

Zienswijzenota

Samenvatting en beantwoording

Wijzigingsplan 'Brede Molenweg 11, Hoeven'

Ter inzage termijn ontwerp-wijzigingsplan NL.IMRO.1655.BPW6045-B001

Vanaf donderdag 22 juli 2021 gedurende zes weken, tot en met woensdag 1 september 2021, na bekendmaking in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 21 juli 2021. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Gedurende de periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Deze worden hieronder apart behandeld.

A. Ingediende zienswijze

Een zienswijze is ingediend door Indiener A.

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt als volgt **samengevat** en per onderdeel beantwoord en van een gemeentelijke reactie voorzien:

- 1 ***Gevreesd wordt dat in de nabije toekomst een paardenbak wordt gerealiseerd op het agrarisch perceel aansluitend op het plangebied.***

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge, zoals vastgesteld op 14 december 2017, van toepassing. Het gebruik van de bestemming 'Wonen' dient overeenkomstig artikel 24 Wonen van dat bestemmingsplan te zijn. In de gebruiksregels van het bestemmingsplan is bij de bestemming 'Wonen' het gebruik van de gronden voor het realiseren van een paardenbak niet opgenomen en daarmee niet toegestaan. Onder een paardenbak wordt verstaan een paardenbak waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Een dergelijke paardenbak wordt beschouwd als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Dit heeft te maken met bijvoorbeeld de wijze van omheining en grondsoort. Een paardenwei is wel toelaatbaar.

Alleen bij de agrarische bestemmingen met bouwvlak of direct grenzend aan een bouwvlak of een bestemmingsvlak waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan, is het gebruik van de gronden voor het realiseren van een paardenbak toegestaan. Het plangebied betreft, na vaststelling van het wijzigingsplan, een agrarisch perceel zonder bouwvlak grenzend aan een bestemmingsvlak Wonen. Het realiseren van een paardenbak is daar niet toegestaan. In het bestemmingsplan zijn bovendien geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen die het gebruik en bouwen wel zouden toelaten.

Het hobbymatig houden van paarden is wel toegestaan (maximaal 5 paarden). Het plaatsen van bouwwerken zoals een onderdak voor de paarden is buiten het bestemmingsvlak niet

toegestaan. Bovendien is in het wijzigingsplan opgenomen dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gemaximaliseerd op 240m², te weten de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Meer m² is op locatie aan bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

B. Ingediende zienswijze

Een zienswijze is ingediend door Indiener B.

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt als volgt **samengevat** en per onderdeel beantwoord en van een gemeentelijke reactie voorzien:

- 1 *Gesteld wordt dat planlocatie onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf aan de Brede Molenweg waardoor beide bouwvlakken via een koppelteken (relatie) als één agrarisch bouwvlak moet worden beschouwd en daarmee slechts één bedrijfswoning per (gekoppeld) bouwvlak wordt toegestaan.***

In het vigerende bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied is aan de gronden van het plangebied op nr.11 de bestemming Agrarisch toegekend met bouwvlak, voor een voormalig akkerbouwbedrijf. Het in de zienswijze genoemde te koppelen bouwvlak op nr. 7 heeft eveneens een agrarische bestemming met een bouwvlak. Ten tijde van de herziening van het bestemmingsplan was hier een melkrundveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. Op locatie is nu een akkerbouwbedrijf gevestigd.

Zoals in de zienswijze wordt beschreven, staan in artikel 3.2.1 van het vigerend bestemmingsplan nadere regels over het bouwen van gebouwen op deze gronden. In lid b van het genoemde artikel staat dat per bouwvlak bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak. Op zowel de planlocatie als op de gronden van het genoemde gekoppeld perceel is deze aanduiding niet opgenomen; er is nimmer een aanleiding of noodzaak geweest om de vlakken via de aanduiding 'relatie' te koppelen. Er is hier geen sprake van een gekoppeld perceel, noch van één bouwvlak. Beide locaties hebben een eigen bouwvlak. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. In voorgaande bestemmingsplannen zijn dit solitaire bedrijven geweest.

Overigens is er mogelijk miscommunicatie ontstaan vanwege kadastrale gegevens. De eigenaren van het plangebied én van het gemeente gekoppeld agrarisch bedrijf aan de Brede Molenweg hebben dezelfde initialen en dezelfde achternaam, echter hebben deze de familiale verhouding oom-neef. Dit wekt mogelijk de verwarring.

