

Nota van zienswijze Bestemmingsplan Gelderselaan 17

Titel: Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Gelderselaan 17
Versie: 1
Datum: 7 september 2017

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Gelderselaan 17" en besloten dit plan vrij te geven voor de ter visie legging. Op 8 juni 2017 heeft het college door publicaties in 't Contact en de Staatcourant de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 9 juni aangekondigd. Als **bijlage 1** zijn deze publicaties toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 juni t/m 20 juli 2017 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen van Den Hollander Advocaten namens de heer W.T. van Heugten, Gelderselaan 16 in Someren- Heide, tegen het ontwerpbestemmingsplan. De heer Van Heugten exploiteert een varkenshouderij op de Gelderselaan 16.

Er zijn binnen de gestelde termijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

In dit zienswijzenverslag worden in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de betreffende zienswijzen samen en voorzien deze als zodanig van commentaar. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijze.

2. Gemeentelijke beantwoording

2.1 Den Hollander Advocaten, de heer J. van Groningen, namens de heer W.T. van Heugten, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis ontvangen op 17 juli 2017

	Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
2.1	Indiener van zienswijze gaat in op het handhavingstraject en op het bezwaarschrift waar nog niet op besloten is. Hij verzoekt de inhoud van het bezwaarschrift in de overwegingen te betrekken.	Het handhavingsverzoek en de afhandeling van het bezwaar betreft een afzonderlijke procedure en staat los van de bestemmingsplanprocedure waar deze zienswijze tegen gericht is.
2.2	In de zienswijze wordt ingegaan op de legalisering van een illegale situatie en dat deze onbegrijpelijk is. Er worden geen alternatieven onderzocht. De plantoelichting geeft een verkeerde voorstelling van zaken. In geval van een overbelaste woning zou geen medewerking verleend moeten worden aan de omzetting naar een burgerwoning.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in toelichtende sfeer ingegaan op enkele alternatieven. Hier gaat het om een zogenaamde saneringslocatie. Hier geldt de regel dat geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de uitoefening van een veehouderij en/of een glastuinbouwbedrijf omdat subsidie is verstrekt vanwege de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Agrarisch gebruik op deze manier is dus niet langer aan de orde en we hebben hier van doen met een zogenaamde 'rustende boer'. Het concrete verzoek ziet op het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Het verzoek en de onderbouwing is beoordeeld en heeft geleid tot bereidheid tot medewerking aan een bestemmingsplanherziening en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Op het aspect overbelaste woning wordt verderop in de zienswijzebeantwoording ingegaan.
2.3.	In de Verordening ruimte is vastgelegd dat de beoogde functie moet passen in de omgeving (artikel 3.1.). Het woon- en leefklimaat staat te boek als zeer slecht. Het toestaan van de nieuwe functie is in dat licht volstrekt onbegrijpelijk en ontoelaatbaar en belemmert omliggende bedrijven. Gelet op de korte afstand tot Gelderselaan 16 en eerdere klachten uit het verleden is er geen sprake van een functie die past in de omgeving.	De effecten wat betreft milieubelasting zijn meegenomen in de beoordeling van het initiatief. In de afgelopen 20 jaar zijn er meer dan 10 klachten bekend bij de gemeente. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe milieuvergunning uit 2012 zijn er echter geen klachten bekend bij ons over de veehouderij. De ontwikkeling is niet in strijd met artikel 3.1. van de Verordening ruimte.

