

Nota van zienswijzen

Wijzigingsplan
Duifhuizerweg 18 Uden
NL.IMRO.0856BPDuifhuizerweg18-VA01.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
Hoofdstuk 2.	De ontvankelijkheid van zienswijzen	3
Hoofdstuk 3.	Zienswijzen en overwegingen	4
Hoofdstuk 4.	Conclusies voor het besluit	6

Zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan Duifhuizerweg 18 Uden (hierna: *“het ontwerpplan”*) heeft met ingang van donderdag 24 mei 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerpplan kenbaar te maken. Gedurende deze periode is de navolgende zienswijze ontvangen:

1. Boskamp & Willems Advocaten namens <...naam en adres...>:
d.d. 26 juni 2018, per post ontvangen op 27 juni 2018

2. De ontvankelijkheid van zienswijzen

Met ingang van 24 mei 2018 kon een ieder een gedurende zes weken een zienswijze met betrekking tot het ontwerp besluit omgevingsvergunning naar keuze schriftelijk of mondeling aan het college van Burgemeester en Wethouders van Uden kenbaar maken.

De openbare kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden middels:

- Publicatie in de Staatscourant van 23 mei 2018;
- Publicatie in het Gemeenteblad van 23 mei 2018;
- De elektronische kennisgeving op de website van de gemeente Uden d.d. 23 mei 2018.

De termijn van de ter inzage legging liep tot en met 4 juli 2018. Daarmee is voldaan aan de wettelijke eisen.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen, voorzien van naam, datum en ondertekening. De aangrenzende gronden betreffen <...kadastrale perceelsinformatie...>. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

3. Zienswijzen en overwegingen

Van de binnengekomen reactie is hierna kort verslag gedaan, het gemeentelijk standpunt vermeld en zijn de eventuele aanpassingen op het plan weergegeven.

Bij de beantwoording van de reactie is de gehele inhoud van de zienswijze meegenomen.

3.1. Boskamp & Willems Advocaten namens <...naam en adres...>

a. Samenvatting zienswijze en reactie gemeente

1. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is gesteld dat is getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 3.7.12 van de planregels van het bestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied 2017. Bij vaststelling van een bestemmingsplan mag evenwel niet worden volstaan met het toetsen aan de wijzigingsvoorwaarden. Steeds zal moeten worden beoordeeld of het belang van een goede ruimtelijke ordening de gevraagde ontwikkeling toelaat. Indiener stelt zich op het standpunt dat in het onderhavige geval de vaststelling van het wijzigingsplan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, niet gerechtvaardigd is. Zij voert daarbij de volgende gronden aan:
 - a) Indiener stelt dat de Wet plattelandswoningen is beoogd om knelpunten op te lossen. Volgens indiener is er in het geval van de Duifhuizerweg 18 geen enkele noodzaak om de woning als plattelandswoning te bestemmen. De huidige eigenaar wist dat hij een agrarische bedrijfswoning kocht. Daarnaast was de woning ten tijde van de veiling van de woning bewoond door <...naam...>, die ter plaatse ook de kersenboomgaard exploiteert. De woning kon eenvoudig weg als agrarische bedrijfswoning gebruikt blijven worden, hetgeen bovendien noodzakelijk is om de boomgaard te kunnen blijven exploiteren.
 - b) Bijna zeker kiest de huidige eigenaar om louter financiële redenen voor de woning te verhuren aan een persoon die geen binding heeft met het agrarische bedrijf. Het voorstel voor terugkopen van de bedrijfswoning door de exploitant voor een 15% hogere waarde dan op de veiling is betaald, is van de hand gewezen. Die financiële keuze mag geen rol spelen in de afweging van ruimtelijk relevante belangen.
 - c) Het beleid van de gemeente Uden lijkt erop gericht te zijn om vast te houden aan het uitgangspunt dat agrarische bedrijfswoningen conform de bestemming gebruikt moeten blijven worden, tenzij er aanleiding bestaat om een knelpunt op te lossen.
 - d) Het wijzigen van de bestemming 'bedrijfswoning' naar plattelandswoning is in strijd met de Verordening Ruimte. De provincie acht publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning niet wenselijk indien op het perceel nog een agrarische functie wordt uitgeoefend. In paragraaf 3.1 van de toelichting bij het ontwerp wijzigingsplan is expliciet gesteld dat op het perceel een actief agrarisch bedrijf met tuinbouwloods is gevestigd en dat daarachter zich een kersenboomgaard bevindt. Ook in de Verordening Ruimte is tot uitdrukking gebracht dat afsplitsing van de bedrijfswoning slechts in bijzondere situaties, als daartoe een noodzaak bestaat, kan worden toegestaan.
2. In het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is het van belang dat tegenover de woning Duifhuizerweg 18 een groenteverwerkingsbedrijf is gevestigd. Uit de toelichting blijkt niet dat is onderzocht of de woning ten aanzien van geluidhinder daadwerkelijk kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.
3. De woning bevindt zich tevens op een afstand van circa 280 m van een geitenhouderij. De ligging van de woning op minder dan 2 kilometer van deze geitenhouderij vormt tevens aanleiding om geen medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging. Daarbij zij opgemerkt dat de omstandigheid dat het een bestaande (bedrijfs)woning betreft, geen aanleiding kan vormen om aspecten als geluidshinder en gezondheidsrisico's dan maar klakkeloos te accepteren.

