

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“BUITENGEBIED, HERZIENING GOMMELSESTRAAT 3, BIEZENMORTEL”

Versie d.d. 14 november 2017

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel” (hierna: ontwerpbestemmingsplan) heeft betrekking op de sanering van een intensieve veehouderij aan de Gommelsestraat 3 in Biezenmortel. Daarbij zal het agrarische bouwvlak plaatsmaken voor een woonbestemming. De overtoollige bedrijfsopstallen worden gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden als reguliere woning. De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Met deze partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaren, correctieve herziening” wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. Ten slotte is in deze partiële herziening een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen, waarmee een Ruimte-voor-Ruimtewoning (hierna RvR-woning) mogelijk kan worden gemaakt. Het gaat dus niet om een directe bouwmogelijkheid voor een RvR-woning. De Ruimte-voor-Ruimtewoning kan pas worden gerealiseerd als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid en het college van deze bevoegdheid gebruik wenst te maken. Hiervoor zal een afzonderlijk wijzigingsplan moeten worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 maart 2017 gedurende zes weken, tot en met 12 april 2017, ter inzage gelegen. De stukken waren raadpleegbaar en in te zien op www.haaren.nl, op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de balie van de gemeentewinkel in het gemeentehuis. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal twee zienswijzen binnengekomen. Daarnaast is er ambtshalve geconstateerd dat er wijzigingen doorgevoerd moeten worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens per punt beantwoord.

Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze komen puntsgewijs aan bod waarbij de aangepaste passages worden weergegeven. In het bijgevoegde bestemmingsplan zijn de aangepaste passages geel gearceerd.

Ten slotte is in hoofdstuk 4 een voorstel opgenomen met de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling door de gemeenteraad.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen binnengekomen (zie bijlage 1):

2.1 Ingekomen zienswijzen

1. [indiener zienswijze 1], [adres], [postcode] [woonplaats] (ingekomen en mondeling toegelicht 04-04-2017)
2. [indiener zienswijze 2], [adres], [postcode] [woonplaats] (mondeling ingediend 10-04-2017)

2.2 Ontvankelijkheid

Beide bovenstaande zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Zienswijze 1. [indiener zienswijze 1]:

Reclamant heeft er geen bezwaar tegen dat stallen worden afgebroken en dat er een woonadres wordt toegevoegd aan de Gommelsestraat 3 in Biezenmortel. Echter, reclamant vreest dat de komst van een woning op zo een korte afstand van het loonbedrijf aan Gommelsestraat 7 voor problemen zal zorgen. Immers, er wordt niet aan de richtafstanden voldaan. Concreet draagt reclamant de volgende argumenten aan:

- A.1. De realisatie van een nieuwe woning op een afstand korter dan 50 meter van het loonbedrijf zal ervoor zorgen dat de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf en de bedrijfsactiviteiten worden beperkt;
- A.2. Reclamant vreest dat een nieuwe woning op een afstand korter dan 50 meter van het loonbedrijf aan Gommelsestraat 7 voor problemen zal zorgen, bijvoorbeeld doordat de nieuwe bewoners gaan klagen over eventuele overlast van het bedrijf;
- A.3. Reclamant zou liever zien dat de nieuwe RvR-woning wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen' waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet;
- A.4. Specifiek geeft reclamant de voorkeur aan de realisatie van een extra wooneenheid binnen de bestaande langgevelboerderij aan de Gommelsestraat 3 in Biezenmortel, in plaats van de realisatie van een vrijstaande woning dicht bij het loonbedrijf;

Standpunt gemeente:

- A.1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de richtafstanden voor wat betreft milieuzonering van omliggende niet-agrarische bedrijven en de effecten op de locatie van de RvR-woning. Specifiek is daarbij bekeken of ter plaatse van de locatie voor de RvR-woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, gelet op mogelijke hinder vanwege geluid, geur, stof of gevaar als gevolg van omliggende niet-agrarische bedrijven. Ook het bedrijf aan de Gommelsestraat 7 is in beschouwing genomen. Uit die beschouwing is gebleken dat niet aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan die van toepassing is vanwege het hinderaspect geluid. Zoals in de toelichting is aangegeven, is een onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor de beoogde woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de toelichting van het plan wordt echter niet ingegaan op de omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat niet is aangegeven of de RvR-woning wellicht een beperking kan opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en hun bedrijfsactiviteiten. De toelichting wordt hierop aangepast.

