

29 JAN. 2024

Aan:

Burgemeester en Wethouders en Gemeenteraad Gemeente West-Betuwe
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Tricht, 26 januari 2024

Betreft: zienswijze Wijzigingsplan [REDACTED] Gemeente West-Betuwe

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders en
Gemeenteraad,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen
betreffende Ontwerp bestemmingsplan [REDACTED] die op 19
december 2023 ter inzage is gelegd.

Feiten vanuit bewoners Broeksteeg 2 en 2a:

1. Op 26-9-2018 hebben wij een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Deze omgevingsvergunning is afgegeven met o.a. de voorwaarde:
"er geen sprake is van aantasting van omliggende waarden en functies waaronder mede wordt verstaan dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkeling mogen worden belemmerd". Zie bijlage 1.
2. Op 29-01-2020 is de omgevingsvergunning verstrekt voor de nieuwbouw rundveestal (na sloop oude rundveestal). Zie bijlage 2.
3. Vanaf gereedkoming is rundveestal niet ingericht voor het houden van (rund)vee. Al snel had eigenaar spandoeken hangen en advertenties geplaatst dat er opslagruimte te huur is. Daarnaast stonden er al snel circa 25/30 vrachtwagentrailers op het buitenterrein. Deze werden bijna altijd op "duistere" tijdstippen gebracht of gehaald. Zie bijlage 7: Foto's.
4. Meerdere meldingen gedaan bij Omgevingsdienst i.v.m. het niet handelen conform de omgevingsvergunning. Hiervoor zijn meerdere controles geweest van Omgevingsdienst en meerdere boetes opgelegd aan eigenaar. Zie bijlage 3, 4, 5, 6.
5. Op 26-05-2021 is er een inval geweest van de Fiod en is er een grote hoeveelheid illegaal rooktabak en illegale sigaretten gevonden, zie: <https://www.fiod.nl/honderden-kilos-tabak-en-miljoenen-illegale-sigaretten-in-rook-opgegaan/>
6. Op een voormalige boerderij, ook in eigendom van dezelfde eigenaar is op 07-10-2020 een grote illegale sigarettenfabriek opgerold door de Fiod. Zie: <https://www.fiod.nl/de-fiod-rolt-grote-illegale-sigarettenfabriek-op/>
7. Op 29-03-2023 is de Gemeente West-Betuwe gestart met het project "Kiek uut" i.v.m. leefbaar en veilig houden van het buitengebied.

Reactie op feiten vanuit bewoners Broeksteeg 2 en 2a:

- Feit 1: Geen enkel probleem met uitbreiding van de vee/paardenhouderijen [REDACTED] en [REDACTED]

- Feit 2: Gezien voorgaande, geen bezwaar tegen omgevingsvergunning gemaakt, juist ook omdat we de veehouderij een warm hart toe dragen. Vergunning is dus aangevraagd met voorbedachten rade om de verhuurplannen te kunnen uitvoeren. Eigenaar loopt ook rond te vertellen dat de verhuur hem grote bedragen per jaar oplevert.
- Feit 3: Vanaf gereedkoming zeer veel overlast door alle transportbewegingen die op de meest vreemde tijden plaatsvinden. Dit belemmert enorm ons woonplezier en veiligheid gezien het vaak ook "duistere" chauffeurs waren en er "op wacht" gestaan werd en wordt.
- Feit 4: Eigenaar handelt en praat in de omgeving alsof hij boven alle wetten en regels staat.
- Feit 5, 6 en 7: Gezien er een doorgaande fietsroute is met schooljeugd naar de middelbare scholen in Culemborg, maar ook in ons buitengebied meerdere gezinnen wonen met kinderen/jongeren, is het gevoel van veiligheid/veilig wonen ernstig afgenomen sinds de ontwikkelingen met de ILLEGALE verhuur tot nu toe. Want ondanks alle handhaving, boetes vanuit de omgevingsdienst enz., gaat eigenaar door met het illegaal verhuren van de loods en de rundveestal (zie ook bijlage 7: Foto's).

