

Zienswijze omwonenden wijziging Bestemmingsplan Kemperveldweg 3 Weert
1^e termijn: 20 juni 2021, 2^e termijn 2 juni 2023

Aan:
Gemeente Weert
t.a.v. Gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders
Postbus 950
6000 AZ Weert

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
02 JUNI 2023	
ZAAKNR.	
AFD./NR.	
BESTEMMING	
WETTELIJKE TOEGANG	

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan "Kemperveldweg 3", Weert
Identificatienummer: NL.IMRO.0988.BPKemperveldweg3-ON02



Tungelroy, 2 juni 2023

Op 25 april 2023 ontvingen wij uw brief (uw kenmerk: 1394464 / 2070520).
Daarin wordt aangegeven dat 2 jaar na datum een ontwerp bestemmingsplan ter
inzage ligt welk onder andere naar aanleiding van onze zienswijze is aangepast.

Wij protesteren tegen deze gang van zaken:

De gemeente Weert heeft nimmer gereageerd op de door ons ingediende
zienswijze. Ook niet nadat we daar mondeling nog naar gevraagd hebben.
In uw brief geeft u aan het betreffende ontwerp bestemmingsplan aangepast te
hebben naar aanleiding van onze zienswijze. Dit kunnen wij niet verifiëren noch
terugvinden in het ontwerp.

Opnieuw heeft er geen overleg plaatsgevonden met omwonende of direct
betrokkenen.

Aanvrager, dhr E. Kiggen, heeft, naar aanleiding van onze ingediende zienswijze
van 20 juni 2021 niet nagelaten om mij, direct en vooral richting andere,
onheus te bejegenen en onwelgevallig te adresseren. Wij vorderen dat dit stopt.
Door de voortdurende medewerking door de Gemeente Weert bij zijn
formalisering van bestaande overtredingen, ondersteund zij dhr E. Kiggen in zijn
negatieve uitlatingen aan het adres van de indieners. Daarmee komt de vrijheid
om een zienswijze in te dienen onder druk te staan.

Aangevraagd wordt om:

- De bestemming van de woning Kemperveldweg 3, te wijzigen van
Bedrijfswoning naar Burgerwoning.
- Een deel van het aangrenzende perceel met agrarische bestemming, te
wijzigen naar woonbestemming.
- De bestemming van de achterliggende bedrijfsgebouwen aan te passen
van nu met werkplaatsactiviteiten naar uitsluitend opslag locatie
- De naastgelegen gronden te wijzigen van nu Agrarische bestemming naar
Bedrijfsbestemming.

Vier bestemmingswijzigingen die in één aanvraag en besluit mag als complex
worden bestempeld.

Mede namens de omwonende maken wij bezwaar tegen het ontwerp
vaststellingsbesluit m.b.t. de gevraagde wijzigingen.

Zienswijze omwonenden wijziging Bestemmingsplan Kemperveldweg 3 Weert
1^e termijn: 20 juni 2021, 2^e termijn 2 juni 2023

Wij stellen voor de gedoogsituatie te beëindigen door de bestemming bedrijf in het plangebied te wijzigen en terug te brengen naar agrarisch gebied, en dien ten gevolge de bestemming bedrijfswoning te wijzigen naar burgerwoning.

Wij verzoeken op korte termijn overleg met de betrokken wethouders om ons verzoek en zienswijze nader toe te lichten.

Toelichting op onze zienswijze:

De aanvraag, opgesteld door een gerenommeerd bureau, kent verschillende feitelijke onjuistheden, halve waarheden en opmerkelijke veronderstellingen.

Inleiding.

In tegenstelling tot het gestelde in de aanvraag is de directe aanleiding van het verzoek gelegen in het faillissement van de firma op 22 september 2020. De bouwactiviteiten van het bouwbedrijf Kiggen waren eind 2017 ondergebracht in de samenwerking met bouwbedrijf Klaessen uit Stramproy. In de afhandeling van het faillissement zijn inventaris en roerende zaken openbaar verkocht. Daarmee zijn de bedrijfsactiviteiten opgehouden te bestaan. Resteert het onroerend goed wat sindsdien verhuurd wordt. Van een bouwbedrijf is geen spraken.

