



WKJuristen BV

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Se.	Afd.	Prijs
W	Pers.	Berek.
W	13 SEP. 2016	
W		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

WatKanJuristen BV

Gerard Doustraat 17
6415 VB Heerlen
M 06 53 42 55 35
E info@wkjuristen.nl
www.wkjuristen.nl

Aan de gemeenteraad
van Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Ons kenmerk: ENGE001
Onderwerp: zienswijzen Vroelen 27(a)
Datum: 13 september 2016

Rabobank NL79 RABO 0158 6893 72
BTW NL852640110.B.01
KvK 57575983

Geachte raad,

U heeft op 3 augustus jl. bekendgemaakt dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Schey ong. en Vroelen 27/27a te Noorbeek' (hierna: het plan) met ingang van 4 augustus 2016 tot 15 september 2016 voor eenieder ter inzage ligt. Tijdens deze inzagetermijn is het mogelijk om zienswijzen betreffende het plan in te dienen. Namens mijn cliënte, mevrouw Y. Engelen, Vroelen 25 in Noorbeek (verder: cliënte), maak ik bij dezen van deze mogelijkheid gebruik. Hierna de zienswijzen.

1. Zienswijzen tegen alle onderdelen

De zienswijzen richten zich tegen alle onderdelen van het plan. Dat wil zeggen tegen zowel de bestemmingen voor de gronden op de planverbeelding als de afzonderlijke regels van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen bij planregels

- *artikel 1.5 agrarisch bouwperceel*
een bouwperceel waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf is toegestaan.

Onduidelijk is wat wordt bedoeld met "geconcentreerde bebouwing".

- *artikel 1.21 bestaand*
bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Aan deze begripsomschrijving moet worden toegevoegd dat het uitsluitend legale bestaande bebouwing en/of gebruik betreft.

- *artikel 3.2.1 Algemeen*
Op de tot Agrarisch – Bedrijf aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
(...)
(tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen, regenkapten, hagelnetten, mestopslagplaatsen en ondergrondse en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van de opvang en buffering van water;

Door middel van deze planregel bestaat de mogelijkheid om op zeer korte afstand van het perceel van cliënte een mestopslagplaats te realiseren. Dat is in

Z/16/052949 - 193559



strijd met de 'goede ruimtelijke ordening' vanwege de hinder die van een dergelijke mestopslagplaats uitgaat.

*bedrijfswoningen, tot ten hoogste het per bouwkvael aangeduide 'maximum aantal wooneenheden', mits ter plaatse van de desbetreffende bouwkvael sprake is van een volwaardig bedrijf;
en de daarbij behorende andere bouwvverken, welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, met dien verstande, dat:
gebouwen, boogkassen en mestopslagplaatsen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd, tijdelijke boogkassen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
(...)*

Uit deze bepaling blijkt niet hoe lang "tijdelijk" is in relatie tot de mogelijkheid om boogkassen op te richten. In verband met de rechtszekerheid is het noodzakelijk een maximale termijn te noemen.

- artikel 3.4.1 De landschappelijke inpassing overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen landschapsplan moet binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan danwel onherroepelijke omgevingsvergunning zijn aangelegd en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

Voor cliënte is onbegrijpelijk waarom een termijn van twee jaar wordt aangehouden. Een termijn van één jaar is meer dan ruim genoeg.

*- artikel 3.5.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwgrenzen
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2., ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, mits:
de overschrijding om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is,
met dien verstande dat:
de overschrijding niet meer bedraagt dan 200 m².*

Gelet op deze planregel kan cliënte door middel van een binnenplanse wijziging worden geconfronteerd met een stal, mestopslagplaats of ander bouwvwerk, dat nog korter bij hun perceel kan worden gerealiseerd, dan mogelijk op grond van de reguliere planregels. Tevens zou het bouwvwerk zelfs 15 meter hoog kunnen worden, gelet op artikel 3.5.4., onder a. Dit verdraagt zich niet met de goede ruimtelijke ordening. Ook is niet onderzocht of deze wijzigingsbevoegdheid strijd oplevert met het provinciaal beleid.

*- artikel 3.5.6 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van oppervlakte boogkassen
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2., ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan boogkassen, mits:
de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;*

(...).

De afwijkingsmogelijkheid wordt afhankelijk gesteld van de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering. Niet valt in te zien hoe de bedrijfsvoering kan leiden tot een groter vloeroppervlak. Daarbij komt dat het begrip "bedrijfsvoering" niet is gedefinieerd.