Reactie n.a.v. Plan NL.IMRO.1960.TRIBroeksteeg7-ONT1:

Hoofdstuk 1:

1. *Het slopen van een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen:* dit gaat om de loods, deze is ook redelijk recent gebouwd en is naast kapitaalvernietiging, ook vooral niet in het kader van duurzaamheid.
2. *Gemeente geeft aan in principe medewerking te willen verlenen op 21-02-23:* Dat verbaast ons zeer, gezien het gehele dossier wat de Omgevingsdienst heeft liggen rondom dit adres.
3. *"Het planvoornemen is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2022" kent echter een wijzigingsbevoegdheid (artikel 38.1) om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van de functie 'opslagbedrijven', mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan."*

Artikel 38.1 stelt o.a. als voorwaarden:

- *de functieverandering verdraagt zich met de ter plaatse van belang zijnde kwaliteiten (natuur, landschap en/of water) en de waardevolle landschapselementen moeten behouden blijven;*
- *het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;*
- *het bestaande bedrijf dient aantoonbaar vijf jaar operationeel in bedrijf te zijn geweest;*

a: functieverandering verdraagt zich niet met de ter plaatse van belangzijnde kwaliteiten. Het is een gebied met (woon)boerderijen en vee. Hier past geen opslag/industrie tussen.

b. Het bestaande bedrijf, daar wordt op geduid op het rundveebedrijf. Deze is sinds de verkoop aan huidige eigenaar nooit in gebruik geweest als rundveebedrijf, sterker het stond leeg en te verpauperen. Voorgaande rundveestal is daardoor in verregaande staat van verval gekomen, waardoor bedrijfsuitvoering niet eens mogelijk was.

c. Het bestaande "bedrijf" is niet 1 dag operationeel als agrarisch bedrijf geweest sinds verkoop aan huidige eigenaar, laat staan 5 jaar.

d. Het agrarische bedrijf aan de [REDACTED] is sinds 2009/2010 niet meer operationeel. De laatste agrariër was [REDACTED] welke na verkoop getracht heeft de buurtsupermarkt van Tricht nieuw leven in te blazen.

4. *Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door weilanden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Broeksteeg met aan de overzijde tevens weiland. Vergeten worden hier de woonboerderijen nr 2, 2a, 4 en 11 die aan deze weilanden grenzen en direct zicht hebben op het erf van Broeksteeg 7 en op de foto met rode kader ook direct grenzen aan het vierkant van nummer 7.*

Hoofdstuk 2:

5. **Bedrijfswoning:** Deze wordt gebruikt voor het huisvesten van arbeidsmigranten, welke niet voldoet aan de regels voor het huisvesten van arbeidsmigranten (zie ook hiervoor dossier van de Omgevingsdienst). Daarnaast veroorzaken genoemde arbeidsmigranten met regelmaat flinke overlast, waarvoor meldingen gedaan zijn bij de politie.
6. *De omliggende weilanden, welke eerste behoorde tot het agrarisch bedrijf, zijn enkele jaren geleden verkocht. Deze zijn door eigenaar verkocht NA het gereedkomen van de bouw van de rundveestal.*

Hoofdstuk 3.1:

7. *De initiatiefnemer wil ter plaatse bedrijfsmatige opslag realiseren. Dit is niet passend bij omgeving, veroorzaakt al jaren veel overlast door het illegaal verhuren.*
8. *De functieverandering vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Met het planvoornemen wordt enkel een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt en er wordt niets bij gebouwd. Gesteld kan worden dat de ter plaatse van belang zijnde kwaliteiten en waardevolle landschapselementen behouden blijven.: Door het overmatig stallen van vrachtwagentrailers en het zeer veelvuldig af en aan rijden van huurders stellen wij dat wel degelijk de kwaliteiten en landschapselementen NIET behouden worden.*
9. *Het bedrijf is reeds beëindigd, de milieuvergunning voor het houden van dieren zal ingetrokken worden. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en ondernemer. Het bedrijf is NOOIT in bedrijf geweest bij deze eigenaar. Zie punt 3d.*
10. *Sinds de ruilverkaveling in het gebied in de jaren '70, is ter plaatse een agrarisch bedrijf operationeel aanwezig geweest. Niet bij huidige eigenaar, dus dit is niet juist. Is operationeel geweest tot 2009/2010, zie punt 3d.*
11. *De aanwezige bedrijfsbebouwing is (na gedeeltelijke sloop) niet meer geschikt voor een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarbij wordt agrarisch gebruik ter plaatse uitgesloten middels de functieaanduiding 'opslag'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden veehouderij' is vervallen. De RUNDVEESTAL is nimmer ingericht als rundveestal. Deze is gebouwd met valse voorwendselen om vergunning voor opslag te realiseren. Doordat eigenaar geconfronteerd is met diverse handhavingsboetes door de Omgevingsdienst, voelt eigenaar zich gedwongen om deze stap te ondernemen. Daarnaast is een volwaardig agrarisch bedrijf nog steeds mogelijk ook na gedeeltelijke sloop.*

