

Verslag van zienswijzen wijzigingsplan "Buitengebied Maasdonk, wijziging Nieuwekampen 36 Vinkel"

Algemeen

Het wijzigingsplan "Buitengebied Maasdonk, wijziging Nieuwekampen 36 Vinkel", voorziet er in dat de bestemming 'wonen' op het perceel, kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie E, nummer 567, wordt gewijzigd ten behoeve van een niet agrarisch bedrijf.

Procedure

Inspraak en vooroverleg

Er heeft in het kader van dit wijzigingsplan geen vooroverleg of inspraak plaatsgevonden, omdat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk" en bij de opstelling van dat plan inspraak en vooroverleg heeft plaatsgevonden.

Aangezien één van de voorwaarden voor de wijziging is dat er een watertoets is uitgevoerd is het concept ontwerp wijzigingsplan verzonden naar het waterschap Aa en Maas. Tevens is het concept ontwerp wijzigingsplan ter beoordeling verzonden aan Brabant Water, omdat het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied en het reserveringsgebied ligt.

Brabant Water gaf aan geen opmerkingen te hebben op het concept ontwerpbestemmingsplan. De reactie van het waterschap is overgenomen in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp

Burgemeester en wethouders besloten op 23 september 2014 om het ontwerp wijzigingsplan voor het geven van zienswijzen ter inzage te leggen.

Op grond van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening kon een ieder bij het college van burgemeester en wethouders mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken geven.

De bekendmaking stond op 26 september 2014 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 29 september 2014 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er is binnen de termijn één zienswijze ingediend.

Indiener 1, schriftelijke zienswijze d.d. 10 november 2014 (ingekomen op 10 november 2014)

ONTVANKELIJKHEID:

De zienswijze is ingediend binnen de wettelijke termijn. Volgens afdeling 3.4, artikel 3:15 lid 1 Awb kunnen alleen belanghebbenden bij het bestuursorgaan schriftelijk dan wel mondeling hun zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar maken. In artikel 3.9a Wro wordt hier geen uitzondering op gemaakt. Onder belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, Awb wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. De indiener van de zienswijze woont niet in of aan het plangebied. Hemelsbreed woont indiener circa 2 km van het plangebied vandaan. Volgens vaste rechtspraak is degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit ook belanghebbende. Om indiener als zodanig aan te kunnen merken dient indiener in hetzelfde marktsegment werkzaam te zijn, zich te richten tot dezelfde klantenkring en actief te zijn in hetzelfde verzorgingsgebied. Het bedrijf in betreffend wijzigingsplan houdt zich (nagenoeg) met dezelfde werkzaamheden bezig als indiener. Zowel marktsegment, klantenkring als verzorgingsgebied is redelijk

vergelijkbaar. Indiener kan daarom als belanghebbende worden aangemerkt. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

SAMENVATTING:

Indiener maakt in zijn zienswijze enkele bezwaren kenbaar met betrekking tot betreffend wijzigingsplan. Naast de bezwaren tegen betreffend wijzigingsplan gaat indiener in zijn zienswijze in op de totstandkoming van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk en de bescherming van de grondwaterbeschermingszones. Volgens indiener is het verbod tot nieuwvestiging in een grondwaterbeschermingsgebied onterecht geschrapt. Tevens verzoekt indiener om rechtshandhaving en om gelijke behandeling met betrekking tot de zaak Coremans aan de Papendijk 8a te Nuland en gaat indiener ook nog in op de, naar zijn zeggen, onwil bij de wethouder met betrekking tot de zaak Coremans. Aangezien voorstaande punten niet relevant zijn voor betreffend wijzigingsplan wordt er in deze samenvatting en onze reactie hier niet verder op ingegaan. Alleen de bezwaren die betrekking hebben op het ontwerp wijzigingsplan worden hieronder samengevat en weerlegd.

1. *Milieucategorie 3*

Indiener geeft aan dat het bedrijf een timmerbedrijf is dat valt in milieucategorie 3. Wijziging is daarom volgens hem niet mogelijk. Volgens de Verordening ruimte is een bedrijf, behorend tot milieucategorie 3 of hoger, niet toegestaan. Volgens indiener is het akoestisch onderzoek uitsluitend opgesteld om te suggereren dat het om een andersoortig bedrijf zou gaan, namelijk een aannemersbedrijf.