- artikel 3.6.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

*standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning; bij de bedrijfswoning zijn mantelzorg en huisvesting van de rustende boer toegestaan voor zover dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning;
ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
recreatieve doeleinden, anders dan toegelaten krachtens het plan;
horecadoeleinden, anders dan ondergeschikt aan het toegelaten gebruik;
agrarische hulp- en nevenbedrijfsdoeleinden, tenzij dit gebruik door middel van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' is toegestaan;
opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.*

In bovenstaande opsomming ontbreekt 'detailhandel'. Gelet op de verkeersaantrekkende werking van een dergelijk gebruik en de omgeving met smalle straten en weinig parkeergelegenheid, mag deze wijze van gebruik niet ontbreken in de opsomming.

- artikel 3.7.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bewerking en/of verkoop aan de boerderij van agrarische producten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.6, ten behoeve van boerderijverkoop, bewerking van agrarische producten en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

*de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat;
de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden en belangen niet onevenredig schaden;*

de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
boerderijverkoop onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarisch bedrijf;
uitsluitend boerderijverkoop plaats vindt van in hoofdzaak op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan op andere agrarische bedrijven geproduceerde of bewerkte agrarische producten;
bewerking van agrarische producten uitsluitend de bewerking van op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan op andere agrarische bedrijven geproduceerde producten betreft;
met dien verstande dat:
het vloeroppervlak voor boerderijverkoop ten hoogste 200 m² mag bedragen.

Deze afwijkmogelijkheid dient te vervallen. Dhr. Beusmans kan namelijk nooit voldoen aan de voorwaarden. Zo zal de verkeersaantrekkende werking zonder twijfel leiden tot onevenredige verkeersoverlast. De planregel is aldus onuitvoerbaar.

- artikel 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:*
- 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;*
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.*

Voor cliënte is onduidelijk wat in deze planregel moet worden beschouwd als "Het eerste lid". De verwijzing naar het eerste lid, onder c. is daardoor onduidelijk en dus rechtsonzeker. Tevens blijkt uit deze planregel niet zonneklaar dat de momenteel illegaal aanwezige betonplaat en het gebruik daarvan, vrijwel direct grenzend aan het perceel van cliënte, niet meer aanwezig mag zijn.

- artikel 18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan*

strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Ook hier geldt dat de verwijzing (onder d.) naar het eerste lid onduidelijk is vanwege het ontbreken daarvan.

3. Zienswijzen bij Toelichting

3.1. Noodzaak uitbreiding bouwkaavel?

Als reden voor de uitbreiding van de bouwkaavel, de bouw van een veestal en werktuigenberging op de locatie Vroelen 27a, wordt opgegeven dat de veestal op de ongenummerde locatie aan Schey wordt afgebroken (p. 7 Toelichting).

Oorzaak hiervan is dat in deze stal geen vee mag worden gestald, op grond van het bestemmingsplan. Anders gezegd, dhr. Beusmans doet iets illegaals waar cliënte geen last van heeft, maar wordt door deze illegale gedragingen vervolgens wel geconfronteerd met een veestal en werktuigenberging die dicht bij haar eigendom komen dan de bestaande stal. Nog anders gezegd, dhr.

Beusmans krijgt voor zijn illegale gedragingen twee cadeaus van de gemeente: hij mag een woonhuis bouwen op de plaats van de af te breken stallen en hij mag de bestaande bouwkaavel aan Vroelen 27a "oprekken" richting cliënte. Van de ene illegale situatie naar de andere, zij het dat deze laatste situatie wordt verpakt in een bestemmingsplanherziening. Kortom, de overtreder wordt beloond. Daarbij komt dat op deze wijze sprake is van een door dhr. Beusmans zelf gecreëerde planologische noodzaak om te bouwen op Vroelen 27a.

3.2. Planologische (ont)koppeling

In het geldende bestemmingsplan worden de bedrijfslocaties Vroelen 27 en 27a vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening als één inrichting beschouwd (p. 7 en 13 Toelichting). Dit komt in het bestemmingsplan tot uitdrukking in een zogenoemd gekoppeld bouwvlak. In de Toelichting wordt aangegeven dat Vroelen 27 en 27a 'technisch en organisatorisch' echter niet met elkaar verbonden zijn. Daarom worden beide bedrijfslocaties in het plan ontkoppeld. Milieurechtelijk wordt dit "geregeld" door een dienovereenkomstige melding te doen op basis van de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit). Met de verwijzing naar de afwezigheid van technische en organisatorische verbondenheid wordt het planologische kader verlaten en ingeruild voor een begrip uit het milieurecht: één inrichting als bedoeld in artikel 1.1, vierde lid Wet milieubeheer:

"(...) Daarbij worden als één inrichting beschouwd de tot eenzelfde onderneming of instelling behorende installaties die onderling technische, organisatorische of

functionele bindingen hebben en in elkaars onmiddellijke nabijheid zijn gelegen. (...)”.