Eigenaar is als ZZP-er inzetbaar als kraanmachinist en runt, samen met zijn vrouw, het café in Tungelroy.

Hij verhuurd het onroerend goed aan 3 afnemers: De bedrijfsgebouwen aan Weerterland Hout, de B&B voor permanente bewoning als appartement aan een particulier en de paardenstallen met achterliggende weide aan mensen uit Geldrop / Valkenswaard.

Er zijn geen argumenten aangegeven die aannemelijk maken dat met deze aanvraag de situatie wijzigt.

Ervaringen en omstandigheden omwonenden.

Jarenlang heeft de gemeente Weert de bedrijfsactiviteiten aan Kemperveldweg 3 gedoogd. Bouwbedrijf activiteiten horen thuis op een industrieterrein. Omdat het bedrijf al lange tijd op deze plaats in het agrarisch gebied bestaat is de activiteit gedoogd en binnen de minimale normen gelegaliseerd.

Nu de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt kan dit gedoogbeleid eindigen.

Conform het vigerend beleid verzoeken wij de Gemeente Weert de bestemming Bedrijf in te trekken alsmede de milieuvergunning op de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning Kemperveldweg 3 te Weert .

Afgelopen decennia hebben omwonenden permanent en incidenteel overlast ervaren van het gedoogde bedrijfsactiviteiten.

Geluidsoverlast, stank/uitlaatgassen, aan- en afvoerbewegingen met zwaar materieel en niet afgeschermd opslag van ontsierende bouwmaterialen.

Betreffende ondernemer was en is weinig begaan met zijn omgeving en heeft zonder ruggenspraak of toestemming activiteiten uitgevoerd en inrichtingen aangepast of uitgebreid en een appartement opgericht.

Onderbouwing:

Zoals aangegeven kent de aanvraag feitelijke onjuistheden, halve waarheden en opmerkelijke veronderstellingen

Daarom wensen wij de aanvraag per pagina te behandelen ter onderbouwing van onze constatering en conclusie.:

Plangebied en planontwikkeling

Pag 7 Ligging plangebied en huidige gebruik plangebied.

- Feitelijk ligt het verhuurd onroerendgoed ingekneld tussen 5 woningen in agrarisch gebied. Het huidige gebruik, bedrijfsdoeleinde, past niet in dit plangebied.

Pag 8 Beoogde planontwikkeling

- Bevestigd wordt het jarenlang illegaal gebruik van de strook grond met bestemming Agrarisch. Niet alleen als parkeer- en manoeuvreerruimte, maar zoals op de luchtfoto zichtbaar ook als opslagruimte. Legaliseren van illegale activiteiten is een brutaal verzoek en het voorgenomen besluit opmerkelijk en tegen ieders beleid en rechtvaardigheidsgevoel.
- Sinds enkele jaren is in de garage van de woning een B&B gevestigd. Deze is echter sinds jaren langdurig en als permanente bewoning als appartement door derden bewoond. Met het voorgenomen positieve besluit gaat de Gemeente Weert illegale permanente bewoning legaliseren.
- Aangegeven wordt dat de woning Kemperveldweg 3, "per ongeluk" omgezet is naar bedrijfswoning. De woning is, nadat het voormalige bouwbedrijf deze verworven heeft, jaren gebruikt als kantoor annex kantine van het bouwbedrijf. Oud-administratief medewerkers van het bouwbedrijf kunnen dat bevestigen. Na uitbreiding van de gebouwen met een nieuw kantoor is de ondernemer zelf in deze bedrijfswoning gaan wonen, waardoor hij direct toegang heeft tot het achterliggende perceel annex toenmalige bouwbedrijf. Het is feitelijk onjuist dat de woning "per ongeluk" de bestemming bedrijfswoning heeft gekregen.
- Om de planologische wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk te maken is, conform het vigerende beleid, het opheffen van de bedrijfsbestemming noodzakelijk. Het slechts wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is ontoereikend.
- Overigens kenmerkt de opmerking "het incidenteel zagen van een plank" deze ondernemer. Feitelijk wordt gevraagd de bedrijfsactiviteiten voort te kunnen zetten zonder de daarvoor noodzakelijke vergunning of bestemming. Door de huurder worden zware (eiken) bomen aangevoerd. Er wordt gewerkt met zwaar materieel, ronkende vrachtwagens en vorkheftruck met achteruitrijbeveiliging. M.b.v. zware zaagmachines worden de bomen tot planken en balken gezagen. Vervolgens worden deze planken en balken ter plaats verwerkt in een meubelmakerij. Er is sprake van zware bedrijfsactiviteiten welke niet vergund, noch