2. *Voormalige agrarische bedrijfslocatie/bedrijfsgebouwen*

Volgens indiener is er geen sprake en kan er geen sprake zijn van een voormalige agrarische bedrijfslocatie zoals in het wijzigingsplan staat vermeld. Vanaf ten minste 1978 is het perceel al bestemd als 'burgerwoning'. Aangezien de wijziging alleen mag worden toegepast indien de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning meer dan 200m² bedraagt waarbij sprake is van fysiek bestaande, legaal vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is wijziging volgens indiener niet mogelijk. Volgens indiener is er geen sprake van legaal vrijgekomen voormalige bedrijfsgebouwen aangezien het al een geruime tijd een woonbestemming heeft en wordt er dus niet voldaan aan de voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid.

3. *Nieuwvestiging*

Indiener geeft aan dat in de Verordening ruimte het begrip 'VAB-locatie' is komen te vervallen en dat in plaats daarvan er gesproken wordt over vestiging dan wel nieuwvestiging. Gelet op de begrippen in de Verordening ruimte in samenhang met de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk kan volgens indiener niet anders dan worden vastgesteld dat nieuwvestiging van een timmerbedrijf ter plaatse niet mogelijk is.

REACTIE:

1. *Milieucategorie 3*

Het betreft inderdaad in potentie een milieucategorie 3 bedrijf. Het bedrijf staat in de regels ook omschreven als 'timmerwerkplaats'. In de toelichting wordt tevens vermeld dat, volgens de VNG brochure, het een categorie 3.2 bedrijf betreft. Deze publicatie is bedoeld als richtlijn. Geluidhinder veroorzaakt de grootste indicatieve afstand. Een timmerbedrijf valt daardoor onder categorie 3. Aan de hand van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de hinder vergelijkbaar is met de hinder van een categorie 2 bedrijf. Het akoestisch onderzoek is dus niet opgesteld om te suggereren dat er een aannemersbedrijf zou zitten. Het akoestisch onderzoek is enkel uitgevoerd om aan te tonen dat het timmerbedrijf qua invloed op de omgeving te vergelijken is met een categorie 2 bedrijf.

2. *Voormalige agrarische bedrijfslocatie/bedrijfsgebouwen*

Het perceel is inderdaad al geruime tijd bestemd als 'wonen'. Bestemmingsplannen van vóór 1978 zijn binnen de gemeente Maasdonk niet meer beschikbaar. De is ook niet relevant aangezien er vroeger wel degelijk een agrarisch bedrijf heeft gezeten. Op 8 juli 1974 is een vergunning ingevolge de Hinderwet verleend voor het houden van rundvee en varkens op betreffende locatie.

Aan de voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot een legaal vrijgekomen agrarisch bedrijfsgebouw wordt ook voldaan. Voor de bouw van de varkens/koeien stal is op 12-12-1969 een vergunning verleend. Het betreft dus wel degelijk een legaal vrijgekomen

agrarisch bedrijfsgebouw ook al wordt het al geruime tijd niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden (de milieuvergunning is bij besluit van 31 oktober 1996 ingetrokken). Er wordt, in tegenstelling tot wat indiener suggereert, wel voldaan aan de voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid.

3. *Nieuwvestiging*

Het betreft hier geen 'nieuwvestiging' zoals indiener suggereert. Nieuwvestiging is volgens de begripsomschrijving uit de Verordening ruimte: vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel. Een bestaand bouwperceel wordt omschreven als: bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100m² is toestaat. Het betreft hier een bestaand bouwperceel. Het is dus geen 'nieuwvestiging' maar 'vestiging'. Vestiging is het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak (geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan) van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegestaan.

Artikel 7.10 maakt het mogelijk om binnen gemengd landelijk gebied (waar betreffend perceel in gelegen is) te voorzien van een vestiging van een niet-agrarische functie.

De vestiging van een timmerwerkplaats op betreffende locatie wordt in de Verordening ruimte dus mogelijk gemaakt.

CONCLUSIE:

De zienswijze is ongegrond. Het plan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders van Maasdonk d.d. 18 november 2014.

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

burgemeester

mr. G. Heeringa

drs. R.H. Augusteijn