In de toelichting is weliswaar aangegeven wat de maatgevende richtafstand is van niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving (waaronder het bedrijf Gommelsestraat 7), er is niet ingegaan op de andere milieuaspecten. In het geval van Gommelsestraat 7 is dus niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre wordt voldaan aan de richtafstanden van de andere milieuaspecten (geur/stof/gevaar). Met name het aspect geur is belangrijk om te noemen, aangezien deze in beginsel een richtafstand van 30 meter heeft en waaraan niet wordt voldaan. De richtafstand voor stof en gevaar betreft 10 meter. In de toelichting is gemotiveerd aangegeven dat er sprake is van 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één afstandstap mogen worden verminderd. In dit geval gaat het dus om een richtafstand van 10 meter ten aanzien van geur en 0 meter ten aanzien van stof en gevaar. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. Bovendien blijkt uit de bij ons beschikbare gegevens dat ter plaatse van de bedrijfslocatie Gommelsestraat 7 geen relevante activiteiten plaatsvinden die onevenredige geurhinder zouden kunnen veroorzaken op de locatie waar de RvR-woning in de toekomst gerealiseerd zou kunnen worden. Omdat deze motivatie van de aspecten geur, stof en gevaar ten aanzien van het bedrijf aan Gommelsestraat 7 in de toelichting ontbreekt, moet de toelichting hierop worden aangevuld.

Bij eventuele uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten moet worden gekeken wat de effecten van die uitbreiding zullen zijn op naastgelegen woningen. Daarbij worden over het algemeen de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) aangenomen en bovendien gelden er eisen vanuit het milieuspoor (bijvoorbeeld Activiteitenbesluit). Aangezien het woonperceel Gommelsestraat 5 direct grenst aan het bedrijfsperceel Gommelsestraat 7, voldoet het bedrijf niet aan de richtafstanden ten opzichte van deze woning. Het gaat hier echter om een historisch gegroeide situatie. Een eventuele uitbreiding van (de bedrijfsactiviteiten van) het bedrijf aan de Gommelsestraat 7 mag geen onevenredige hinder veroorzaken ten opzichte van omliggende woningen. De dichtstbijzijnde woning is daarbij maatgevend. In dit geval is dat Gommelsestraat 5. Het realiseren van een RvR-woning op het perceel daarnaast zal er dan ook niet toe leiden dat het bedrijf aan Gommelsestraat 7 in haar bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Immers, er is een woning op een kortere afstand aanwezig die maatgevend is.

- A.2. Zoals onder standpunt A.1 is aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan overwogen of ter plaatse van de betreffende locatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit is beoordeeld aan de hand van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Uit die beschouwing is gebleken dat ten aanzien van het

bedrijf van reclamant niet aan de richtafstand voor het aspect 'geluid' kan worden voldaan. Daarom is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai als gevolg van de activiteiten van het naastgelegen loonbedrijf. Uit dat onderzoek is gebleken dat dit bedrijf niet voor geluidhinder zal zorgen op de locatie voor de RvR-woning. Nu is aangetoond dat ter plaatse van de locatie voor de RvR-woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is er voor ons geen aanleiding om aan te nemen dat de toekomstige bewoners van de RvR-woning zullen gaan klagen over eventuele overlast. Daarnaast dient reclamant zelf ook te voldoen aan nationale wet- en regelgeving (bijv. Activiteitenbesluit milieubeheer) en de milieuvergunning, waarmee het risico op overlast voor de omgeving wordt beperkt. Desondanks begrijpen we de zorgen van reclamant. Fysiek is er ruimte om rekening te houden met de wensen/belangen van reclamant: er is ruimte om de woning op een grotere afstand van het bedrijf te plaatsen, waardoor het risico op hinder/klachten omwille van het bedrijf wordt verkleind. Initiatiefnemer zal een pad van ongeveer 5 meter tussen Gommelsestraat 5 en het beoogde perceel voor de RvR-woning vrij houden. Via dit pad blijft het achtergelegen agrarische perceel bereikbaar. Daarnaast wordt het aanduidingsvlak met de wijzigingsbevoegdheid met 5 meter opgeschoven, waardoor de nieuw te bouwen RvR-woning ook minimaal 5 meter verder van het perceel Gommelsestraat 7 mag worden opgericht. Zodoende wordt deels tegemoet gekomen aan de wens van de reclamant. Het inpassingsplan, de verbeelding en de toelichting worden hierop aangepast.