aangevraagd is.

Op de website van de huurder is te lezen dat er de activiteiten 2 maal per week toegankelijk zijn voor publiek. Daarmee is niet meer sprake van "Incidenteel".

Opmerkelijk is dat de Gemeente Weert hieraan wil meewerken.

Door de bedrijfslocatie te gebruiken als opslaglocatie van Bomen en planken zal blijvend industriële uitstraling gecontinueerd worden.

De milieu-uitstraling wordt daarmee niet beperkt.

De omwonenden zullen blijvend hinder ervaren.

- Omzetting van agrarische bestemming in woonbestemming waar feitelijk sprake is van tuin.
Ook hier wenst de aanvrager bewust onjuiste informatie te verstrekken. De door aanvrager gerealiseerde oprit naar de achterliggende paardenstallen en weide, als mede de betreffende weilanden die als "tuin" worden bestempeld, zijn en worden al vele jaren als onroerend goed verhuur aan paarden liefhebbers.
Waarom deze gronden, die conform bestemming, agrarisch worden gebruikt, gewijzigd moet worden naar bestemming wonen is totaal onduidelijk.
- Opvallend is de aanvraag "specifiek bestemmen Stichting Weerterlandhout" Daarmee wordt de bestemming stichting specifiek.

Pag 9 Ruimtelijke effecten

- Stelling: "De ruimtelijk effecten van het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht."
Het ruimtelijk effect op het planvoornemen is ingrijpend:
 - * Illegaal gebruik agrarisch gebied wordt gelegaliseerd
 - * Bestaande hinder en industriële activiteiten worden gehandhaafd.
 - * Omzetten agrarisch gebied in woonbestemming heeft impact op het ruimtelijk beeld.
 - * Legaliseren van permanente bewoning maakt de weg vrij voor verbouw van de illegale woning.De Ruimtelijke effecten op het planvoornemen zijn, ons inziens, groot.

Pag 11: Rijksbeleid

- Met dit plan ligt er een voorstel om, in het agrarisch gebied, een tot nu toe gedoogd bedrijventerrein definitief als industrieterrein aan te wijzen. Dit past niet in het kenmerk en identiteit van het landelijk gebied. Met dit planvoornemen worden individuele belangen afgewenteld op de omgeving.
- Plan past niet in een van de 21 verschillende nationale belangen.
- Plan voorziet niet in een regionale vraag naar bedrijfslocaties. Feitelijk is de vraag gericht op het vergunnen van één locatie voor één eigenaar wiens bedrijf is gestaakt en een alternatieve bestemming voor zijn onroerend goed zoekt.
Er is slechts sprake van individueel belang.

Pag 13: Provinciaal beleid

- In deze complexe aanvraag wordt agrarische bestemming omgezet naar gedeeltelijk bedrijfsbestemming en gedeeltelijk wonen.
Beide ontwikkelingen passen niet in het provinciale beleid buitengebied.

Pag 15 : Gemeentelijk beleid

Feitelijk bevestigd de aanvraag dat het huidige gebruik in strijd is met de vergunde situatie.

Aanvraag past niet in het Vigerende Gemeentelijk beleid en handhaving op basis van de vergunde situatie is op zijn plaats.

Gemeente Weert heeft niet handhavend opgetreden ondanks dat zij hiervan op de hoogte is en was.

De Gemeente Weert is hierin nalatig.

