

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING T.B.V. ACTIVITEIT HANDELEN IN
STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING 3
RECREATIEAPPARTEMENTEN EN EEN SANITAIRVOORZIENING AAN OUDE
BOSSCHEBAAN 23, BIEZENMORTEL

1. Inleiding

Op 28 maart 2017 besloot het college in te stemmen met de ontwerp omgevingsvergunning 'Oude Bosschebaan 23, Biezenmortel (UV355336) en om dit ontwerp ter inzage te leggen ten behoeve van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Via deze omgevingsvergunning wordt het herbouwen van 1 agrarisch bedrijfsgebouw na sloop van 2 agrarische bedrijfsgebouwen om daarin 3 recreatieappartementen en een sanitairvoorziening te realiseren en het gebruik daarvan naast het agrarisch bedrijf en mini-camping mogelijk gemaakt.

Besloten is om gebruik te maken van een omgevingsvergunning voor de activiteit strijd met regels ruimtelijke ordening omdat er ter plaatse geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

De ontwerp omgevingsvergunning en bijbehorende stukken heeft van 20 april t/m 31 mei 2017 ter visie gelegen. Het ontwerp was te raadplegen op onze website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook kon het ontwerpplan worden ingezien bij de afdeling Gemeentewinkel. Binnen de termijn van tervisieligging is één zienswijze binnengekomen.

Binnen deze termijn van tervisielegging zijn 4 zienswijzen binnengekomen.

De raad heeft in het kader van deze omgevingsvergunning op 13 juli 2017 besloten om het voornemen uit te spreken de voor deze omgevingsvergunning benodigde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Het ontwerpbesluit ten aanzien van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft van 24 augustus t/m 4 oktober 2017 ter inzage gelegen. Aangezien de vvgb gekoppeld is aan de omgevingsvergunning is de ontwerp omgevingsvergunning UV355336 nogmaals gelijktijdig met de ontwerp vvgb ter inzage gelegd.

Deze nota is een eindverslag van de in afdeling 3.4 Awb beschreven voorbereidingsprocedure. Er wordt een weergave gegeven van de ingebrachte zienswijzen. In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de ingekomen schriftelijke reactie's. De zienswijzen wordt kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. In het derde en tevens laatste hoofdstuk wordt aangegeven welke gevolgen de zienswijzen hebben voor de omgevingsvergunning. In dat hoofdstuk staat ook of en welke wijzigingen in de vergunning worden doorgevoerd.

2. Zienswijze

2.1 Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage gelegde ontwerp omgevingsvergunning 'Oude Bosschebaan 23, Biezenmortel' (UV355336) zijn in totaal 4 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zijn afkomstig van:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED] adviesbureau, [REDACTED]
4. [REDACTED]

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisieligging binnengekomen. De zienswijzen daarmee ontvankelijk.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Met de voorwaarde in de ontwerp omgevingsvergunning 'dat het verblijf in de recreatie-appartementen voor tijdelijke gasten beperkt dient te blijven tot maximaal 30 aaneengesloten dagen'.

In de zienswijze wordt aangegeven dat hiermee niet volledig is voldaan aan de voorwaarde in artikel 6.11, lid 1 onder b van de Verordening Ruimte. Hierin is bepaald dat de exploitant en de gemeente ervoor verantwoordelijk zijn dat de recreatie-appartementen bedrijfsmatig worden beheerd.

In de zienswijze wordt verzocht om in de voorschriften bij de omgevingsvergunning naast het uitsluiten van permanente bewoning de voorwaarde op te nemen dat de appartementen bedrijfsmatig worden beheerd.

Reactie gemeente:

In de omgevingsvergunning wordt naast de voorwaarde dat de recreatie-appartementen maximaal 30 dagen maand aaneengesloten aan dezelfde gasten mag worden verhuurd de voorwaarde opgenomen dat een nachtregister moet worden bijgehouden door exploitant.

2. [REDACTED]

- De informatie in tabel 01 met de richtafstanden in de ruimtelijke onderbouwing is niet juist. De locatie Oude Bosschebaan 21 moet Oude Bosschebaan 22 zijn.
- Reclamant bestrijdt dat er sprake is van verbrede landbouw omdat vanuit zijn visie het hoofdkomen uit de landbouw dient te komen.
- Reclamant vreest een toename van (geluid)overlast als gevolg van de toename van gasten door zowel toename van verkeer als door de aanwezigheid van de gasten. Reclamant verzoekt om de inrit die nu gesitueerd is naast de locatie Oude Bosschebaan 22A te verleggen waardoor de geluidhinder verdwijnt.
- Reclamant pleit ervoor dat de bebouwing zover mogelijk van de emissiepunten van zijn bedrijf worden gesitueerd om eventuele beperkingen voor zijn bedrijf zoveel mogelijk te beperken.
- Door het verplaatsen van de bebouwing zal het woon- en leefklimaat hoogstwaarschijnlijk verbeteren.

Reactie gemeente:

- Het huisnummer wordt aangepast.
- In de ruimtelijke afweging wordt erkend dat er geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Er wordt nog steeds een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een schapenhouderij. Er is ook nog steeds geldende milieuvergunning voor de betreffende locatie. De exploitatie van de recreatieappartementen kan dus nog steeds worden aangemerkt als vorm van verbrede landbouw. Dit staat los van de volwaardigheid van de agrarische bedrijfstak.
- De bewoner van de woning Oude Bosschebaan 22a heeft op 27 januari 2018 schriftelijk verklaard aan initiatiefnemer dat er geen overlast wordt gevreesd van geluidhinder als gevolg van de te realiseren recreatieappartementen. De betreffende bewoner eist ook niet dat de geplande inrit langs zijn perceel wordt verlegd.
- In de ruimtelijke onderbouwing erkennen wij dat er sprake is van een tamelijk slecht woon- en leefklimaat als gevolg van het aanwezige intensieve veehouderijbedrijf van reclamant. Omdat er sprake is van tijdelijk recreatief verblijf van maximaal 30 aaneengesloten dagen per verblijf is de verblijfsituatie acceptabel en levert de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen op voor het bedrijf van reclamant.
- Herbouw van de nieuwe schuur op de locatie van de twee te slopen schuren is landschappelijk gezien de meest voor de hand liggende optie. Bovendien geldt voor het woon- en leefklimaat hetgeen onder de voorgaande bullit is beschreven.

3. [REDACTED] adviesbureau

- Reclamant maakt zich zorgen over de voorgenomen ontwikkeling omdat die als zodanig ook in samenhang met mogelijke verdere ontwikkelingen op nabijgelegen percelen tot onevenredige recreatiedruk op de omgeving kunnen leiden.
- Reclamant stelt dat in de ontwerp omgevingsvergunning van het college wordt overwogen dat de 'activiteit strijdigheid met regels ruimtelijke ordening' betrekking heeft op 'Oude Bosschebaan 35' te Helvoirt. Dit is naar zijn mening een motiveringsgebrek omdat een onjuiste locatie is aangeduid.
- Reclamant stelt dat er onduidelijkheid is over de omgevingsvergunning. Hij stelt dat het afwijken van het gebruik en het oprichten van een nieuwe schuur in één vergunning moet worden opgenomen.