- A.3. Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de wens van initiatiefnemer om in de toekomst een RvR-woning te mogen bouwen/uitgeven op zijn voormalige agrarische perceel. Direct ten noordwesten van de bestaande woning is thans een speelweide aanwezig. Initiatiefnemer wenst deze graag te behouden. Het realiseren van de RvR-woning op de plaats waar nu nog stallen aanwezig zijn, is niet wenselijk en stedenbouwkundig ook onverantwoord. Het realiseren van een RvR-woning ten zuidoosten van de bestaande woning is voor initiatiefnemer geen optie, aangezien die gronden niet zijn eigendom zijn. Over het algemeen wordt aan RvR-woningen een grotere inhoud toegekend dan aan reguliere burgerwoningen. Dit omdat de tegenprestatie dit verantwoord. Om een bouwtitel voor één RvR-woning te 'verdienen' moet immers 1.000 m² aan stallen worden gesloopt en moeten daarnaast de milieuvergunning en milieurechten van het agrarisch bedrijf worden ingeleverd. Per saldo is dit een forse vermindering van verstening. In dit geval wordt de bouwtitel weliswaar niet op de locatie zelf gegenereerd, maar wordt een bouwtitel aangekocht. De bouwtitel is het bewijs dat elders ontstening heeft plaatsgevonden en milieurechten zijn ingeleverd, waarmee een bijdrage is geleverd aan de kwaliteit van het buitengebied. Dit gaat eveneens gepaard met het slopen van stallen op onderhavige locatie. Om die reden vinden wij dat er een tegenprestatie is geleverd die ruim voldoende is om een grotere inhoud aan de RvR-woning toe te kennen dan aan reguliere burgerwoningen. Bij een ruimere inhoud past ook een ruime kavel. Op de betreffende locatie is sprake van een bebouwingsconcentratie, dat op deze manier verdicht wordt. Een RvR-woning is stedenbouwkundig gezien passend binnen de bebouwingsconcentratie. Gelet op de omvang van de RvR-woning en diens perceel is het stedenbouwkundig ongewenst om deze (gedeeltelijk) binnen de beoogde woonbestemming (ter plaatse van de speelweide) op te richten. Evenmin is het stedenbouwkundig verantwoord om de RvR-woning op een kortere afstand bij de woningen Gommelsestraat 5 en 7 te realiseren dan thans beoogd. Gelet op het voorgaande en het feit dat is aangetoond dat ter plaatse van de RvR-woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de nieuwe woning geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven en activiteiten, maakt voor ons dat een RvR-woning op de beoogde locatie passend is.
- A.4. De aanvraag is gericht op het realiseren van een RvR-woning op het perceel naast het huidige perceel Gommelsestraat 3 te Biezenmortel. In de toelichting van het bestemmingsplan is aan de hand van verschillende omgevings- en milieuaspecten afgewogen of een RvR-woning op de betreffende locatie aanvaardbaar is. Wij zijn van oordeel dat er geen beperkingen zijn om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen, op basis waarvan een RvR-woning mogelijk gemaakt kan worden. Er is voor ons dan ook geen aanleiding om de voorziene RvR-woning binnen de reeds bestaande bedrijfswoning te realiseren, in plaats van de beoogde locatie.

Zienswijze 2. [indiener zienswijze 2]:

- B.1. Het ontwerpbestemmingsplan behandelt twee afzonderlijke onderwerpen. Enerzijds de sanering van de veehouderij, waarbij de overtollige bedrijfsopstallen worden gesloopt en het agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar de woonbestemming. Anderzijds gaat het om op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een RvR-woning. De onderwerpen staan volgens reclamant los van elkaar en worden in de toelichting ten onrechte met elkaar vermengd. Dit levert onduidelijkheid op;
- B.2. Beide zaken staan los van elkaar staan. De sloop wordt gebruikt voor de woonbestemming van Gommelsestraat 3 en er blijft geen restant of “wisselgeld” over voor een bijdrage aan een RvR-woning. De bouw van de RvR-woning is geen compensatie voor de sloop van de stallen, dus de voorstelling in de zienswijze en toelichting alsof hier sprake is van “uitruilen” is verwerpelijk;
- B.3. De woning past niet in de omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan wordt te weinig rekening gehouden met de omgeving. Situatietekeningen en beeldimpressies zijn zo begrensd dat dit niet opvalt of onderkend wordt;
- B.4. De geplande woning ligt pal tegen huisnummer 5 en tegenover huisnummer 22. Reclamant is bang dat het woongenot van de bewoners van deze adressen zal verminderen;
- B.5. De geplande woning doet afbreuk aan het landschap en de leefomgeving. Er wordt een ‘mooie’ afstand tussen de RvR-woning en de woning Gommelsestraat 3 genomen, maar de afstand tot nummer 5 is beperkt. Reclamant vraagt zich af waarom de RvR-woning niet is voorzien binnen, of dicht tegen het voormalige agrarische bouwvlak;
- B.6. De voorgestelde bouwstijl en grootte vloekt met de stijl en de kleinschaligheid van de naastgelegen woningen Gommelsestraat 5, 7 en 22. Het plaatsen van een grote (1.000 m³) “boerderette” direct tegen/tegenover deze karakteristieke woningen met een afwijkende rooilijn past niet bij een goede inpassing in de omgeving;
- B.7. Bovendien zijn recentelijk ook gemeentelijke restricties opgelegd aan de bouwvolumes van de huisnummers 16 en 18, om de samenhang en integratie in de omgeving te waarborgen;
- B.8. Er wordt gesteld dat de huidige situatie een bebouwingscluster is en daarmee ook een bebouwingsconcentratie, waardoor de extra woning zonder landschappelijke schade aan het cluster toegevoegd kan worden. Echter, tot dusver ging de gemeente uit van losse bebouwing in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een bebouwingscluster. Zeker nu de bebouwing binnen het cluster minder wordt door de sloop van de stallen aan de Gommelsestraat 3;
- B.9. Met de realisatie van een woning tussen Gommelsestraat 3 en 5 in een open wei met uitzicht op een bosrand ontstaat lintbebouwing, doordat door tussenvoeging de losse bebouwingselementen aan elkaar gevoegd wordt;
- B.10. Het realiseren van een RvR-woning op de betreffende locatie is in strijd met het gemeentelijk beleid om het gebied open te houden en doet afbreuk aan de landschappelijke waarde;
- B.11. Er is geen urgentie en noodzaak om nu reeds de ontwikkeling te “reserveren” door de inspraak uit de toekomstige besluitvorming te halen middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid;
- B.12. Gelet op de voorgenomen opheffing van de gemeente Haaren is het niet verstandig om een wijzigingsbevoegdheid aan de gemeenteraad of B&W te geven. De gemeente(raad) van Haaren is zelf niet meer toekomstbestendig en de functie van B&W is op korte termijn eindig. Men moet niet over het graf heen willen regeren. Niet urgente besluiten dienen achterwege te blijven opdat zorgvuldige afweging ten aanzien van de toekomst en verantwoording achteraf gewaarborgd blijft. Toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling kan te zijner tijd overgelaten worden aan de ontvangende gemeente, zonder dat hiervoor vooraf een wijzigingsbevoegdheid nodig is;
- B.13. De huidige eigenaar van Gommelsestraat 3 is burger en heeft nooit een agrarisch bedrijf uitgeoefend en is dit ook nooit van plan geweest. Het is niet duidelijk wie de eigenaar van de huidige milieuvergunning is en of de vergunning niet gewoon moet/kan worden ingetrokken, aangezien er sinds 2006 geen gebruik meer wordt gemaakt van de rechten;
- B.14. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verschillende keren verwezen naar de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemers wordt gesloten. Aangezien de overeenkomst niet met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, kan niet worden opgemaakt of de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde afspraken ook daadwerkelijk in de overeenkomst terug komen.

Standpunt gemeente:

- B.1. Het ontwerpbestemmingsplan behandelt inderdaad twee onderwerpen van een verschillende aard. Dat wil niet zeggen dat deze niet in een bestemmingsplan gezamenlijk kunnen worden opgenomen. Wij vinden dat de toelichting voldoende duidelijk is over beide onderwerpen.
- B.2. Conform het VAB-beleid van gemeente Haaren kan alleen medewerking worden verleend aan de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen blijven staan. Om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning, is het dus nodig dat de overige agrarische opstallen worden gesloopt.
De wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een RvR-woning staat hier inderdaad los van en er is geen sprake van wisselgeld op basis waarvan de RvR-woning gerealiseerd mag worden. Voor het oprichten van een RvR-woning gelden zowel provinciaal (Verordening ruimte) als gemeentelijk (Structuurvisie) enkele voorwaarden. In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende gemotiveerd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Daarom zien wij geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan het realiseren van de mogelijkheid om een RvR-woning ter plaatse op te richten. Naar onze mening is het goed mogelijk om beide ontwikkelingen in een bestemmingsplan mee te nemen.
- B.3. Naar onze mening wordt in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende rekening gehouden met de omgeving en is de woning ook stedenbouwkundig goed inpasbaar. Om tegemoet te komen aan de wens van reclamant is in de toelichting (hoofdstuk 2) nog meer inzicht gegeven in het ontwerp.
- B.4. Door reclamant wordt niet aangegeven op welke manier het woongenot aangetast zou kunnen worden. Echter, omdat er fysiek ruimte is om rekening te houden met de wensen/belangen van reclamant is het bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid) aangepast waardoor de beoogde woning op een grotere afstand is gelegen van de woningen. Zie hiervoor ook ons standpunt onder A.2.
- B.5. Zie beantwoording A.3.
- B.6. In de beantwoording van zienswijze A.3 is aangegeven dat het vanwege de reeds geleverde tegenprestatie (inleveren milieurechten en sloop van stallen) gerechtvaardigd is om een groter bouwvolume en -kavel toe te kennen aan een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel. Dat de bouwtitel op een andere plaats is gegeneerd, doet hier niets aan af. In de bebouwingsconcentratie ter plaatse van Gommelsestraat 3 t/m 7 (oneven huisnummers) en 16 t/m 22 (even huisnummers) is aan beide zijden van de weg geen eenduidige rooilijn aanwezig. Er is voor gekozen om de RvR-woning in dezelfde rooilijn mogelijk te maken als die van de woning Gommelsestraat 3. Vanwege de omvang van de RvR-woning is het van belang dat deze woning ook de ruimte krijgt. Dit betekent een ruim perceel en niet te dicht op de weg. In het bestemmingsplan wordt hierin voorzien. Voor wat betreft de bouwstijl van de woningen binnen de bebouwingsconcentratie is qua omvang geen eenduidige stijl te herkennen. Wel gaat het vooral om woningen van één laag met een kap. In de toelichting van het bestemmingsplan is hieraan voldoende aandacht besteed. Een woning in dezelfde stijl (een bouwlaag met kap) als in de directe omgeving zal mede vanwege actuele eisen uit het bouwbesluit hoger zijn dan woningen die decennia geleden zijn gebouwd. De hoogte van een bouwlaag is conform de huidige eisen uit het Bouwbesluit namelijk hoger dan de eisen die destijds golden. Omdat de hoogte van de kap in verhouding moet staan met de hoogte van de bouwlaag, wordt de totale omvang van de woning groter. Wij vinden het vooral belangrijk dat de woning in dezelfde stijl wordt gebouwd als woningen in de omgeving.
- B.7. Dit betreft een andere situatie. Daar was sprake van provinciale regelgeving wat inhield dat een burgerwoning in het buitengebied een inhoud van maximaal 600 m³ mocht bedragen. Hier gaat het om een RvR-woning. In het geval van de RvR-woning is er echter geen sprake van een reguliere burgerwoning. Het gaat om een Ruimte-voor-Ruimte woning waarvoor de benodigde bouwtitel wordt gegenereerd door een tegenprestatie te leveren (het inleveren van milieurechten en slopen van stallen). Deze tegenprestatie rechtvaardigt het om een grotere woning mogelijk te maken dan een reguliere burgerwoning in het buitengebied. Zoals

aangegeven vinden we de realisatie van een woning met die omvang stedenbouwkundig passend op de betreffende locatie.