Pag 16: Afwijken van gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Artikel 27.6.1

- In de aanvraag wordt geen enkel argument aangedragen voor het toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals een B&B.
- Er wordt gesproken als zouden er in het gebouw 2 kleine appartementen zijn.

Er is, voor zover ons bekend maar 1 appartement aanwezig, maar aanvrager bevestigt hier het permanente karakter van de voorziening. In praktijk is er geen sprake van een B&B, plattelandskamer(s) en/of trekkershuttenen daarmee een verblijfsrecreatieve voorziening maar een volledig ingericht appartement voor permanente bewoning (langer dan 6 maanden) wat feitelijk zo ook wordt gebruikt.

Wij begrijpen niet waarom de Gemeente Weert voornemens is in te stemmen met een appartement voor permanente bewoning in het buitengebied.

Pag 17 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

- In deze aanvraag wordt grond met Agrarische bestemming onttrokken t.b.v. bedrijfsactiviteiten en bewoning.
Het plan werkt in tegen het Gemeentelijk kwaliteitsmenu.
- Er is geen verlaging van de milieucategorie. In tegenstelling, er is feitelijk sprake van een verhoging met gewijzigde bedrijfsactiviteiten.
- Ook hier is de argumentatie gebaseerd op illegaal gebruik uit het verleden.

Conform het vigerend beleid kan een bedrijfswoning alleen worden omgezet naar burgerwoning als het bedrijf wordt beëindigd.

In vergelijkbare (agrarische) beëindigingen wordt conform gehandeld waarbij de Hinderwetvergunningen worden vernietigd en ter vermindering van verstening bedrijfsgebouwen worden ontmanteld en afgebroken. Alleen onder het argument dat reeds jaren bij de Gemeente Weert bekend is dat het bedrijf hier gevestigd is wordt in de aanvraag geen tegenprestatie geleverd.

Het is ons onduidelijk waarom de Gemeente weer in dit specifieke geval afwijkt van haar beleid.

Pag 18 Gemeentelijk woonbeleid

- Naast het wijzigen van de bestemming van de Bedrijfswoning naar Burgerwoning woning wordt er gevraagd de permanente bewoning van de B&B (en mogelijk een 2^e appartement) te legaliseren.

In tegenstelling tot de conclusie beleid, past dit planvoornemen op geen enkele wijze in het gemeentelijk woonbeleid en is in strijd met het terughoudend omgaan met het toevoegen van woningen aan de planvoorraad.

Milieutechnische aspecten

Pag 19 Bodem

- In de aanvraag wordt de grond met agrarische bestemming aangekondigd als "erf".

De aanvrager bevestigt het jarenlange gebruik als verharde ruimte voor manoeuvreer ruimte (o.a. voor zwaar vrachtverkeer) opslag en stalling. Aanvrager bevestigt dat zij jarenlang het perceel illegaal gebruikt hebben en stelt dat bestemmingswijziging daarmee geen gevoeliger functie krijgt. De woonfunctie van de bedrijfswoning veranderd niet als dit een burgerwoning wordt. Dat is geen argument om daarmee de bestemming te wijzigen. De woning is nu eenmaal gekoppeld aan het betreffende bedrijf. Ontkoppeling is onterecht.,
Op de invloed van wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming wordt niet nader ingegaan.

Conclusie: dat de gevraagde wijziging geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling is niet onderbouwd.

Pag 19 Geluid

- Naast het wijzigen van de bestemming van Bedrijfswoning naar Burgerwoning woning wordt er gevraagd de permanente bewoning van de B&B (en mogelijk een 2^e appartement) te legaliseren.

In tegenstelling tot de conclusie, past dit planvoornemen op geen enkele wijze in het gemeentelijk beleid.

Pag 19/20 Geluid

- In moeilijke bewoordingen probeert de aanvrager aan te geven als zou het "voormalige" bedrijf geen invloed hebben op geluidshinder. Echter het feitelijke gebruik met de verwerking van bomen in planken (houtzagerij) heeft nadrukkelijk een andere (hoger) geluidshinder.

De echte geluidsoverlast wordt behandeld in de paragraaf milieuzonering.