- De raad moet een volledige afweging maken van de relevante planologische aspecten via een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). Reclamant is van mening dat deze zou moeten worden geweigerd omdat het ontwerp vvgb niet gelijktijdig met de ontwerp OV ter inzage is gelegd.
- Er is geen ruimtelijk beleid voor dergelijke bedrijven/initiatieven en kan derhalve ook niet worden voldaan aan de afwegingen in de ruimtelijke onderbouwing.
- Er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De schapen worden hobbymatig gehouden. De aanvankelijke nevenactiviteiten worden hoofdactiviteiten. Reclamant is van mening dat een bestemmingsplanprocedure moet worden gevolgd voor deze functiewijziging.
- Reclamant stelt dat er geheel nieuw beleid moet worden ontwikkeld voor vrijkomende agrarische bedrijfskavels waarop geen agrarische activiteiten worden ontplooid.
- Reclamant stelt dat de herbouw van een van de 2 te slopen agrarische gebouwen in strijd is met de uitgangspunten van de Verordening Ruimte 2014.
- Er is onvoldoende gemotiveerd waarom de volgens de ruimtelijke onderbouwing toegestane oppervlakte van de appartementen groter mogen zijn dan de in het bestemmingsplan genoemde oppervlakte van 60 m².
- Gesteld wordt dat pas mag worden afgeweken van de wet met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als de raad een vvgb heeft afgegeven. Hierbij moet een afweging worden gemaakt van alle relevante planologische aspecten. Een dergelijk besluit is niet gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.
- Reclamant wijst op de gezondheidsaspecten als gevolg van fijnstof door de aanwezigheid van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Het voorschrift dat het aantal verblijfsdagen van 30 niet mag worden overschreden is volgens reclamant niet handhaafbaar.
- Reclamant is van mening dat gekozen had moeten worden voor een bestemmingsplanherziening in plaats van een uitgebreide omgevingsvergunning. Hij is van mening dat een bestemmingsplan meer rechtsbescherming biedt aan de belangen van belanghebbende burgers.

Reactie gemeente:

- Reclamant maakt zich ten onrechte zorgen dat de voorgenomen ontwikkeling een opmaat zou zijn voor een grootschalige recreatieve ontwikkeling in de omgeving in de richting van zijn perceel en daardoor onevenredige recreatiedruk op de omgeving geeft. Deze kleinschalige recreatieve activiteiten binnen het bouwvlak van Oude Bosschebaan 23 is zodanig klein dat reclamant gezien de afstand tot het perceel van reclamant (365 meter) er geen overlast te verwachten is.
Er zijn totaal geen plannen voor grootschalige recreatieve ontwikkelingen in de omgeving. Bovendien is een dergelijke ontwikkeling op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.
- Reclamant merkt terecht op dat in de ontwerp omgevingsvergunning ten onrechte het adres 'Oude Bosschebaan 35' genoemd is. Deze omissie kan in definitieve vergunning worden rechtgezet. De stelling dat hier sprake zou zijn van een motiveringsgebrek wordt met de aanpassing in de definitieve omgevingsvergunning teniet gedaan als hier al sprake van zou zijn.
- De omgevingsvergunning is aangevraagd in 2 fasen. Fase 1 betreft het onderdeel activiteit strijd met de regels ruimtelijke ordening. Zodra over deze activiteit besluitvorming heeft plaatsgevonden wordt de 2^e fase aangevraagd voor o.a. de activiteiten sloop van de bestaande schuren en bouwen van de nieuwe schuur met de 3 appartementen en sanitairvoorziening.
- Bij de benodigde verklaring van geen bedenkingen beoordeelt de raad op hoofdlijnen of de gevraagde ontwikkeling voorstelbaar is.
- Het ruimtelijk beleid waaraan getoetst wordt is de Verordening Ruimte, de Structuurvisie Haaren, het bestemmingsplan Buitengebied, het Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan. Kortom er zijn voldoende ruimtelijke beleidsdocumenten waaraan het initiatief getoetst is.
- Er is nog steeds sprake van een agrarisch bedrijf. Gezien de grootte van de schapenhouderij kan niet worden gesproken van een volwaardig agrarisch bedrijf. De betreffende locatie is in het geldende bestemmingsplan nog steeds als agrarisch bedrijf bestemd en beschikt over een geldige milieuvergunning. De betreffende exploitant werkt naast de exploitatie van de schapenhouderij elders in loondienst. Ook de exploitatie van de minicamping alsmede de

exploitatie van de beoogde recreatieappartementen kunnen worden aangemerkt als neveninkomsten.

Er is geen noodzaak om een bestemmingsplanprocedure te volgen voor de beoogde ontwikkeling. De bestemming van de initiatieflocatie wijzigt niet. Het blijft een agrarisch bedrijf. Slechts vanwege het feit dat er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt voor de herbouw van 1 schuur en de daarin te realiseren recreatieappartementen afgeweken van het bestemmingsplan. Een uitgebreide omgevingsvergunning is hiervoor een geëigend instrument waarmee de rechtsbescherming voor belanghebbende voldoende gewaarborgd is in de procedure.

- Voor vrijkomende agrarische bebouwing geldt in Haaren het VAB-beleid. Dit is door de raad vastgesteld. Dit beleid is van toepassing op bedrijven die volledig gestopt zijn met de agrarische activiteiten. Op de initiatieflocatie wordt nog steeds een agrarisch bedrijf in de vorm van een schapenhouders bedrijf geëxploiteerd en is het VAB-beleid voortsnog hierop niet van toepassing.
- De stelling van reclamant dat de herbouw van één van de twee te slopen schuren in strijd is met de Verordening Ruimte blijkt niet uit de zienswijze die de provincie Noord-Brabant heeft ingediend. Om volledig te voldoen aan de Verordening dient de omgevingsvergunning slechts gewijzigd vastgesteld te worden in die zin, dat een extra voorwaarde wordt opgenomen om permanente bewoning van de recreatieappartementen uit te sluiten. Voor ons standpunt hierop verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.
- De in de ruimtelijke onderbouwing genoemde mogelijke oppervlakte van de te realiseren recreatieappartementen is gebaseerd op een vraag vanuit de markt voor iets grotere recreatieappartementen die geschikt zijn voor gezinnen. Een appartement van maximaal 60 m² biedt hiervoor onvoldoende ruimte. Wij zijn van mening dat de beoogde appartementen om deze reden een meerwaarde bieden aan het reeds beschikbare aanbod aan recreatie appartementen bij agrarische bedrijven binnen de gemeente Haaren.
- Er wordt nu voldaan aan het aspect dat de raad eerst wordt gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voordat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a 3° van de Wabo.
De ontwerp omgevingsvergunning is gelijktijdig met het ontwerp raadsbesluit om de vvgb af te geven opnieuw ter inzage gelegd van 23 augustus t/m 4 oktober 2017.
- Aangezien er in de te realiseren appartementen slechts maximaal 30 aaneengesloten dagen mag worden verbleven is het door reclamant geopperde gezondheidsaspect niet aan de orde. De handhaafbaarheid van de maximale verblijfsduur is controleerbaar omdat een nachtregister moet worden bijgehouden door de exploitant van de recreatieappartementen.
- Het gemeentebestuur heeft de vrijheid om te kiezen voor een beschikbaar ruimtelijk instrument. Aangezien de uitgebreide omgevingsvergunning voor het voorliggende initiatief een geëigend ruimtelijk instrument is bestrijden wij de stelling van reclamant dat het moeten worden gekozen voor een bestemmingsplan. In beide gevallen is de rechtsbescherming van belanghebbenden voldoende gewaarborgd. Voor de initiatieflocatie blijven de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gewoon gelden. Gekozen is voor de uitgebreide omgevingsvergunning omdat de bestemming van de initiatieflocatie niet wijzigt. Er wordt slechts op een onderdeel van het bestemmingsplan afgeweken.

