaf;
6. ambtshalve de toelichting onder 2.2.2 aan te passen in die zin dat de vaststellingsdatum en de datum van inwerkingtreding van de provinciale Verordening ruimte juist genoemd worden;
7. de ingediende zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
8. het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Hoogstraat Welberg" met inachtneming van het bovenstaande gewijzigd vast te stellen onder planidentificatienummer NL.IMRO.0851wbBPrvrhoogstr-v001 volgens de bij het besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen;

Aldus vastgesteld ter vergadering van 30 juni 2011.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. E.P.M. van der Meer



J.J. Hoogendoorn