- B.8. In de Structuurvisie van gemeente Haaren is aangegeven wanneer er voor wat betreft ruimtelijke ordening sprake is van een bebouwingsconcentratie. Deze definitie komt overeen met de definitie zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Gemeente Haaren heeft ervoor gekozen om de bebouwingsconcentratie niet vast te leggen op de verbeelding van de structuurvisie of anderszins, maar om per ruimtelijk initiatief af te wegen of er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Deze afweging heeft in het kader van dit bestemmingsplan plaatsgevonden en is in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende gemotiveerd. In het verleden heeft er niet eerder een afweging plaatsgevonden of ter plaatse sprake zou zijn van een bebouwingsconcentratie. Het feit dat de agrarische bedrijfsopstallen aan Gommelsestraat 3 worden gesloopt zorgt er niet voor dat de bebouwing in de omgeving niet meer gezien kan worden als een bebouwingsconcentratie. Te meer omdat de bestaande agrarische bedrijfswoning behouden blijft en daarmee onderdeel blijft uitmaken van een vlakvormige verzameling van bebouwing, waardoor deze kwalificeert als een bebouwingsconcentratie.
- B.9. Zoals herhaaldelijk uit jurisprudentie is gebleken bestaat er geen algemeen recht van een blijvend vrij uitzicht. Zoals aangegeven in de reactie op zienswijze B.4 wordt het bestemmingsplan dusdanig aangepast dat de RvR-woning dicht bij de woning Gommelsestraat 3 en verder van Gommelsestraat 5 moet worden opgericht. Hierdoor blijft er voor de woning Gommelsestraat 22 een doorzicht op het achtergelegen gebied behouden. Indien reclamant meent dat er vanwege het wegnemen van vrij uitzicht een waardedaling van zijn woning optreedt, kan reclamant een planschadeverzoek indienen.
- B.10. In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, correctieve herziening” in combinatie met het bestemmingsplan “Buitengebied” is met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarische met waarden – openheid’ voor specifieke gebieden aangegeven waar we vanwege een bijzondere landschappelijke waarde openheid van het landschap nastreven. Voor het betreffende gebied is deze aanduiding niet opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Verder is het gemeentelijke, maar ook provinciaal en nationaal beleid, gericht op zuinig ruimtegebruik en geen verdere verstening van het landschap. De wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een RvR-woning is opgenomen op een open plek binnen een bebouwingsconcentratie. Hoewel er nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, is er sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik doordat de open plek in een bebouwingsconcentratie wordt benut. Het zou anders zijn als de woning aan de buitenzijde van de bebouwingsconcentratie zou worden gerealiseerd, omdat dan wel sprake is van een verdere verstening. De impact op het landschap is in dat geval veel groter. Bovendien kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan netto voor een forse afname van bebouwing in het buitengebied zorgt. Enerzijds wordt namelijk op de betreffende locatie zelf veel gesloopt, anderzijds is met het overleveren van een RvR-bouwtitel het bewijs geleverd dat elders minimaal 1.000 m² aan bedrijfsopstallen in het buitengebied zijn gesaneerd.
- B.11. De ontwikkeling past binnen ons beleid en voldoet aan onze voorwaarden. Er is voor ons dan ook geen reden om geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Initiatiefnemer heeft nog geen concrete plannen voor het realiseren van de RvR-woning. Daarom is ervoor gekozen om nu geen directe bouwmogelijkheid te realiseren, maar hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. De looptijd van een bestemmingsplan is 10 jaar. Dat betekent dat binnen 10 jaar gebruik moet worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de RvR-woning te kunnen realiseren. Voor ons is er geen noodzaak of urgentie om deze wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Gelet op het feit dat initiatiefnemer nog geen concrete bouwplannen heeft, is besloten om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Er is ook geen sprake van dat de inspraak uit de toekomstige besluitvorming wordt gehaald door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Het tegendeel is zelfs waar. Wanneer toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld. Ook dit plan zal eerst als ontwerp ter inzage worden gelegd waardoor een ieder de mogelijkheid krijgt om zijn of haar zienswijzen op het plan in te dienen. Net als bij dit bestemmingsplan is het vervolgens mogelijk dat diegenen die een zienswijze hebben ingediend, beroep kunnen instellen tegen het vastgestelde plan. Door deze constructie met de

wijzigingsbevoegdheid ontstaan er dus extra rechtsmiddelen, in plaats van dat er een zou verdwijnen.