4. Kwekerij [REDACTED]

- Reclamant is van mening dat in het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing geen rekening gehouden is met zijn naast de initiatieflocatie gelegen kwekerijbedrijf. De locatie wordt naar zijn oordeel niet eens genoemd.
- Er is in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening gehouden met de milieuaspecten van de kwekerij. Hij doelt hierbij met name op de spuitzones.
- In het opgestelde beplantingsplan worden bacterievuurgevoelige planten opgenomen. De initiatieflocatie valt in de bacterievuur bufferzone.
- Reclamant vraagt zich af waar de minicamping eindigt en een recreatiebedrijf begint. Reclamant acht het instrument bestemmingsplan hier meer geëigend.
- Reclamant vreest ongewenste recreatiedruk op de omgeving mede met het oog op de aan de overzijde van de Oude Bosschebaan gelegen minicamping.
- In het plan wordt niet genoemd of het aantal staanplaatsen voor kampeermiddelen op de minicamping wordt verruimd.

- Daarnaast wordt niet vermeld hoeveel personen per appartementen aanwezig mogen zijn en hoeveel huisdieren worden toegelaten.
- Reclamant vreest overlast van honden die uitgelaten worden en wenst dat er een hondenuitlaatveld in de plannen wordt opgenomen.
- Reclamant stelt dat er geen sprake meer is van een reëel agrarisch bedrijf en er derhalve geen mogelijkheden meer zijn voor recreatieve activiteiten. De agrarische bestemming zou moeten worden gewijzigd naar recreatieve bestemming.

Reactie gemeente:

- De Kwekerij van reclamant is inderdaad niet opgenomen in het lijstje van aan het perceel grenzende bedrijven. De betreffende kwekerij wordt toegevoegd aan het betreffende lijstje in de ruimtelijke onderbouwing.
- Destijds is ten behoeve van de plattelandswoning aan Oude Bosschebaan 24 een rapport opgesteld ten aanzien van de afstand van deze woning ten opzichte van de kwekerij van reclamant i.v.m. de spuitzones. Uit dit rapport bleek dat wordt voldaan aan de afstandsnorm. De betreffende plattelandswoning ligt dicht bij de betreffende kwekerij dan de te herbouwen schuur met de recreatieappartementen. In die zin kan worden gesteld dat er ten aanzien van de naastgelegen kwekerij wordt voldaan aan de afstandsnorm. De afstand van de kwekerij tot aan de nieuw op te richten schuur bedraagt in ieder geval minimaal 50 meter.
- In de vergunning nemen we de voorwaarde op dat bij de uitvoering van het beplantingsplan bacterievuur ongevoelige planten moeten worden toegepast.
- Het gemeentebestuur heeft de vrijheid om te kiezen voor een beschikbaar ruimtelijk instrument. Aangezien de uitgebreide omgevingsvergunning voor het voorliggende initiatief een geëigend ruimtelijk instrument is bestrijden wij de stelling van reclamant dat had moeten worden gekozen voor een bestemmingsplan. In beide gevallen is de rechtsbescherming van belanghebbenden voldoende gewaarborgd. Voor de initiatieflocatie blijven de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gewoon gelden. Gekozen is voor de uitgebreide omgevingsvergunning omdat de bestemming van de initiatieflocatie niet wijzigt. Er wordt slechts op een onderdeel van het bestemmingsplan afgeweken.
- De minicampings op de respectievelijke adressen Oude Bossche Baan 35, Helvoirt en aan Oude Bosschebaan 23, Biezenmortel worden al jaren geëxploiteerd. Tot op heden is als gevolg van de exploitatie van beide minicamping geen enkele overlast vanuit de omgeving ervaren. Er zijn in ieder geval door ons college nooit signalen die in die richting wijzen ontvangen. Gezien de kleinschaligheid van de te realiseren recreatieappartementen op de locatie Oude Bosschebaan 23 is door dit initiatief geen ongewenste recreatiedruk op de omgeving te verwachten.
- Verruiming van het aantal staanplaatsen ten behoeve van de aanwezige minicamping is niet aan de orde. Daarom is dit aspect ook niet genoemd in de ruimtelijke onderbouwing. Bovendien is dit niet mogelijk bij een minicamping bij een agrarisch bedrijf. Hierdoor blijft de kleinschaligheid van het kampeerterrein gewaarborgd.
- Per appartement zijn maximaal 6 personen en maximaal 1 huisdier toegestaan.
- De exploitant van de minicamping en recreatieappartementen is voornemens om een gedeelte van de wei die achter het agrarisch bouwblok ligt af te maken ten behoeve van een honden uitlaatveld. Bovendien geldt op de locatie Oude Bosschebaan voor honden een aanlijnverplichting.
- Er is nog steeds sprake van een agrarisch bedrijf. Gezien de grootte van de schapenhouderij kan niet worden gesproken van een volwaardig agrarisch bedrijf. De betreffende locatie is in het geldende bestemmingsplan nog steeds als agrarisch bedrijf bestemd en beschikt over een geldige milieuvergunning. De betreffende exploitant werkt naast de exploitatie van de schapenhouderij elders in loondienst. Ook de exploitatie van de minicamping alsmede de exploitatie van de beoogde recreatieappartementen kunnen worden aangemerkt als neveninkomsten. Zolang de agrarische bestemming van de schapenhouderij gehandhaafd blijft is ook de kleinschaligheid van de recreatieve activiteiten gewaarborgd.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een aanpassing van de ter visie gelegde ontwerp ruimtelijke onderbouwing nodig.