Reactie gemeente

1. Wij delen het standpunt dat naast een toetsing aan de formele regels, tevens sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Wij zien in het gestelde in de zienswijze echter geen aanleiding voor het gestelde dat met onderliggend planvoornemen geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.
 - a) De Wet plattelandswoning is destijds door de wetgever opgesteld omdat het gebruik van de functies van het platteland continu in ontwikkeling zijn. Dit kan onbedoelde neveneffecten hebben zoals leegstand en verpaupering van agrarisch onroerend goed van zowel woningen als andere opstallen. Vanwege milieu wet- en regelgeving konden agrarische functies en niet-agrarische functies elkaar destijds in de weg zitten bij het vinden van een passende herbestemming van deze opstallen. De Wet plattelandswoning heeft deze problematiek opgelost door gemeente de mogelijkheid te geven om een aanduiding plattelandswoning toe te kennen, teneinde bewoning door derden mogelijk te maken zonder dat dit de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf belemmerd. Aangezien de voormalige bedrijfswoning vanwege verkoop is vervreemd van het agrarische bedrijf, dreigde in dit geval leegstand en verpaupering indien geen andere passende functie zou worden gevonden. De noodzaak voor een herbestemming is dus weldegelijk aanwezig, waarbij wij er voor hebben gewaakt dat een hergebruik niet ten kosten zou gaan van omliggende functies. Daarnaast blijkt uit de definitie van plattelandswoning uit artikel 1 van het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' dat de woning ook nog steeds als bedrijfswoning mag worden gebruikt. Indien het gebruik van de bedrijfswoning noodzakelijk zou zijn voor de exploitatie van de kersenboomgaard, had het in de reden gelegen om de agrarische bedrijfswoning niet vervreemd te laten worden. Wij zien in dit argument geen aanleiding om te veronderstellen dat het ontwerpplan niet in overeenstemming is met de bedoeling van de Wet plattelandswoningen.
 - b) Het primair veroorzakende feit ligt in de afsplitsing van de agrarische bedrijfswoning van de overige gronden van het agrarische bedrijf. Uit de Memorie van toelichting bij de Wet plattelandswoning (dossier 33078) blijkt onder Sub 2 'probleemschets plattelandswoningen' dat een soortgelijke feitelijke situatie letterlijk als voorbeeld dient voor de toepasbaarheid van de wet. Dit feit kan de nieuwe koper niet worden tegengeworpen. Had die afsplitsing immers niet plaats gevonden, dan had de koper ook geen eigenaar kunnen worden en zijn verzoek om het pand aan te duiden als plattelandswoning geen doel gehad. Overigens doet een eventueel financieel motief niet ter zake en is dat bovendien door ons niet betrokken bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het initiatief. Een eventueel prijsopdrijvend effect als gevolg van de aanduiding, betekent niet dat geen ruimtelijk belang wordt gediend (ABRvS 201600112/1/A1, 5 oktober 2016).
 - c) De gemeente gaat er inderdaad vanuit dat een bedrijfswoning conform haar bestemming wordt gebruikt. De door indiener gesuggereerde beperking ten aanzien van het oplossen van een knelpunt, is geen voorwaardenscheppend onderdeel van ons beleid en staat ook niet als zodanig in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. Uden wenst voor haar buitengebied gebruik te kunnen maken van de wettelijke mogelijkheid om een plattelandswoning planologisch mogelijk te maken en heeft deze wens verankerd door middel van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid waar nu gebruik van wordt gemaakt.
 - d) Direct aansluitend aan het door indiener onderstreepte gedeelte van de toelichting uit de provinciale Verordening Ruimte, staat dat indien de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, de Wet plattelandswoning de mogelijkheid biedt om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. Ook kan het vanwege een historische gegroeide situatie wenselijk zijn om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Feit is dat door of vanwege de