- B.12. In het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen, waarmee het bestemmingsplan kan worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van een RvR-woning. Dit is een bevoegdheid, geen plicht. Door deze bevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan ligt de uiteindelijke besluitvorming hierover bij het bestuur wat tegen die tijd aan het bewind is. Er is dus geen sprake van 'over het graf heen reageren'. Bovendien is dit voor gemeente Haaren ook geen goed argument. Anders zou dat betekenen dat, tot de tijd dat meer duidelijkheid bestaat over de toekomst van Haaren, deze gemeente helemaal geen bestemmingsplannen mag vaststellen of ander beleid mag maken.
- B.13. Ongeacht wie de houder van de milieuvergunning is en of de huidige eigenaar de inrichting (intensieve veehouderij) ooit in werking heeft gehad, is het binnen het geldende planologische regime mogelijk om ter plaatse een inrichting in werking te hebben. De omstandigheid dat de huidige eigenaar geen vergunninghouder zou zijn en de inrichting nooit in werking heeft gehad, staat niet in de weg dat eigenaar de gemeente mag verzoeken het planologische regime te wijzigen in een gebruik dat past bij de wensen van de eigenaar. Evenmin staat deze omstandigheid de gemeente in de weg om hieraan medewerking te verlenen. Per saldo levert de sanering van de intensieve veehouderij een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Daarom willen we als gemeente medewerking verlenen aan het omzetten van de intensieve veehouderij naar een woonbestemming, waarbij de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesaneerd.
- B.14. De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Haaren. Deze is publiekrechtelijk van belang voor het kostenverhaal. Deze zakelijke inhoud van de overeenkomst is of wordt wel gepubliceerd. Voor het overige is het niet gebruikelijk om de inhoud van een dergelijke overeenkomst openbaar te maken. Bovendien zien we in dit geval het nut en de noodzaak er niet van in om deze inhoud openbaar te maken. In de toelichting van het bestemmingsplan worden namelijk twee zaken aangehaald die in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer worden geregeld. Het gaat enerzijds om de voorwaardelijke verplichting voor de sloop van overtollige agrarische bebouwing, anderzijds gaat het om de voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen, beheren en in stand houden van de landschappelijke inpassing. Daarbij wordt steeds aangegeven dat deze voorwaardelijke verplichtingen ook in de regels van het bestemmingsplan zijn geborgd. Ongeacht de vraag of deze afspraken daadwerkelijk privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomst zijn geregeld, zijn ze eveneens publiekrechtelijk vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het is in belang van reclamant dat deze afspraken zijn vastgelegd en worden nagekomen. In dit geval zijn de afspraken zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk vastgelegd. Er is dus voldoende rechtszekerheid over de gemaakte afspraken.

3. Ambtshalve wijzigingen

Regels

- In artikel 1 moeten de volgende begrippen met definitie worden toegevoegd en alfabetisch worden gerangschikt:

AAB:

(Stichting) Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

langgevelboerderij:

een boerderij die ontstaan is uit het type hallenhuis en behoort tot de hallenhuisgroep;

mestbassin:

voorziening voor opslag van mest, bijvoorbeeld bestaande uit een aarden put bekleed met folie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal ten behoeve van de opslag van drijfmest of een mestzak;

waterbassin:

een opslagreservoir, geen bouwwerk zijnde, voor water;

- In artikel 1 moet bij het begrip 'nieuwbouw' (1.27) de term 'nieuwe bouwwerken' worden veranderd in 'nieuwe gebouwen'.
- In artikel 3, lid 1 moet sub d worden gewijzigd van *'behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden'* naar *'behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen, en in het bijzonder voor kwetsbare soort(en) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten'*;
- Onder artikel 3, lid 5.1 moet de aanhef worden gewijzigd van *'Het is verboden op de in 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren'* naar *'Het is verboden om, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren'*;
- Onder artikel 3, lid 2 moet de volgende subparagraaf worden ingevoegd:
3.2.1 Gebouwen
Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.
Daarna lid 3.2.1 vernummen tot 3.2.2 en de verwijzingen in 3.3.1 en 3.3.2 naar artikel 3.2.1 eveneens aanpassen;
- In artikel 3, lid 4 moet na sub a het volgende sublid worden ingevoegd:
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;
Vervolgens de overige subleden doornummen;
- Gelet op het vorige punt moet ook een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om van de bepaling uit het vorige punt af te kunnen wijken: Daarom na paragraaf 3.4 de volgende paragraaf invoegen en daarna de navolgende (sub)paragrafen doornummen en verwijzingen aanpassen:
3.5 Afwijken van de gebruiksregels
3.5.1 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.4 voor het gebruik van de gronden voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, met inachtneming van de volgende regels:
a. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- In artikel 3.6.2 lid h wordt nog verwezen naar de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006, die medio 2017 is ingetrokken en integraal is overgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Dit artikel moet daarom worden gewijzigd en komt als volgt te luiden:
een bouwtitel Ruimte voor Ruimte, samengesteld conform de regels voor Ruimte voor Ruimte in artikel 6.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant of de daarop volgende regels voor Ruimte voor Ruimte woningen, is aangeleverd;
- Het bepaalde in artikel 4.3 is overbodig en moet geheel worden geschrapt. Na schrappen van dit lid moeten de leden 4 en 5 in artikel 4 worden vernummen;
- In artikel 7, lid 2, sub c, dient het woord 'aangepast' te worden gewijzigd in het woord "aangetast";
- In artikel 8, lid 2, sub a, dient in de aanhef de komma na het woord woning te worden vervangen door het woord "of".