- Het adres Oude Bosschebaan 21 in tabel 01 in de ruimtelijke onderbouwing wordt gewijzigd in Oude Bosschebaan 22.
- De kwekerij aan Oude Bosschebaan 24a wordt toegevoegd aan tabel 01 in de ruimtelijke onderbouwing,

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De recreatie-appartementen mogen maximaal 1 maand aaneengesloten aan dezelfde persoon worden verhuurd.
2. Aan wie de appartementen verhuurd zijn moet blijken uit een door de exploitant bij te houden nachtregister.
3. Het foutieve huisnummer Oude Bossche Baan 35 wordt gewijzigd in Oude Bosschebaan 23.

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren van 20 maart 2018.

Mij bekend,

de secretaris,
Joan van den Akker

Bijlagen:

1. Zienswijze Provincie Noord-Brabant.
2. Zienswijze [REDACTED]
3. Zienswijze [REDACTED] adviesbureau.
4. Zienswijze Kwekerij [REDACTED].

Bijlage

Het college van burgemeester en
wethouders van Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning "Oude Bosschebaan 23, Biezenmortel".

Datum

12 mei 2017

Ons kenmerk

C2207015/4185581

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Geacht college,

De ontwerp-omgevingsvergunning "Oude Bosschebaan 23, Biezenmortel" ligt tot en met 31 mei 2017 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen deze omgevingsvergunning.

Telefoon

-

Email

-

Bijlage(n)

-

Planbeschrijving

De ontwerp-omgevingsvergunning voorziet in de sloop van twee bestaande schuren en de bouw van een nieuwe veldschuur voor de realisatie van vier recreatieappartementen bij een bestaande schapenhouderij.

De planlocatie is op de verbeelding van de Verordening ruimte gelegen binnen de structuur Groenblauwe mantel met de aanduiding Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

Vooroverleg

Een voorontwerp omgevingsvergunning is niet bij ons Cluster Ruimte aangemeld voor het geven van een vooroverlegreactie.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte 2014 zoals deze, inclusief Veegronde 2016, luidt per 18 november 2016 (hierna aangehaald als Verordening). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van het volgende onderdeel zijn wij van mening dat het plan strijdig is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

12 mei 2017

Ons kenmerk

C2207015/4185581

Thema Groenblauwe mantel

De ontwerp-omgevingsvergunning voorziet in de sloop van twee bestaande schuren en de realisatie van vier recreatie-appartementen in een nieuw te bouwen veldschuur bij een bestaande schapenhouderij.

Momenteel is bij het agrarisch bedrijf al sprake van een minicamping als nevenfunctie. In de ontwerp-omgevingsvergunning is gesteld dat: "hoewel de agrarische bestemming blijft bestaan er geen sprake is van een reëel agrarisch bedrijf".

Wij zijn van mening dat de realisatie van de recreatie-appartementen voor wat betreft functie en locatie past binnen de voorwaarden van de Verordening.

In artikel 6.11 van de Verordening zijn afwijkende regels voor recreatiebedrijven opgenomen, de beoogde vestiging van de vier appartementen moet ook passen binnen deze voorwaarden.

De Verordening bepaalt in artikel 6.11 lid 1 onder b dat: "in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd".

Onder een bedrijfsmatige exploitatie zoals genoemd in lid 1 onder b wordt in dit kader verstaan, het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer en exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant en gemeente zijn er voor verantwoordelijk dat permanente bewoning wordt tegengegaan (zie toelichting bij de Verordening).

Met het bijhouden van een (nacht)- register kan worden voldaan aan de voorwaarde van bedrijfsmatig beheer.

In de ontwerp-omgevingsvergunning is de voorwaarde opgenomen: "dat het verblijf in de recreatie-appartementen voor tijdelijke gasten beperkt dient te blijven tot maximaal 30 aaneengesloten dagen".

Wij zijn van mening dat hiermee niet volledig is voldaan aan de voorwaarde zoals gesteld in artikel 6.11 lid 1 onder b.

Wij verzoeken u om in de voorschriften bij de omgevingsvergunning naast het uitsluiten van permanente bewoning, de voorwaarde op te nemen dat de appartementen bedrijfsmatig worden beheerd.

Conclusie

Wij achten de omgevingsvergunning, zoals deze nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemd punt niet in overeenstemming met de Verordening. Wij dringen er op aan om de omgevingsvergunning op dat deel gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijze voldoende duidelijk uiteengezet is. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Datum

12 mei 2017

Ons kenmerk

C2207015/4185581

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Indiener:

Datum: 2 mei 2017

Onderwerp: Zienswijze

Betreft: Het realiseren van recreatieappartementen in een nieuw op te richten bijgebouw".
De aanvraag gaat over Oude Bosschebaan 23 te Biezenmortel.

Geachte college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren,

Na aanleiding van ontwerpbesikking aan de oudebosschebaan 23 dien ik een zienswijze in. Mijn zienswijze bevat verschillende onderwerpen die ik graag helder wil hebben.

- ✓ 1. De tabel 01 richtafstanden klopt niet. Obb 21 moet obb 22 zijn.
- 2. Ik betwist of het verbreding van de landbouw is. Verbreding wil in mijn ogen zeggen dat het hoofdkomen uit de landbouw komt.
- 3. Doordat er meer gasten op de locatie komen zal er meer verkeershinder zijn. De ingang van het recreatie gebeuren loopt direct langs Oudebosschebaan 22A, hiervan wordt regelmatig last bevonden door middel van geluid. Nu er meer gasten komen zal dit toenemen. Graag zie ik dat de ingang verlegd wordt, zodat de geluidshinder verdwijnt.
- 4. In het rapport staat er dat er in de toekomst mogelijk mijn belangen worden geschaad als deze recreatie appartementen worden gebouwd. Deze belangen hebben te maken met mijn emissie punten op het bedrijf. Als de bebouwing ver genoeg van het bedrijf wordt uitgevoerd zullen de beperkingen voor mijn bedrijf minder zijn.
- 5. In de rapportage staat dat er sprake is van een tamelijk slecht woon- en verblijfsklimaat in de vorm van geurcontouren. Als de bebouwing verplaats wordt zal deze hoogstwaarschijnlijk verbeteren.

Op de bebouwing zelf ben ik niet tegen, maar op alle bijkomende nadelen voor mijn bedrijf wel. Graag wil ik zwart op wit dat er geen klachten worden ingediend richting ons bedrijf omdat er meer recreatie wordt gerealiseerd gedurende het hele jaar. Hiermee doel ik op eventuele geur- en geluidsklachten, het blijft immers een agrarische gebied. Eerst was het alleen het campingseizoen en nu zijn er het gehele jaar gasten.

Graag zou ik een toezegging hebben dat er voor mijn bedrijf geen beperkingen uit voort vloeien en zodoende geen aanpassingen op het bedrijf hoeven te gebeuren richting deze uitbreiding in recreatie.

Met vriendelijke groet,

Gemaid naar:

gemeente@haaren.nl

Biezenmortel, 27 januari 2018

Op 2 mei 2017 heeft _____, wonende op de _____ te Biezenmortel, een zienswijze ingediend op de aanvraag voor het realiseren van recreatieappartementen op de Oude Bosschebaan 23 te Biezenmortel.