2.4	De waardebepaling in het kader van de kwaliteitsverbetering zijn laag aangehouden en onvoldoende objectief bepaald.	Door het toekennen van de waarden van de huidige en toekomstige situatie is juist sprake van geobjectiveerde waardestelling. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de handreiking van de provincie uit 2011. Uitgaan van getaxeerde waarden is geen wettelijk vereiste maar slechts een mogelijkheid. Er is op dit moment geen sprake van gemeentelijk beleid met betrekking tot kwaliteitsverbetering. De provincie Noord- Brabant heeft geen reden gezien hier een opmerking over te maken in de vooroverlegreactie of zienswijze. De ontwikkeling is niet in strijd met artikel 3.2 van de Verordening ruimte.
2.5	Om zoveel mogelijk bijgebouwen te kunnen handhaven wordt gepoogd om bebouwing als niet overtollig aan te merken en wordt getracht te onderbouwen dat er sprake is van 'cultuurhistorische bebouwing'. De kwaliteit van het uitgevoerde rapport door het Monumentenhuis wordt in twijfel getrokken. Er zijn wijzigingen aangebracht aan de boerderij (kunsstof kozijnen aangebracht).	Een bestemmingsplan in gemengd landelijk gebied kan een voormalige bedrijfswoning omzetten in een burgerwoning mits er geen splitsing vindt in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In het algemeen moet er dan sprake zijn van een beëindiging van het agrarisch bedrijf, daar is in dit geval sprake van. De gemeente bepaalt in het bestemmingsplan welke bebouwing overtollig is. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing. In het beleid van de gemeente is aangegeven dat eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs) bebouwing dient te worden gesloopt, tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit. Initiatiefnemer heeft een advies gevraagd bij het Monumentenhuis BV. Vervolgens is dit rapport ter toetsing voorgelegd aan de ODZOB. Indiener van zienswijze gaat voorbij aan de beoordeling van deze ter zake kundige. Het gaat om een ontginningsboerderij uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Het geheel kan als gaaf en herkenbaar gezien worden. Daarmee worden de bevindingen uit het rapport van het monumentenhuis onderschreven en is de ODZOB van mening dat er meer waarden aanwezig zijn dan beschreven in het rapport. Zij adviseren positief over de geconstateerde cultuurhistorische waarden van het boerderijcomplex, zoals is vastgelegd in de redengevende beschrijving. Dit betekent dat de uitzondering op de sloop van overtollige bebouwing van toepassing is omdat gemotiveerd wordt dat sprake is van behoudenswaardige

		cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De 675 m2 aan bijgebouwen kunnen daarmee worden behouden. De kunststof kozijnen hebben betrekking op het hoofdgebouw en niet op de behoudenswaardige bijgebouwen.
2.6	In de structuurvisie van de gemeente wordt bepaald dat het gaat om een landbouwontwikkelingsgebied waar geen ontwikkelingen worden toegelaten aan de westzijde van de Kerkendijk.	Zoals in de structuurvisie aangegeven is het de term landbouwontwikkelingsgebied achterhaald omdat het Reconstructieplan is ingetrokken. Dat er sprake is van een agrarisch primaat in het gebied kan niet worden ontkend. Dat betekent echter niet dat een passende herbestemming, waar in dit geval sprake van is, onmogelijk is. In het aangehaalde citaat wordt echter voorbijgegaan aan de term "projectmatige ontwikkelingen". De structuurvisie heeft met name beoogd uitspraken te doen over uitbreidingsrichtingen van uitleglocaties en doet geen uitspraken over afzonderlijke kleinschalige omzettingen naar woonbestemmingen (één bedrijfswoning die omgezet wordt in één burgerwoning). Het moge duidelijk zijn dat het niet de voorkeur verdient een uitlegrichting in de nabijheid te leggen van een gebied waar een agrarisch primaat ligt.
2.7	Een van de argumenten die in de plantoelichting genoemd worden is dat de gemeenteraad "vergeten" is een passende bestemming toe te kennen aan de locatie.	Het genoemde argument is slechts één argument in aanvulling op andere genoemde argumenten. De voornaamste reden om medewerking te verlenen is dat het gaat om een ruimtelijke aanvaardbare ontwikkeling, dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen en dat de ontwikkeling goed onderbouwd is.
2.8	In de aangehaalde uitspraken van de Raad van State wordt er ingegaan op een plattelandswoning waar hier geen sprake van is. Bedrijfsactiviteiten kunnen wel degelijk worden beperkt als gevolg van de toekenning van de aanduiding plattelandswoning. De gedachte dat in 2012 een revisievergunning is verleend betekent niet dat de betreffende agrariër uitbreidings- of wijzigingsmogelijkheden meer mag hebben.	Zowel bij een plattelandswoning als een burgerwoning moeten het woon- en leefklimaat inzichtelijk worden gemaakt en aangetoond worden dat er geen belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De berekeningen zijn identiek. Vervolgens moet een afweging gemaakt worden of deze als aanvaardbaar worden gezien voor de beoogde functie. Daar is in dit geval sprake van. Vanwege deze strekking is deze uitspraak hier aangehaald. In de andere uitspraak wordt ingegaan dat je met een goede motivatie kunt onderbouwen dat ook een extreem slecht woon- en leefklimaat als acceptabel beschouwd kan worden. Op basis van de verleende vergunning uit 2012 worden de aangehouden minimale afstanden in dit geval gerespecteerd.
2.9	Er wordt een gedeelte van de bebouwing buiten de	Juist door het opnemen van de aanduiding op dat gedeelte dat wordt