12. *De bebouwing die blijft staan zal worden hergebruikt ten behoeve van de nieuwe functie:* Het is nota bene gebouwd ten behoeve van deze functie. Er is daardoor geen sprake van hergebruik. Er is nooit geen onderhoud geweest aan de bestaande houtwal, echter nu met dit plan in het verschiet, is er nu een stuk zo kaal als iets, waardoor de bebouwing enorm in zicht is. Zie bijlage 7: Foto's.
13. *Functies met een onevenredige verkeersaantrekkende werking zijn niet toegestaan; De bestemmingswijziging voorziet geen onevenredige verkeersaantrekkende werking. Ten opzichte van de bestaande zitten is sprake van een toename van 7,7 verkeersbewegingen per dag, waarvan 2 vrachtwagens. Dit wordt niet als onevenredige gezien.* Het aantal verkeersbewegingen zijn sinds de illegale verhuur ver boven deze gestelde aantallen. En wordt door omwonenden als zeer hinderlijk ervaren.
14. *Er zal geen sprake zijn van buitenopslag of stalling buiten.* Er is hier duidelijk gebruik van gemaakt, zie bijlage 7. Mocht dit plan doorgang vinden, hoe gaat dit gehandhaafd worden? Zie namelijk dossier Omgevingsdienst m.b.t. nakoming van handhaving.

Hoofdstuk 3.2

15. *Toename van 5,7 verkeersbewegingen auto's per dag*
Toename van 2 verkeersbewegingen vrachtwagens per dag (25%)
 Deze toename, is zeker met het industriële doel, zeer problematisch voor omwonenden. Omwonenden zijn ook niet betrokken bij deze plannen.
16. *Op eigen terrein is reeds voldoende parkeergelegenheid aanwezig om de parkeerbehoefte op te vangen.* Gezien het zou gaan om opslag, zou het betekenen: iets brengen en/of iets ophalen. In dat geval zou er nauwelijks geparkeerd moeten gaan worden. Maar zoals gesteld in dit deel van het artikel, gaan er toch beduidend meer auto's geparkeerd worden dan nu het geval is. En het is toch niet de bedoeling dat er ook werknemers werkzaam gaan worden?

Hoofdstuk 4

17. *Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale karakter. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.* Met het belang van een toekomstbestendig landelijk gebied zijn wij het hier niet mee eens. Er is juist vanuit zowel omgeving als de markt behoefte aan landelijk wonen. Locatie is uitermate geschikt voor een (hobbymatig) agrarisch bedrijf.
18. *Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap maar buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groenen ontwikkelingszone (artikel 2.56):* Door dit plan worden juist WEL de kernkwaliteiten aangepast.
19. *De conclusie in 4.2 en 4.3 door onderzoeker dat plan voldoet aan gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid wordt betwist vanwege het plan "Buitengebied 2022" van de gemeente West-Betuwe. Daarnaast wordt volledig voorbijgegaan aan de impact voor omwonenden en de uitstraling en veiligheid van het buitengebied.*