In die zienswijze wordt gesproken over geluidshinder die de camping zou veroorzaken ten opzichte van Oude Bosschebaan 22a:

‘Doordat er meer gasten op de locatie komen zal er meer verkeershinder zijn. De ingang van het recreatie gebeuren loopt direct langs Oude Bosschebaan 22a, hiervan wordt regelmatig last bevonden door middel van geluid. Nu er meer gasten komen zal dit toenemen. Graag zie ik dat de ingang verlegd wordt, zodat de geluidshinder verdwijnt.’

In referentie tot deze ingediende zienswijze verklaar ik hierbij dat ik geen bezwaar heb tegen de komst van recreatieappartementen op de Oude Bosschebaan 23. Ik heb geen overlast van geluidshinder en eis ook niet dat de inrit verlegt moet worden.

Aan de heren

A D V I E S B U R E A U

Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Haaren
Postbus 44
5076 Haaren

GEMEENTE HAAREN

Zaai 35336

12 MEI 2017

Docu: 64088
Behandelaar

VERZONDEN 11 MEI 2017
Heeze, 11-5-2017

Betreft: zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 recreatieappartementen aan de Oude Bosschebaan 23 te Biezenmortel; verzoek vergunningverlening te verhinderen.

Geachte dames en heren leden van de Gemeenteraad,

Wij wenden ons, in de hoedanigheid van gemachtigde van de heer en mevrouw I
v (volmacht **productie 1**), hierna "cliënten" tot u
met onderhavig verzoek.

Clënten zijn eigenaar van de woning te
Biezenmortel, met bijbehorende percelen grond (tuin, bos weidegrond).

Wij hebben namens clënten bij het college van burgemeester en
wethouders (hierna "het college") een zienswijze ingediend tegen het gepubliceerde
voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 4
recreatieappartementen aan de Oude Bosschebaan 23 te Biezenmortel.

Deze zienswijze voegen wij als **productie 2** bij waarbij de inhoud, ter motivering van
dit verzoek, kortheidshalve geacht wordt hier te zijn herhaald en ingelast.

Indien het college in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning
wil verlenen kan zij dat niet doen alvorens uw raad een zogenaamde verklaring van
geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven e.e.a. op grond van artikel 2.27 van de
Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 6.5 van het Besluit
omgevingsrecht (Bor). Wij verwijzen naar de motivering.

Gezien het vorenstaande en gegeven de motivering in de ingelaste zienswijze
verzoeken wij u het college van burgemeester er op te wijzen dat er sprake is van
een ongeldige procedure omdat de gemeenteraad ten onrechte niet in de
besluitvorming betrokken is door het ter visie leggen van een "ontwerpbesluit
verklaring van geen bedenkingen", waartegen dan ook zienswijzen hadden kunnen
worden ingediend. Die mogelijkheid is nu ontnomen.



Uit de motivering zal u overigens ook duidelijk worden, dat de Ruimtelijke Onderbouwing niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen omdat daarin niet wordt gemotiveerd, dat een zelfstandig recreatief bedrijf ter plaatse, uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening, kan worden toegelaten.

Gelet op de naastgelegen varkenshouderij verwachten wij dat de conclusie, in relatie tot een volledige herbestemming, en heroverweging van alle relevante aspecten, geen andere kan zijn dan dat er sprake is van strijd met goede ruimtelijke ordening zodat de verklaring niet verleend kan worden.

Met belangstelling zien wij uw reactie tegemoet.

Uiteraard behouden wij ons voor het overige alle rechten voor.

Met hoogachting en vriendelijke groet,

Adviesbureau,

Procedure 1

VOLMACHT

De ondergetekenden,

, eigenaren van de woning (te Biezenmortel met bijbehorende percelen grond (tuin, bos en weidegrond) tot een oppervlakte van circa 2.50.00 ha

machtigen:

de heer J. Koenen directeur van Martin Koenen Adviesbureau,
gevestigd aan het adres van om:

1. hun tot in hoogste instantie in woord en geschrift te vertegenwoordigen in de procedure m.b.t. het (voornemen) verlenen van een omgevingsvergunning, aangevraagd door J. Koenen, door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren voor het realiseren van 4 recreatieappartementen;
2. ook overigens namens en in overleg met hun alles te doen wat in het belang van deze aangelegenheid noodzakelijk is waaronder eventueel overleg met Gedeputeerde Staten, het eventueel indienen respectievelijk intrekken van zienswijzen, beroepen en hoger beroepen alsmede van verzoeken tot voorlopige voorziening.

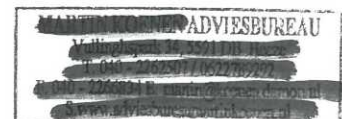
Gemachtigde is gerechtigd zich door een andere volmachtnemer te laten vertegenwoordigen.

n. 9-5-2017

Handtekening

voor Koenen ef.

M. J. Koenen





Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG Haaren

BESTEMMINGSPLANEN

Heeze, 11 mei 2017

OMGEVINGSVERGUNNING

Betreft: zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van
4 recreatieappartementen aan Oude Bosschebaan 23 te Biezenmortel

BEZWAARSCHRIJVEN

Geacht college,

Wij wenden ons, namens de heer en mevrouw [naam] (hierna "cliënten"-
volmacht bijlage 1) tot u, in verband met bovenomschreven ontwerpbesluit
omgevingsvergunning, met onderhavige zienswijze. Cliënten zijn eigenaar van de
woning [naam] met bijbehorende
percelen grond (tuin, bos en weigegrond) en als zodanig belanghebbende.

HOOFDDE PACHTZAKEN

PROJECTONTWIKKELING

Cliënten maken zich zorgen over de voorgenomen ontwikkeling omdat die
wellicht als zodanig maar ook in samenhang met mogelijke verdergaande
ontwikkelingen op nabijgelegen percelen zullen leiden tot een onevenredige
recreatiedruk op dit gedeelte van Biezenmortel, met alle overlast van dien.

FASTGOEDONTWIKKELING

Om die reden dienen wij namens cliënten onderhavige zienswijze in waarin zal
worden aangetoond, dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met
vigerende regelgeving alsook dat uw college, zonder te beschikken over een
zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (vvgb), afgegeven door de
gemeenteraad, onbevoegd is de vergunning te verlenen.

REDIRECTADVIEZEN

Wij wensen deze zienswijze als volgt te motiveren.

1. Verzoek en ontwerpbesluit

PLANSCHADE

Vast staat dat het voorliggende plan, waarvoor door de heer
[naam] een verzoek om omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is
met het vigerende bestemmingsplan.

U overweegt dat overigens ook in het ontwerpbesluit. Helaas heeft
knippen en plakken geleid tot een ernstige fout.

U overweegt immers dat de "activiteit strijdigheid met regels ruimtelijke ordening" betrekking heeft op "Oude Bosschebaan 35 te Helvoirt". Hier is sprake van een motiveringsgebrek.