	berekening van de voorgrondbelasting gehouden door een aanduiding op te nemen op de verbeelding. Deze bepaling doet echter niet af aan de woonbestemming, is niet handhaafbaar en sluit permanent geurgevoelig gebruik niet uit.	blootgesteld aan een hogere voorgrondbelasting wordt voorkomen dat dit gedeelte als geurgevoelige ruimte wordt benut. Deze bepaling is duidelijk en handhaafbaar. De ruimte is destijds ook als zodanig vergund en een aanpassing in een woonruimte is vergunningsplichtig en in strijd met de bestemming.
2.10	Een berekening ter onderbouwing dat voldaan wordt aan de normen met betrekking tot zeer fijn stof PM 2,5 ontbreekt.	Indien onderbouwd is dat er voldaan wordt aan de normen met betrekking tot fijn stof PM₁₀ is het gerechtvaardigd om de conclusie te trekken dat ook voldaan wordt aan de normen voor PM_{2,5}. De concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} hangen sterk samen. In de praktijk blijkt dan ook dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook de grenswaarde van PM_{2,5} wordt nageleefd. Om dit verder te onderbouwen heeft RIVM eind 2015 een nadere analyse uitgevoerd. Door de analyse is beter inzicht verkregen in de statistische relatie tussen de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en PM_{2,5}. Daarbij is gebruik gemaakt van meetdata over de jaren 2010 tot en met 2014. De meetdata zijn afkomstig van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit van het RIVM en van de meetnetten van de GGD Amsterdam en de DCMR. In de analyse zijn alleen jaargemiddelde meetwaarden gebruikt waarvoor geldt dat voor zowel PM₁₀ als PM_{2,5} voor meer dan 75% van de dagen een daggemiddelde concentratie beschikbaar is. Uit de analyse van de meetgegevens blijkt dat de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} (µg/m³) gemiddeld 37% lager ligt dan de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (µg/m³). De resultaten van de analyse tonen aan dat: wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM₁₀, altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5}. Er zijn geen redenen om niet uit te gaan van deze onderzoeksresultaten van RIVM.
2.11	Indiener van zienswijze zet vraagtekens bij de volledigheid en juistheid van de quick scan flora en fauna. Over de aanwezigheid van de boerenwaluw en vleermuis is heengestapt.	Wij hebben geen aanleiding om te twijfelen aan de kwaliteit van de flora en fauna rapportage. De rapportage is opgesteld door een lokaal ter zake kundige. Er worden enkele aanbevelingen gedaan met een vrijblijvend karakter. Er zijn geen wettelijke vereisten die verlangen dat er maatregelen worden getroffen die ruimtelijk moeten worden geborgd. Verder blijft de bestaand bebouwing zoveel mogelijk bespaard. Het staat indiener van zienswijze vrij om in een rapport door

		een ter zake kundige het tegendeel te bewijzen dat de ecologische waarden in het geding zijn.
--	--	---

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden niet tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan 'Gelderselaan 17'.

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de zienswijze ontvankelijk is (deze is tijdig ingediend binnen de gestelde termijn) maar niet gegrond te beschouwen is.