

Nr. 434968

BESLUIT

Partiële wijziging van het bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Buitengebied 2010, De Wind 20 in Gemert”

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

Gezien het verzoek van D.M.J.A. Schouten voor het splitsen van een woning op het perceel plaatselijk bekend De Wind 20 in Gemert, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie O nummer 183 / 184;

Overwegende dat dit perceel deel uitmaakt van het d.d. 27 mei 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010” met de bestemmingen ‘Wonen’ met de gebiedsaanduiding ‘Verwevingsgebied’;

Overwegende dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 eerste lid onder a. van de Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen in twee woningen in een beeldbepalende boerderij, zoals opgenomen in artikel 31.9 van de voorschriften, deel uitmakend van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;

Overwegende dat de splitsing redelijkerwijs noodzakelijk moet zijn om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Dit betreft in ieder geval de boerderijen die gebouwd zijn voor 1950;

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Overwegende dat een andere nevenfunctie of het realiseren van 1 woningeenheid redelijkerwijs niet haalbaar zijn;

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Overwegende de inhoud van de boerderij niet vergroot wordt;

Telefoon
(0492) 378 500
Fax
(0492) 366 325

Overwegende dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven niet mogen worden belemmerd;

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Overwegende dat overtollige bebouwing gesloopt wordt;

Internet
www.gemert-bakel.nl

Overwegende dat per woning maximaal 100 m2 bijgebouw is toegestaan;

Bankrekening
28.50.02.708

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

Overwegende dat de wijziging voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld in het vigerende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" onder artikel 31.9;

Overwegende dat het plan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 11.1 lid 3 onder b. van de Verordening Ruimte;

Zienswijze

het ontwerp-besluit heeft gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen met ingang van 26 juli 2012.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn zienswijzen ingediend door:

- A. **Familie Verbakel** (Handelsesteeg 25, 5421 ZG Gemert). De zienswijze is op 5 september 2012 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig ontvangen.

De zienswijze is samen met de beantwoording (bijlage 1) voorgelegd aan Burgemeester en Wethouder.

Gezien Burgemeester en Wethouders op 11 december 2012 hebben besloten de zienswijze ongegrond te verklaren.

Beroep

De definitieve beschikking zal vanaf 14 januari 2013 ter inzage worden gelegd.

Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te s'- Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's- Hertogenbosch (1).

B E S L U I T E N :

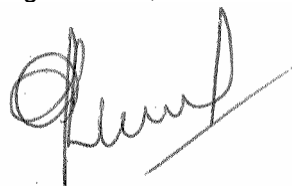
- a) Gezien de zienswijze ongegrond is verklaard;
- b) de plankaart van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" te wijzigen door het bestemmingsvlak te veranderen overeenkomstig bijgevoegde tekening;
- c) de partiële wijziging van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gearmerkte tekening als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPDeWind20-VA01;
- d) de planregels behorende bij het wijzigingsplan "De Wind 20 in Gemert", als vervat in GML bestand NL.IMRO.1652.WPDeWind20-VA01 van toepassing te verklaren.

Gemert, 20 december 2012
het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



A.A.T.G. Jansen MBA

burgemeester,



Drs. J. van Zomeren

Bijlage 1: beantwoording zienswijzen

1 Men is van mening dat er geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden

Een nader onderzoek moet aantonen dat er een goed woon- en leefklimaat is. In dit onderzoek moet terugkomen wat de maximale achtergrond belasting is. Ook moeten de overige aspecten worden onderzocht van een goed woon en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Indien geen nader onderzoek wordt overlegd, kan niet worden onderbouwd dat een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het bouwplan zal bij het ontbreken van een nader onderzoek moeten worden geweigerd. Indien het onderzoek kan aantonen dat er een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd kan er een positief besluit op dit punt worden genomen. Het bedrijf van de indiener van de zienswijze staat de splitsing van de woning niet in de weg. Dit omdat er geen actieve milieuvergunning aanwezig is met rechten die zo ver rijken dat dit negatieve gevolgen heeft voor het goed woon- en leefklimaat. De nu voorliggende milieuvergunning van de familie Verbakel kan niet worden verleend omdat het bouwblok daarvoor moet worden vergroot. De gemeenteraad heeft besloten geen bouwblokvergroting toe te staan op deze locatie voor het concrete initiatief. Dit is tot en met de Raad van State uitgesproken.

2 Men is van mening dat door het realiseren van de extra woningen de bedrijven in de omgeving op slot worden gezet.

Als er uitgegaan wordt van de bestaande veehouderijen, liggen er altijd burgerwoningen dichterbij in de buurt van de bedrijven dan de te realiseren woning. Hierdoor worden de bestaande bedrijven niet gehinderd. In het plan wordt dit niet in voldoende mate onderbouwd. In een nader onderzoek heeft de aanvrager dit onderbouwd.

3 Men vraagt zich af wat de cumulatieve effecten zijn door de omliggende veehouderijen op dit plan.

Door het onderzoek is een goed woon en leefklimaat aangetoond.

4 Het toevoegen van burgerwoningen lijkt in strijd met het beleid van de gemeente.

De wijzigingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan betreffen het beleid van gemeente Gemert-Bakel. Zoals aangegeven in de onderbouwing valt het project binnen deze wijziging. Binnen de gestelde voorwaarden zijn er mogelijkheden om woningen toe te voegen in het buitengebied. Ook de regeling van de Verordening Ruimte maakt het toevoegen van burgerwoningen onder voorwaarden mogelijk. Gezien de onderbouwing van het plan, voldoet het plan aan deze regelingen.