De voormalige bedrijfsloods ligt binnen het bouwvlak van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Brede Molenweg 11 in Hoeven. In het plangebied is de aanwezige voormalige bedrijfsloods als bijgebouw bij de woonbestemming opgenomen. Bedrijfsmatig gebruik van het bijgebouw is niet toegestaan. Er is geen link met bedrijfsmatige activiteiten met het gemeente gekoppelde perceel. Hoewel de kadastrale situatie bij het opstellen van een ruimtelijk plan dus niet relevant is, is deze loods nog niet door initiatiefnemer

gekocht. Op termijn komt deze loods wel in eigendom van de initiatiefnemer. Hierover zijn afspraken gemaakt met de eigenaar van de loods. De loods dient nu al voor privégebruik door nr. 11.

2 *Betwijfeld wordt of de bedrijfsactiviteiten op locatie zijn beëindigd.*

In de toelichting van het wijzigingsplan is beschreven dat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Voor planlocatie is in 1996 een melding Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt gedaan. Dit besluit bestaat niet meer en is opgegaan in het activiteitenbesluit. De laatste controle op planlocatie was in 2001. Op locatie vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats, daarmee is de melding activiteitenbesluit niet meer geldig. In de toelichting is bovendien aangegeven dat agrarisch hergebruik van de gronden en gebouwen niet langer mogelijk is met uitzondering van hobbymatige agrarische activiteiten, maar zonder nieuwe bedrijfsgebouwen. Aan deze gestelde voorwaarde in artikel 3.6.9 van het geldend bestemmingsplan waaronder toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

3 *In het wijzigingsplan wordt de ontwikkeling van het tegenoverliggend perceel van het plangebied niet meegenomen.*

Indiener geeft aan dat in het wijzigingsplan onterecht niet wordt ingegaan op de ontwikkeling op een tegenoverliggend perceel van het plangebied. Tegenover het plangebied vindt momenteel ook een wijzigingsplanprocedure plaats van Agrarisch met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' naar de bestemming Bedrijf. De voormalige intensieve veehouderij die op de locatie was gevestigd, is beëindigd met gebruikmaking van de stoppersregeling. Het voornemen is om op deze locatie de bestaande stal te slopen en hier een nieuwe bedrijfsloods te bouwen ten behoeve van de opslag van goederen voor de tuinbouwsector en het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven. De opslag van goederen kan gezien worden als een niet-agrarische activiteit. Het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven betreft loonwerkactiviteiten. Deze ontwikkeling is nu niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, wel via toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' is wijzigingsplanprocedure gestart.

In de tabel van paragraaf 4.9 Bedrijven en milieuzonering, onderdeel van het wijzigingsplan "Brede Molenweg 11, Hoeven", is het bedoelde tegenoverliggend perceel van het plangebied wel beoordeeld én opgenomen als 'Brede Molenweg ongenummerd (veehouderij)'. In de tabel wordt nog uitgegaan van een intensieve veehouderij op de tegenovergelegen locatie. In de verdere toelichting van deze paragraaf wordt het bedrijf niet meer genoemd. Dit onderdeel van de zienswijze wordt gegrond verklaard. De toelichting van het wijzigingsplan zal hierop worden herschreven, maar zonder inhoudelijke consequentie. De tabel in de genoemde paragraaf wordt uitgebreid met de milieucategorie per bedrijf, de richtafstand en de daadwerkelijke afstand vanaf de woning van het plangebied tot aan de bedrijfsbestemming. De afstand tussen het plangebied en het tegenoverliggende bedrijf is voldoende groot.

De toelichting van het wijzigingsplan voor het tegenovergelegen perceel wordt ook met het bovenstaande in overeenstemming gebracht. Onterecht blijkt daarin de suggestie gewekt te zijn dat nr7 en 11 één bedrijf betreft.

4 De bestemmingswijziging belemmert mogelijk de voorgenomen bedrijfsontwikkeling op het tegenoverliggend perceel.

Indiener van de zienswijze vult aan dat de bestemmingswijziging naar 'Wonen' mogelijk een beperking oplevert voor de bedrijfsontwikkeling en bedrijfsvoering van het bedrijf op het perceel tegenover de planlocatie. In het wijzigingsplan is volgens de indiener niet inzichtelijk gemaakt of en in hoeverre de wijziging naar een woonbestemming een onevenredige beperking oplevert voor de bedrijfsontwikkeling en bedrijfsvoering van de loonwerkactiviteiten en opslag van goederen op het tegenoverliggend bouwperceel.

De opslag van goederen ten behoeve van de tuinbouwsector is een milieucategorie 2 activiteit. De loonwerk activiteiten betreffen een milieucat. 2 of 3.1 activiteit, afhankelijk van de omvang van het bedrijfsvloeroppervlak waarover voor de loonwerkactiviteiten zal worden beschikt. In het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 8, Hoeven' is in de toelichting uitgegaan van maximaal milieucategorie 3.1 (b.o. > 500 m²).