Pag 20/21 Milieuzonering

- Voor de berekening van de aspecten geluid wordt uitgegaan van een bouwbedrijf. Zoals eerder aangegeven is dit niet van toepassing, maar wordt het pand verhuurd en gebruikt voor een houtzagerij en meubelmakerij..
- Op basis van moeilijke berekeningen waarbij een lagere bedrijfsbestemming uitgangspunt is, komt de aanvrager tot de conclusie dat extra geluidsmaatregelen in de vorm van 4 geluidschermen noodzakelijk zijn en als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Mede op basis van deze berekening wordt bevestigd wat het bedrijf jarenlang, een ontoelaatbaar geluidshinder heeft gegeven voor omwonenden en dat hiervoor geen verplichte maatregelen zijn opgelegd. Alleen met extra maatregelen kan het bedrijf, op de bestaande locatie in het plangebied aan de normen voldoen.
Reden te meer om het gedoogbeleid te beëindigen.

Echter, zoals in bijlage 1 aangegeven moet er een 2 meter hoog scherm op de erfafscheiding met onze tuin worden opgetrokken.

De bestaande haag zal hierdoor verdwijnen.

De mooie uitzicht van onze tuin in een landelijk gebied wordt daarmee omgevormd tot een geluidscherm.

Wij protesteren met klem tegen deze geluidmaatregelen en verzoeken nadrukkelijk hierover in overleg te treden.

Overige ruimtelijke aspecten

Pag 28 Verkeersstructuur

- Aangegeven wordt dat door de planvorming een afname van verkeer verwacht wordt.
Echter de feitelijke situatie is dat het gebied en de gebouwen ingericht worden voor opslag van zware bomen en hout opslag.
D.w.z. dat aan- en afvoerbewegingen, vaak met zwaar materieel, nadrukkelijk zullen toenemen.
De verkeersdruk en daarmee de hinder zullen niet afnemen.

Pag 28 Parkeren

- Aangegeven wordt dat parkeren op eigen terrein mogelijk is voor zowel de bestaande bedrijfswoning (2 parkeerplaatsen) als de B&B (5 parkeerplaatsen).
Praktijk is echter dat de permanente bewoners van niet vergunde B&B aan de openbare weg parkeren.

Pag 29 Hemelwaterafvoer

- Aanvrager geeft aan dat het "erf", zijnde de grond met de agrarische bestemming al ruim 30 jaar illegaal verhard is. Het hemelwater wordt op een "goede wijze afgevoerd". En er is geen sprake van vrijkomend afvalwater.

Van het bedrijf wordt een deel van het hemelwater via een ondergrondse buis via het perceel van de burens afgevoerd naar de Dijkerpeel lossing. In de bedrijfsgebouwen bevindt zich een kantoor met toiletten en keukenapparatuur. Het is onduidelijk hoe het afvalwater wordt afgevoerd. Waterafvoer zou in de planvorming de nodige aandacht moeten krijgen waarbij de mogelijkheid van infiltratie van hemelwater onderzocht zou moeten worden.

Pag 31 Natuur en Landschap

In bijlage 2 is een landschapsplan uitgewerkt ter versterking van de landschappelijke inpassing.

Feitelijk wordt een deel van het, door de ondernemer verwijderde groen, hersteld, nadrukkelijk buiten het aangegeven plangebied.

Procedure

Wij constateren dat er bij de voorbereiding van het plan geen overleg heeft plaatsgevonden met de omgeving en direct belanghebbenden.

Tevens constateren wij, zoals hierboven onderbouwd dat de aanvraag feitelijke onjuistheden bevat, uitgaat van verkeerde veronderstellingen en niet past in het vigerende beleid.

Met de ter inzage legging van dit verzoek en het voornemen om hierover positief te adviseren voor de raad, staat ons niets anders te doen dan onze zienswijze kenbaar te maken en opnieuw en nadrukkelijk te verzoeken tot overleg met de wethouder en de raad en te verzoeken haar vaststelling aan te houden.

Wij, noch de Gemeente Weert zijn gebaat bij toetsing door de Raad van State.

Tungelroy, 2 juni 2023