5 Bovendien is het niet duidelijk waarom wordt uitgegaan van het middelpunt van het bedrijf omdat deze overbelast zou zitten en niet van de werkelijke emissiepunten, er zijn geen berekeningen bijgevoegd om te controleren of de data juist is, er is geen afweging gemaakt rond de vaste afstand van De Wind 19 (terwijl er paarden worden gehouden en de af te splitsen woning binnen 50 meter van het bouwblok ligt), er is een tekening bijgevoegd van Milschot in plaats van de locatie aan De Wind en wanneer de contour van De Wind 7 noordelijke op de rand van het bouwblok wordt gelegd gaat deze eveneens over de betreffende woning.

Gelet op het feit dat de bestaande woning al dichterbij ligt dan de toe te voegen woning mag geredeneerd worden dat de buitenzijde van het dierenverblijf van de veehouderij aan De Wind 19 maatgevend is voor de beoordeling. De afstand tussen de buitenzijde van de toe te voegen woning en de buitenzijde van het dierenverblijf aan De Wind 19 is groter dan 50 meter. Aan de eis van de minimale afstand wordt voldaan. Uitgangspunt van een overlast situatie is dat er wordt uitgegaan van het middelpunt. De tekening van Milschot is per abuis bijgevoegd en is niet van toepassing op deze zaak. Deze zal worden verwijderd.

6 Ook ontbreken overwegingen ten aanzien van de luchtkwaliteit bij de betreffende extra woning, er is niet gekeken naar veiligheid, er is niet gekeken naar de geluidsbelasting op zowel de gevel als inpandig (gelet op de ouderdom van het pand) en er is niet gekeken naar de gezondheidsaspecten.

Voor externe veiligheid gelden geen belemmeringen. Er liggen geen risicocontouren over de te splitsen boerderij.

Voor luchtkwaliteit moet er gekeken worden naar het Besluit niet in betekenende mate. Bij het splitsen van een woning hoeft er geen nader onderzoek te worden gedaan naar de effecten op luchtkwaliteit.

De reeds bestaande woning is de meest bepalende woning wat betreft geluid. De nieuw te bouwen woning wordt niet belemmerend voor het bedrijf (rare zin). Doordat het bedrijf aan De Wind 19 normen heeft op de dichtst bij gelegen woning kan er in de onderbouwing vanuit worden gegaan dat de normen ook gehaald worden op de reeds bestaande woning. Het is dan ook aannemelijk dat de te splitsen woning niet zwaarder wordt belast. Een goed woon- en leefklimaat op basis van geluid is dan ook te waarborgen. Voor het onderwerp gezondheid zijn door de gemeente geen duidelijke toetsingskaders vastgesteld. Dit is in de jurisprudentie door de Raad van State ook nog niet geaccepteerd, zie hier voor de uitspraak RvS, 25-07-2012, nr 201102875/1/A4, RvS, 01-08-2012, nr 201105590/1/A4, ABRvS, 22-06-2011, nr 201101354/1/M2 en RvS, 19-09-2012, nr 201103950/1/A4.

7 De omliggende veehouderijbedrijven in het agrarisch gebied, waar wij ook toe behoren, zitten niet te wachten op meer burgers in het buitengebied. Iedereen is welkom, maar onze bedrijven moeten aan de strengste eisen voldoen en dure onderbouwingen aanleveren voor elke kleine wijziging op ons bedrijf en als een burger een brief met een schetsje afgeeft bij de gemeente gaat de gemeente aan de gang om alle papieren op orde te maken voor deze burger. Dat stoort ons zeer. Temeer nu geheel niet gekeken wordt naar alle factoren, waar wij wel door dezelfde gemeente aan worden getoetst bij elke uitbreiding en dure rapporten voor moeten aanleveren. Het lijkt ons op zijn minst redelijk dat u ook al deze aspecten toetst bij het legaliseren van de extra burgers in ons buitengebied.

Ten aanzien van de beoordeling van het plan is uitgegaan van de voorwaarden die in het bestemmingsplan staan. Voldoet het plan aan de gegeven voorwaarden dan is er geen nadere ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Het betreft een gebonden beschikking. Los van de onderbouwing voor de leefbaarheid.

8 Daarnaast blijkt onvoldoende uit het besluit of de splitsing redelijkerwijs noodzakelijk is om het monument of beeldbepalend pand in stand te houden. Daarbij is in zijn geheel niet gekeken of de woning geen nevenfunctie kan bergen (aan huis gebonden beroep, garage e.d.), danwel het in stand houden van één grote woning niet voldoende is om de woning in stand te houden. Deze voorwaarden zijn wel bepalend volgens het vigerende plan. Dat de garage al enkele jaren illegaal als woning in gebruik is mag dit niet anders maken. Ook niet om dan de regels soepeler toe te gaan passen door wat schetsen te accepteren. Deze voldoen in de verste verte niet aan de indieningvereisten, zoals bij u bekend is.

De inhoudelijke beoordeling van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat los van de bestemmingsplan procedure. Tegen de technische aspecten van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar maken wanneer de omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt verleend. Het initiatief is voldoende concreet om de procedure op te starten.

9 Verder is nog onvoldoende gekeken naar de sloopmogelijkheden van overtollige bebouwing. Er staat in het besluit dat gesloopt wordt, maar om welke gebouwen of oppervlakten het gaat is niet duidelijk. En als laatste ontbreekt een motivatie rond het bestaande beleid. Zowel op lokaal niveau, maar ook regionaal, provinciaal en landelijk is hier geheel geen toets op uitgevoerd.

Zoals aangegeven mag per burgerwoning 100 m² bebouwing aanwezig zijn. Totaal mag dus 200 m² bebouwd zijn. Het plan van het bouwen van deze woningen voldoet aan deze norm. Conform het beleid is er geen sprake van overtollige bebouwing.