2. Op pagina 1 van het ontwerp besluit overweegt u:

"De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan: artikel 2.1 lid 1 sub c.*

Onderdeel van het ontwerpbesluit vormen:

1. *Het afwijken van het bestemmingsplan Buitengebied voor het realiseren van recreatieappartementen in een nieuw op te richten bijgebouw."*

Deze wijze van besluitvorming munt niet in alle opzichten uit in duidelijkheid. Welke activiteit in welk gebouw? Zeker niet wanneer daarin wordt betrokken de passage op pagina 5 onder "voorschriften" waar wordt gesteld: *"Voor de nieuwe schuur loopt een aparte Omgevingsvergunning procedure"*. Dat is nu juist niet de bedoeling van de WABO. Wanneer is die procedure, als afwijkend van de bestemming, gepubliceerd is een eerste vraag die bij ons op komt. Uitgangspunt moet zijn alles zoveel mogelijk in één vergunning. Een ander punt wat aandacht vraagt is of er wel sprake is van een bijgebouw?

3. Op pagina 4 van het ontwerpbesluit overweegt u onder "Onderwerp" o.a. het volgende: *"In het verlengde van dit standpunt (principemedewerking) is een verzoek ingediend om omgevingsvergunning om 2 bestaande schuren te slopen en te vervangen door een nieuwe veldschuur. Deze nieuwe schuur wordt gebruikt voor de realisatie van 4 recreatieappartementen. Dit initiatief past binnen dit principestandpunt van 12 november 2013. Op basis van artikel 7.5.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' kan ontheffing worden verleend voor de realisatie van recreatieappartementen indien er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf. Ter plaatse van Oude Bosschebaan 23 is een agrarisch bedrijf gevestigd maar kan niet worden gesproken van een reëel agrarisch bedrijf. Er kan dus alleen worden meegewerkt aan het initiatief met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a,3° Wabo"*.

Wij hebben bezwaar tegen deze conclusie evenals tegen de omschreven conclusies en toetsingen aan

- het provinciaal beleid;
onze reactie: er is strijd met het provinciaal beleid (Verordening Ruimte 2014); er heeft een te beperkte toetsing plaats gevonden;

in tegenstelling tot wat u overweegt, is er geen sprake van *"Het wijzigen van de functie van een aantal gebouwen van stal naar recreatieappartementen"*. Motiveringsgebrek.

- het gemeentelijk beleid waaronder het bestemmingsplan "Buitengebied";
onze reactie: er is strijd met het bestemmingsplan, wat u terecht vaststelt, en de afwijkingsregels bieden geen ruimte om aan het initiatief mee te werken; dit impliceert per definitie dat de gemeenteraad moet meewerken middels afgifte van een vvgb. (Zie hierna).
 - de Structuurvisie Haaren;
onze reactie: de motivering is onjuist. Als de structuurvisie zich niet verzet dan wil dat omgekeerd niet zeggen dat dus aan het initiatief kan worden meegewerkt. U concludeert: *"Er is slechts sprake van een functiewijziging van de bestaande opstallen"*. Dat is natuurlijk volstrekt onjuist omdat er opstallen worden gesloopt en een nieuwe opstal wordt gebouwd. Wij komen hierop hierna nog terug.
 - het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP). Kwaliteit en kleinschaligheid. Kwalitatief goede verblijfsmogelijkheid *"en voldoet hiermee aan de uitgangspunten van het TROP"*.
Onze reactie: het is natuurlijk nog maar zeer de vraag of recreatiewoningen, die vrijwel onmiddellijk grenzen aan een grote varkenshouderij, als een kwalitatief goede verblijfsmogelijkheid kunnen worden aangemerkt. Nog afgezien van een toets aan milieuaspecten wordt heden ten dage het gezondheidsaspect nog veel sterker benadrukt getuige ook rapporten en adviezen die ter zake gegeven zijn door het RIVM.
 - In het hierna volgende zullen wij nader ingaan op de Ruimtelijke Onderbouwing (hierna Ruon).
4. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**) is –voor zover hier relevant- bepaald, dat de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a 3° van de wet wordt afgeweken, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Dit is een logische voorwaarde omdat de gemeenteraad het ruimtelijk beleid bepaalt. De gemeenteraad moet dus een volledige afweging maken waarbij alle relevante (planologische) aspecten onder ogen moeten worden gezien. De verklaring wordt blijkens artikel 6.5, lid 2 van het Bor alleen geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.



Voor zover wij hebben kunnen nagaan is er, tegelijk met de ter visielegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, geen ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ter visie gelegd. Dat is voor een goede procesorde wel noodzakelijk want ook daartegen kunnen dan zienswijzen worden ingediend.

Aldus is de onderhavige procedure gedoemd te mislukken omdat u niet kunt besluiten tot vergunningverlening, nog afgezien van gegrondverklaring van de zienswijzen.

5. **Beoordeling Ruimtelijke Onderbouwing/planologisch beleid/goede ruimtelijke ordening.**

Op pagina 5 van het **ontwerpbesluit** wordt onder het kopje "*Ruimtelijke Onderbouwing*" het volgende geschreven: "*Het onderhavige initiatief, voor het realiseren van 4 recreatiewoningen in een nieuw te herbouwen bedrijfsgebouw aan de Oude Bosschebaan 23 in Biezenmortel, past binnen het gemeentelijk- en provinciale beleid. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan "Buitengebied".*

Het project is getoetst aan:

- *het vigerend beleid;*
- *de milieuaspecten;*
- *waarden, zoals natuur, archeologie en cultuurhistorie;*
- *ruimtelijke en functionele aspecten;*
- *de economische uitvoerbaarheid van het project".*

Vervolgens wordt geconcludeerd: "*Wij stellen dat op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing de voorgestane ontwikkeling op de initiatieflocatie verantwoord is".*

Alvorens per onderdeel nader in te gaan op de Ruon wensen wij beleidsmatig het volgende op te merken c.q. in te brengen.

Er is geen ruimtelijk beleid voor dit soort bedrijven/initiatieven dus kan de conclusie geen andere zijn dan dat daar ook niet aan kan worden voldaan.

Ruon

Onder paragraaf 1.1. wordt o.a. overwogen. *Het perceel heeft een agrarische bestemming. Sinds 2000 is erop het agrarische bedrijf ook minicamping de Stamhoeve gevestigd. Een deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt niet meer agrarisch gebruikt en is overbodig voor de huidige schapenhouderij op deze boerderij. Daarom is initiatiefnemer (lees: 'minicamping de Stamhoeve') voornemens om twee schuren af te breken en te vervangen door een nieuwe veldschuur passend binnen het cultuurhistorisch verleden van het boerenerf. In dit bijgebouw zullen vier recreatieappartementen worden gerealiseerd.*

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaren. In de bestaande situatie is er sprake van een bedrijf (huidige schapenhouderij) met een agrarische bestemming. Door het initiatief zullen de nevenactiviteiten van het agrarisch bedrijf uitgebreid worden.

Onze reactie.