vorige eigenaar, de bedrijfswoning vervreemd is geraakt van het bijbehorende bedrijf en de situatie reeds daarom gelijk is aan de gevallen zoals bedoeld in de Verordening Ruimte. In het kader van vooroverleg is door de provincie Noord-Brabant per brief van 30 januari 2018 bovendien bevestigd dat het wijzigingsplan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk relevante beleid. Wij zien in het gestelde door indiener geen aanleiding om de juistheid van onze toetsing aan het provinciale beleid te heroverwegen.

2. Het klopt het dat er geen nader onderzoek naar geluidshinder is gedaan omdat dat aspect conform hetgeen beschreven is in paragraaf 4.1 niet aan de orde is in onderhavige procedure. Indien er geen concrete aanleiding is om te veronderstellen dat een bodem verontreinigd is, gaan we ook niet alsnog een bodemonderzoek opvragen. Nodeloos bureaucratisch en kostenverhogend voor initiatiefnemer(s).
Het beschermingsniveau van een plattelandswoning ten opzichte van een agrarisch bedrijf van derden is niet anders dan het beschermingsniveau van een bedrijfswoning ten opzichte van een agrarisch bedrijf van derden. Met de wijziging van de bestemming naar plattelandswoning worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Duifhuizerweg 21 dan ook niet beperkt of gewijzigd. Het initiatief en de verantwoording van de verschillende relevante milieuaspecten is voorts getoetst door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) en zowel qua milieuregelgeving als in het kader van een goede ruimtelijke ordening akkoord bevonden. In de niet nader onderbouwde stellingname van indiener zien wij geen aanleiding te veronderstellen dat het plan op dit punt onzorgvuldig zou zijn.
3. Zoals reeds eerder opgemerkt, is met onderhavige procedure geen sprake van de toevoeging van een gevoelige bestemming, aangezien er al een bedrijfswoning aanwezig was die voor wat betreft de effecten van het bedrijf Duifhuizerweg 24/29 reeds als gevoelig object diende te gelden. Daarnaast is op 6 juni het ontwerp bestemmingsplan 'De Ruiters' (NL.IMRO.0856.BPDeRuiters-ON01) ter inzage gelegd. Daarin is planologisch geregeld dat de mogelijkheid voor het houden van geiten zal worden beëindigd. Daarmee is in voldoende mate zeker gesteld dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

b. Aanpassing

De zienswijze is ongegrond en geeft derhalve geen aanleiding om het plan aan te passen.

4. Conclusie voor het besluit

Er wordt voorgesteld om de ingekomen zienswijzen over het ontwerp besluit ongegrond te verklaren en het plan ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de beantwoording in hoofdstuk 3.