Verbeelding

- Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten', ter plaatse van het deel van het plangebied waar de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze aanduiding moet alsnog worden opgenomen.

4. Conclusie

Op grond van bovenstaande achten wij de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond. Om tegemoet te komen aan de wensen/belangen van de reclamanten wordt de locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is iets verschoven. Daarnaast worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:

Regels

In de regels moeten de ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd zoals aangegeven in het gelijknamige hoofdstuk 3.

Verbeelding

Op de verbeelding moet het aanduidingsvlak 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' zodanig worden gewijzigd dat deze vijf meter uit de bestemmingsgrens aan de zijde van Gommelsestraat 5 wordt gelegd.

Toelichting

- Het is de bedoeling dat de nieuw te realiseren RvR-woning dichterbij de bestaande woning Gommelsestraat 3 wordt gerealiseerd. Tussen de locatie waar de nieuwe RvR-woning kan worden gerealiseerd wordt een pad aangelegd. Via dit pad kan het achtergelegen agrarische perceel worden bereikt. Doordat deze afstand tussen Gommelsestraat 5 en de locatie van de nieuw te realiseren woning in acht moet worden genomen, wordt een positieve bijdrage geleverd in het kader van het aspect 'Bedrijven en milieuzonering'. Zodoende wordt getracht het risico op eventuele klachten van nieuwe bewoners te verkleinen. Bovendien ontstaat een doorzicht vanaf de woning Gommelsestraat 22 naar het achtergelegen gebied. Dit levert een positieve bijdrage aan de landschappelijke inpassing van de locatie.
- In de toelichting moet op verschillende plaatsen meer aandacht worden besteed aan de omgeving, en dan met name in hoofdstuk 2. Zo moeten de afbeeldingen verder worden uitgezoomd, zodat meer van de omgeving zichtbaar wordt. Op die manier ontstaat een beter beeld van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. Tekstueel kan een en ander worden toegelicht.
- Het bedrijf aan de Gommelsestraat 7 is in het kader van het aspect omgevingslawaaai in beschouwing genomen. Er is aangetoond dat op de locatie voor de RvR-woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de toelichting van het plan wordt niet stilgestaan bij de omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat niet is aangegeven of de RvR-woning wellicht een beperking kan opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en de bedrijfsactiviteiten. De toelichting moet hierop worden aangepast.
- Daarnaast is niet ingegaan op de aspecten geur/stof/gevaar als gevolg van het naastgelegen loonbedrijf. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied, wordt de richtafstand van het aspect geur van het loonbedrijf niet overschreden. In de toelichting moet dit nader worden gemotiveerd dat deze aspecten geen belemmering vormen voor onderhavig bestemmingsplan.
- In de periode tussen dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en het moment dat deze Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is opgesteld, zijn een aantal beleidsdocumenten waarnaar in de toelichting wordt verwezen, geactualiseerd. In de toelichting moet daarom worden verwezen naar de actuele beleidsdocumenten. Het gaat om de volgende documenten:
 - Verordening ruimte 2014 (gewijzigd in: Verordening ruimte Noord-Brabant);
 - Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel in Besluit omgevingsrecht is aangepast);
 - Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 (gewijzigd in: Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021);
 - Flora en faunawet (gewijzigd in: Wet natuurbescherming)Daar waar het actuele beleid zorgt voor een gewijzigde inhoudelijke beoordeling van dit plan, moet de toelichting hierop worden aangepast. De actualisering van de beleidsdocumenten hebben echter geen invloed op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan. Het plan past nog steeds binnen het betreffende beleid.

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, moet naar aanleiding van het bovenstaande worden aangepast. Dat wil zeggen dat de locatie van de nieuw te realiseren woning dichterbij de woning Gommelsestraat 3 moet komen te liggen. Tussen de locatie voor de nieuwe woning en Gommelsestraat 5-7 wordt 5 meter afstand gehouden. Hier komt een pad te liggen ter ontsluiting van het achtergelegen agrarisch perceel.

De reeds gesloten anterieure overeenkomst moet worden aangepast, naar aanleiding van het gewijzigde inrichtingsplan.