De conclusie kan op basis van deze toelichting geen andere zijn dan dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf (er worden nog alleen schapen niet bedrijfsmatig maar hobbymatig gehouden). De aanvankelijke nevenactiviteiten worden nu hoofdactiviteiten. Dat betekent, dat er geen toetsing meer mag plaats vinden aan eventuele mogelijkheden om binnen een echt agrarisch bedrijf af te wijken voor nevenactiviteiten. Er moet een geheel nieuw beleid worden ontwikkeld voor vrijkomende agrarische bedrijfskavels (bouwvlakken) waarop geen agrarische activiteiten meer worden ontplooid.

Het is de bedoeling de agrarische **bestemming** te handhaven maar dat kan dus niet. Ook zal de besluitvorming voor de nevenactiviteit (minicamping) in 2000 moet worden getoetst omdat die gekoppeld is als nevenactiviteit aan een agrarisch bedrijf. Wij achten het niet uitgesloten, dat er een voorwaarde is opgenomen, dat deze mogelijkheid vervalt bij beëindiging van het agrarisch bedrijf.

De slotconclusie onder 1.1. dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening –gelet op gegeven motivering- delen wij niet. Die conclusie kan pas getrokken worden wanneer er getoetst wordt aan het uitgangspunt dat de agrarische activiteiten zijn gestopt en er een volwaardige recreatieve bestemming/ functie wordt ontwikkeld. In zodanig geval zijn de toetsingsgronden veel zwaarder, ook in relatie tot milieuaspecten en bijvoorbeeld de belangen van de naastgelegen varkenshouderij.

Ontstening van het buitengebied –in dit geval door sloop van voormalige stallen- is een goede zaak en is ook provinciaal beleid maar vervolgens kun je het planologisch/landschappelijk een slechte zaak noemen wanneer er weer ca. 350 m² (2.2.) nieuw wordt gebouwd. Nu er volstrekt geen koppeling meer is met een agrarisch bedrijf moet de provincie, gelet op de Verordening Ruimte 2014, ook uitgaan van een andere beoordeling.

Onder 2.2. hebben wij ook bezwaar tegen de vrijblijvendheid die ingebouwd zit in de slotalinea. Verruiming van 80 m² naar 120 m² per appartement leidt tot een ongewenste vergroting van de verblijfsoppervlakte per appartement en daarmee tot een ongewenste grotere recreatiedruk in de omgeving. Ook het eventueel later inpandig realiseren van sanitaire ruimte, gekoppeld aan eventuele sloop van een bestaande sanitaire ruimte voor de camping, is niet voorwaardelijk gekoppeld.



Overigens is dit ook in afwijking van het uitgangspunt in het bestemmingsplan dat recreatieverblijven maximaal 60 m² aan oppervlakte mogen zijn. Motiveringsgebrek.

Beleidskader-Provinciaal beleid

In relatie tot punt 3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening worden de beleidsdoelen van de provincie geformuleerd. Aan het slot van deze paragraaf wordt onder het kopje *“Doorwerking plangebied”* o.a. het volgende geschreven: *“Geconcludeerd wordt dat de provinciale aanduidingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening geen beperkingen leggen op deze partiële herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend initiatief ondersteunt en versterkt zelfs de provinciale ambities”*.

Onze reactie. In paragraaf 3.22. wordt nader ingegaan op de Verordening ruimte 2014 en wordt het initiatief, naar ons oordeel ten onrechte, als het ware *“verheerlijkt”*.

In het voorgaande hebben wij al aangegeven, dat er in de gegeven omstandigheden niet meer mag worden geredeneerd vanuit een agrarisch bestemming maar dat er een gehele nieuwe toets en eventuele herbestemming moet gaan plaats vinden in relatie tot een hoofdactiviteit *“Verblijfsrecreatie”*. Wij hebben daarom bezwaar tegen deze conclusie en met name ook tegen de suggestie alsof er sprake is van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Dat is echter niet het geval. U probeert mee te werken via een omgevingsvergunning zonder vvgb van de gemeenteraad. Ook hier is sprake van strijd met het motiveringsbeginsel. Hier is kennelijk sprake van *“creatief omgaan met de bestemmingsregeling en overgangsrecht”* zoals te lezen is in de toelichting op pagina 96. Creatief omgaan met *“burgers bindende regelingen”* zowel naar de ene als naar de andere burger is in strijd met het recht.

Onder punt 2 zijn wij al ingegaan op het TROP. In relatie tot het gestelde in de Ruon merken wij hier op, dat die in principe uitgaat van het benutten van bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen bij boerenbedrijven (dus ook als nevenactiviteit op een bedrijf). Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake noch wat betreft het benutten van vrijkomende gebouwen noch wat betreft nevenactiviteit op een boerenbedrijf. Wij verwijzen naar het voorgaande in relatie tot de wenselijkheid van nieuw te formuleren beleid alvorens besluiten te nemen.

Onder paragraaf 4.2. wordt nader ingegaan op het aspect Geur.

Onze reactie. In het voorgaande hebben wij dit milieuaspect al kort genoemd. Wij hebben ernstig bezwaar tegen de voorstelling van zaken, zoals die onder dit punt wordt gegeven. Ook hier is de basis voor de beoordeling weer onjuist gezien het volgende citaat:

"Daarbij moet ook geconcludeerd worden dat het verblijf in de recreatieappartementen beperkt blijft tot maximaal 30 achtereenvolgende dagen voor tijdelijke gasten. De blootstelling aan geurhinder per individu is daardoor zo gering dat er toch sprake is van een aanvaardbare situatie".

"Doordat de bestemming op het perceel aan de Oude Bosschebaan 23 niet wijzigt, is voldoende verzekerd dat de recreatieve functie ondergeschikt blijft aan de aanwezige agrarische bestemming".

Tegen deze passage(s) hebben wij ernstig bezwaar. In het voorgaande zijn wij daarop al ingegaan en hebben wij de gezondheidsaspecten genoemd. De nadelige gevolgen van fijnstof en verminderde longcapaciteit, zoals uit het driejarig onderzoek van het RIVM, NIVEL en de universiteiten in Utrecht en Wageningen bleek, zullen steeds meer aandacht krijgen.

Ook hebben wij aangegeven op welke wijze een en ander nader beschouwd moet worden als het ware vanuit een nul-situatie. Er is immers geen agrarisch bedrijf meer, dus kan er ook geen agrarische bestemming meer zijn respectievelijk er mag niet in strijd met de bestemming een omgevingsvergunning verleend worden, en kan er ook geen recreatieve nevenactiviteit meer zijn. Vervolgens moet bezien worden of er een recreatieve bestemming mogelijk en gewenst is en zo ja tot welke omvang en welk soort.

Voor zover wij hebben kunnen nagaan is er geen handhaafbaar voorschrift opgenomen dat het aantal verblijfsdagen van 30 niet mag worden overschreden.

Zoals hiervoor geciteerd omschreven en ook overigens in relatie tot het voorgaande is er sprake van een motiveringsgebrek.