In het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 11, Hoeven' wordt ervan uitgegaan dat de planlocatie is gelegen in het gebiedstype gemengd gebied. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is nogmaals afstemming gezocht met de omgevingsdienst waaruit is gebleken om eerder uit te gaan van een rustig buitengebied, zoals ook omschreven in het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 8, Hoeven'. Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering dient tussen categorie 3.1 bedrijven en woningen in het rustig buitengebied een richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen. De afstand vanaf het bestemmingsvlak Wonen tot aan de agrarische bestemming van het bedrijf bedraagt 85 meter, de afstand tot aan de toekomstige bedrijfsbestemming bedraagt 100 meter. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van 50 meter en kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indien er geen wijzigingsplanprocedure voor het tegenoverliggende perceel was gestart, had nog steeds de richtafstand ten behoeve van een agrarisch bedrijf gewaarborgd moeten worden. Als dit bedrijf niet aan de stoppersregeling had deelgenomen, zou dit een richtafstand voor een IV-bedrijf hebben moeten zijn. Er werd toen het intensieve veeteelt bedrijf gevestigd was aan de Brede Molenweg al voldaan aan de gestelde richtafstanden tot aan de woning op locatie Brede Molenweg 11. Het is voor de bedrijfsvoering op nr. 8 niet relevant of de woning op nr. 11 een agrarische bedrijfswoning is danwel een burgerwoning. Een woning van derden is sowieso het bepalend kader. De aan te houden afstanden voor een IV-bedrijf zijn groter dan voor de voorziene bedrijvigheid op nr. 8.

De toelichting van het wijzigingsplan 'Brede Molenweg 11, Hoeven' zal op het onderdeel bedrijven en milieuzonering worden herschreven, uitgaande van het gebiedstype rustig buitengebied. De conclusie blijft ongewijzigd, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5 De aanduiding 'Maximum oppervlakte 240m²' is onterecht gegeven voor het gehele bestemmingsvlak Wonen.

In de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 3.6.9 van het geldend bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 500m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan is voor doelmatig gebruik. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' gebruikt om deze bijbehorende bouwwerken te duiden.

De bestaande voormalige bedrijfsbebouwing op planlocatie betreft één schuur met een oppervlakte van circa 240m². Deze blijft behouden voor privé gebruik ongeacht de kadastrale situatie. Op de verbeelding van het wijzigingsplan is dit geduid door het opnemen van een maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte: 240m²'. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gemaximaliseerd op 240m² binnen het bestemmingsvlak Wonen.

Daarop aanvullend haalt indiener aan dat bij vervangende nieuwbouw het bouwwerk uitsluitend mag gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen, zoals opgenomen in artikel 24.2.3 lid e van het geldend bestemmingsplan. Het is daarmee naar zijn mening niet de bedoeling elders binnen het bestemmingsvlak Wonen bijbehorende bouwwerken te herbouwen.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft naar onze mening naast de maximale maatvoering geen specifieke locatie-aanduiding op de verbeelding. Artikel 24 van het geldend bestemmingsplan blijft van toepassing op het wijzigingsplan. Dit is geborgd in het wijzigingsplan. Dit betekent dat een woning in principe op de bestaande fundering vervangend gebouwd mag worden en dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak van 1500m² toelaatbaar zijn op maximaal 25 meter uit de woning. Daarmee wordt het principe van zuinig ruimtegebruik gerespecteerd. Het is niet nodig noch gebruikelijk de aanduiding exact tot de ligging van huidige bebouwing te beperken. Wij zien niet in waar dit punt het belang van indiener zou raken.

De zienswijze wordt voor onderdeel 3 gegrond en onderdeel 4 gedeeltelijk gegrond verklaard. De toelichting van het wijzigingsplan is op die onderdelen aangepast. De conclusie blijft ongewijzigd, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan (regels en verbeelding) blijven ongewijzigd. Voor de overige onderdelen wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijzen

Bovenstaand zijn de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. Dat wil niet zeggen dat die onderdelen die niet letterlijk zijn verwoord, niet zijn behandeld. De zienswijzen zijn integraal beoordeeld en belangen zijn afgewogen. Procedures zijn gevolgd, er is sprake van een omgevingsdialoog, er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening, het besluit is gemotiveerd in de vorm van het wijzigingsplan met onderzoeken.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding het juridisch bindend deel van het wijzigingsplan (regels en verbeelding) aan te passen.