Het gaat hier echter om een bestemmingplan waarbij ‘de goede ruimtelijke ordening’ (vertaald in een goed woon- en leefklimaat) het criterium is en niet het milieubelang dat wordt gewaarborgd door de Wet milieubeheer. Aan de voorgestelde ontkoppeling zullen daarom planologische redenen ten grondslag moeten worden gelegd en geen redenen die enkel aan het milieurecht worden ontleend.

De op p 14 van de Toelichting gegeven motivering kan evenmin overtuigen. Dat als gevolg van de ontkoppeling geen noemenswaardige ruimtelijke effecten zullen optreden, wordt niet gedragen door de verwijzing naar het ontbreken van extra bouw mogelijkheden. Geen aandacht wordt immers geschonken aan de invloed op de gebruiksmogelijkheden.

Ten slotte is relevant dat in de Toelichting geen aandacht is geschonken aan de (mogelijke) gevolgen van de ontkoppeling voor het woon- en leefklimaat.

Dit overigens los van de vraag of het (mogelijk) ontbreken van technische en organisatorische bindingen in dit geval voldoende is om niet meer te kunnen spreken van één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Dit wordt namelijk door cliënte bestreden. De enkele, niet onderbouwde stelling dat geen sprake meer is van technische en organisatorische bindingen, leidt er niet zonder meer toe dat het niet meer één inrichting betreft, in de zin van de Wet milieubeheer. Een functionele binding kan eveneens voldoende zijn voor het zijn van één inrichting. In de toelichting wordt hier geen aandacht aan geschonken.

3.3. Legalisatie aanleg/gebruik betonplaat

Momenteel bevindt zich binnen de bestemmingsplangrens vrijwel tegen het perceel van cliënte aan, een betonplaat die door dhr. Beusmans wordt gebruikt voor de opslag van diervoederballen. Voor de aanleg van de betonplaat is nooit een (aanleg/omgevings)vergunning verleend. Het huidige gebruik (opslag) is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Cliënte ondervindt overlast van het gebruik van deze betonplaat in de vorm van ongedierte (met name vliegen) en stank. Dit is des te kwalijker omdat de opslag direct naast het door cliënte te verhuren recreatieverblijf ligt met terras. Het plan legaliseert de aanwezigheid van de bedoelde bouwwerken en het gebruik daarvan. Gelet op de korte afstand tot de perceelsgrens van cliënte en het ontbreken van een noodzaak om deze slechte ruimtelijke ordening te doorbreken, kan geen sprake zijn van legalisatie van de huidige situatie

3.4. Provinciaal beleid

In subparagraaf 4.2.1. worden kennelijk passages uit POL 2014 aangehaald. De exacte vindplaats wordt echter niet vermeld. Vandaar dat de argumentatie voor cliënte niet kenbaar is.

Daarnaast wordt selectief “geput” uit het POL 2014. In het POL 2014 worden immers ook andere accenten gelegd dan alleen de landbouw. Deze blijven



onvermeld waardoor ook geen zorgvuldige afweging kan zijn gemaakt. Deze is althans niet kenbaar.

3.5. Geurverordening

Op pag. 29 van de Toelichting staat dat als gevolg van de overschrijding van het bouwvlak geen strijd zal ontstaan met de Geurverordening. Reden hiervoor is, aldus de Toelichting, dat op minder dan 80 meter tot de bedrijfsgebouwen reeds woningen zijn gelegen. Cliënte is onduidelijk welke woningen worden bedoeld. Vandaar dat eveneens onduidelijk is of daadwerkelijk aan de Geurverordening wordt voldaan.

3.6. Dierziekten

In de Toelichting is geen aandacht besteed aan de mogelijke verspreiding van dierziekten.

3.7. Landschapsplan

Uit het landschapsplan blijkt dat de bedrijfsgebouwen niet geheel aan het zicht worden onttrokken. Cliënte is er bij gebaat dat de bedrijfsgebouwen wél uit het zicht blijven. Dit mede vanwege de verhuur van haar recreatiewoningen.

3.8. Anterieure overeenkomst

In subparagraaf 7.1.2., pag. 47 van de Toelichting wordt gesproken zogenoemde anterieure overeenkomst die zou zijn gesloten tussen de gemeente en dhr. Beusmans. Deze overeenkomst is niet bijgevoegd. Vandaar dat voor cliënte niet mogelijk is na te gaan of hetgeen daarover is gesteld in de Toelichting, correct is.

3.9. Vergunningvrij bouwen

Niet is nagegaan welke (Wabo-)vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht en wat het ruimtelijk effect daarvan is.

4. Conclusie

Het plan kan in zijn huidige vorm niet worden vastgesteld. Sterker, het plan bevat zoveel gebreken dat een compleet nieuw plan zal moeten worden opgesteld.

Met vriendelijke groet,

Mr. K. Rouffa