6. Bestemmingsplan of artikel 2.12 WABO

Onverminderd wat hiervoor is aangehaald en omschreven wensen wij hier de principiële vraag voor te leggen of voor een dergelijke fundamentele bestemmingsherziening/functiewijziging een artikel 2.12, eerste lid sub 3 wel geëigend is of dat beter voor een bestemmingsplanherziening gekozen kan worden. Deskundigen die wij geraadpleegd hebben met de vraag *"Wanneer moet gekozen worden voor een (project)omgevingsvergunning of voor een bestemmingsplanherziening"* –hebben ons onder meer het volgende geschreven:

"Bij kleinere projecten op eigen grond is een omgevingsvergunning het aangewezen instrument. De verplichting om projecten in te passen binnen een bepaalde periode geldt niet meer."

Gaat het om grotere projecten dan lijkt een bestemmingsplanherziening het aangewezen instrument. Een omgevingsvergunning is gebonden aan het concrete project en er kunnen geen algemene regels in worden opgenomen. Een bestemmingsplan daarentegen kan regels bevatten, die voor herhaalde toepassing in aanmerking komen.

Kortom, bij vormen van gebiedsontwikkeling of reconstructie van gebieden is een bestemmingsplan op zijn plaats".

Natuurlijk is een en ander interpretabel maar wij stellen ons op het standpunt, dat in de gegeven situatie, ook ten opzichte van de belangen van de naastgelegen varkenshouderij, een planherziening het meest geëigend is.

Bovendien is een bestemmingsplanherziening, waartoe door de gemeenteraad wordt besloten, met de nodige waarborgen omgeven ook ter bescherming van belangen van burgers. Voor zover een initiatiefnemer, zoals in het onderhavige geval, een omgevingsvergunning vraagt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de WABO, een dergelijke vergunning wordt verleend en er vervolgens op basis van die omgevingsvergunning een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht kunnen zienswijzen geen betrekking hebben op dat deel van het ontwerpplan. Dit lijkt op het eerste oog niet onlogisch maar het beperkt de rechten van belanghebbende burgers wel. Zij kunnen immers hun gerechtvaardigd belang niet meer via een bestemmingsplanherziening tot in hoogste instantie bepleiten.

In relatie tot onze opmerking in de tweede alinea, voor wat betreft eventuele verdergaande ontwikkelingen, zouden wij graag en onafhankelijk van deze zienswijze 'en detail' geïnformeerd worden over eventuele planologische initiatieven, die kennelijk besproken zijn o.a. met betrekking tot de (grond van de) kwekerij die achter en nabij de plattelandswoning Oude Bosschebaan 24 is gelegen. Een initiatief tot overleg zouden wij op prijs stellen.

Wij verzoeken u, op grond van vorenstaande motivering, de gevraagde vergunning te weigeren.

Voor het overige behouden wij ons uiteraard alle rechten voor.

Met hoogachting,

Martin Koenen Adviesbureau,

Kwekerij

E.
L.
I.
F.

Gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG

Datum : 19 juni 2017

Betreft: aanvulling bezwaar zienswijze ontwerpbesluit voor het realiseren van 4 recreatieappartementen aan Oude Bosschebaan 23 te Biezenmortel.

Geacht College,

Wij dienen hierbij bezwaar aan tegen het voorgenomen plan om de volgende redenen:

In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met ons kwekerijbedrijf, sterker nog, we worden nog niet eens genoemd. Er kan dus nooit sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er is geen enkele motivatie aanwezig waarom er geen rekening is gehouden met de milieuaspecten van onze kwekerij.

Denk hierbij bv aan de spuitzones!!! Gezondheidsgevolgen voor mensen.

Verder is in het beplantingsplan van de landschappelijke inpassing in grote getale de *Crataegus* opgenomen welke valt onder de bacterievuur waardplanten. Daar de betreffende locatie valt in de bacterievuur bufferzone, zegt de NVWA dat de aanplant van deze planten verboden is, alleen toegestaan voor bedrijfsmatige teelt van boomkwekerijgewassen.

Om deze reden is het niet toegestaan om deze waardplanten op te nemen in de landschappelijke inpassing op deze locatie. Bacterievuur is een besmettelijke plantenziekte die algemeen voorkomt in Nederland. De ziekte staat op de lijst van quarantaineziekten van de Europese Unie.

In het bestemmingsplan Haaren staat dat bij een agrarisch bedrijf een nevenfunctie 'kamperen bij de boer/minicamping' mogelijk is, mits het agrarisch bedrijf ter plekke het hoofdinkomen zal moeten genereren (volwaardig agrarisch bedrijf moet zijn).

Op deze locatie is er al jaren geen agrarische hoofdactiviteit meer aanwezig en is de nevenactiviteit (minicamping) de hoofdactiviteit. De genoemde extra nevenactiviteit recreatieappartementen kan volgens ons daarom niet toegekend worden, doordat de aanwezige agrarische activiteit niet het hoofdkomen is van de aanvrager.

Onze zorg is, waar stopt de minicamping en waar begint het recreatief bedrijf?

In ons oogpunt is bij deze functiewijziging een bestemmingsplanherziening beter op zijn plek.

Daarin kan dan ook beter onderbouwt worden waarom de bebouwingsoppervlakte van 60 m² voor een appartement zoals vermeld in het bestemmingsplan, nu naar vrijblijvende verruiming van 120 m² oppervlakte per appartement gaat in het opgestelde plan. Dit leidt tot ongewenste vergroting van de recreatiedruk in de omgeving.

Denk hierbij ook aan de tegenover gelegen kampeerterrein op Oude Bosschebaan 35. Beide recreatiebedrijven samen, leidt dit in onze optiek tot een mega recreatiebedrijvigheid. In het plan wordt niet vermeld of er dadelijk ook de staanplaatsen van de minicamping verruimd gaan worden bij een eventuele functiewijziging van agrarisch naar recreatief. Daarnaast wordt er niet vermeld hoeveel mensen er in een appartement mogen verblijven, hoeveel huisdieren zijn toegelaten en waar worden deze uitgelaten. Er is geen honden uitlaatveld.

Met de twee tegen over elkaar gelegen kampeerterreinen is er overlast op ons bedrijf door het uitlaten van de huisdieren. Als iedere staanplaats/appartement een huisdier meeneemt geeft dit een grote belasting voor de omgeving. Om deze reden lijkt het ons wenselijk een honden uitlaatveld op te nemen op eigen terrein, in het ontwerpplan.

Wij verzoeken daarom deze vergunning niet te verlenen omdat op Oude Bosschebaan 23 geen reëel agrarisch bedrijf meer functioneert, dus ook geen mogelijkheden meer zijn voor nevenactiviteiten zoals minicamping en recreatieappartementen.

Hiervoor zou er een herziening van het huidige bestemmingsplan moeten komen en de huidige agrarische bestemming worden omgezet naar een recreatieve bestemming.

Met vriendelijke groet,
Kwekerij