Hoofdstuk 5

- 20.N.a.v. 5.2: In de berekeningstabel is de afstand van de schuren tot de bedrijfswoning niet mee genomen, evenals de afstand tot Broeksteeg 4. De bijbehorende richtafstanden voor overlast gaan wij niet mee akkoord. Er is de afgelopen jaren al veelvuldig overlast geweest vanwege alle verhuurpraktijken van eigenaar. Wij betwisten dan ook dat de milieuzonering geen belemmering vormt.
- 21.N.a.v. 5.3: gezien er autobedrijven huurder zijn (geweest) die auto's volledig hebben gereviceerd, het zeer grote aantal vrachtwagentrailers die langdurig buiten gehuisvest stonden, is er in onze optiek zeker wel een bodemonderzoek noodzakelijk. Er is namelijk niet alleen binnen maar ook buiten de stallen gewerkt (niet agrarisch!). Ook wordt er gesteld dat het toekomstig gebruik niet meer belasting is dan het huidige gebruik. Welk huidig gebruik? Behalve de vogels en dieren uit de natuur is er al sinds 2009/2010 geen dier aanwezig geweest. En het daadwerkelijke huidige gebruik is het op illegale wijze verhuren van opslagruimte (ondanks alle handhaving vanuit de Omgevingsdienst) waardoor de bodemkwaliteit naar verwachting zeker niet zal zijn wat gesteld wordt in dit artikel.
- 22.N.a.v. 5.5: Gezien de geluidsoverlast die nu al wordt ervaren door de huidige opstalhuurders, wordt bij volledig verhuur een veel grotere geluidstoename van het verkeer verwacht voor omwonenden. Hier is geen rekening mee gehouden.
- 23.N.a.v. 5.6: Bewoners van het buitengebied hebben vele malen liever de geur van een agrarisch bedrijf, dan de geur van industrie.
- 24.N.a.v. 5.7: De luchtkwaliteit is voor aanwonenden met astma van levensbelang. Daarnaast is door een onvoldoende luchtkwaliteit het risico op het ontwikkelen van longproblemen. Verder is dit onderzoek gericht op werkdagen. Uit praktijk van de afgelopen jaren blijkt dat er 24/7 nu al ruim boven het gestelde aantal bewegingen per dag zit, dus dit gaat alleen nog maar meer worden omdat er maar een relatief klein gedeelte in gebruik is als opslag. Een gedegen onderzoek naar luchtkwaliteit is dus van levensbelang voor omwonenden.
- 25.N.a.v. conclusie in 5.8: *Vooralsnog wordt er uitgegaan dat er geen kapwerkzaamheden zullen plaatsvinden.* Deze zijn al gestart eind december 2023, zie bijlage 7: Foto's. Er leven ook beschermde diersoorten. Daar is met de huidige kapwerkzaamheden geen zorgplicht naar geweest. Er is nl vanuit het niets begonnen met de kapwerkzaamheden.
- 26.N.a.v. **adviezen in 5.8:** *Een berekening ten aanzien van stikstof voor de gebruiksfase is niet aan de orde aangezien het gebruiksubject kleiner zal worden.* De oppervlakte van de schuren wordt wellicht kleiner, maar gezien er 14/15 jaar geen agrarische activiteit is, is een berekening voor stikstof zeker noodzakelijk.
- 27.N.a.v 5.10: Gezien het object al sinds 2009/2010 niet in gebruik is als agrarisch bedrijf, vinden wij als omgeving een goede M.E.R.-beoordeling juist erg belangrijk. Er wordt nl overal van uitgegaan dat object (recent) nog in werking was als agrarisch bedrijf, hetgeen 14 á 15 jaren niet het geval is geweest.

Conclusies:

- Gezien ook het plan "Kiek uut" moeten we met een dergelijk verleden niet op deze manier de criminaliteit gaan legaliseren door iemand die op valse voorwendselen een omgevingsvergunning aangevraagd en verkregen heeft nu een functionele wijziging toe te staan. Zie ook: <https://www.gld.nl/nieuws/8064742/weinig-toezicht-en-steeds-meer-leegstand-platteland-in-trek-bij-drugscriminelen>
- Er wordt niet voldaan aan de eisen gesteld in artikel 38.1 uit Bestemmingsplan Buitengebied 2022.
- Industrie hoort op een industrieterrein en niet in het landschap van de polder.
- Het geheel is in strijd met artikel 4 van het Plan Buitengebied 2022. En vooral artikel 4.8.1: *het woon- en leefklimaat van omwonenden mag niet worden aangetast*; Het is op de foto's van bijlage 7 duidelijk te zien hoe dichtbij het bij de woonboerderijen is.
- Eigenaar heeft zich al vanaf realisatie van de nieuwe rundveestal bezig gehouden met zogenaamde "nevenactiviteiten", welke alleen mogen plaatsvinden als het hoofdkomen van het agrarisch bedrijf komt. Het gehele bedrijf is vanaf aankoop huidige eigenaar nooit in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. Eigenaar is een investeerder die meerdere "agrarische bedrijven in ruste" in eigendom heeft, maar geen agrarische bedrijvigheid plaatsvindt.
- Veiligheid schooljeugd en omwonenden komt nog meer in gevaar dan nu al het geval is.
- Weiland verkopen na bouw rundveestal duidt op het moedwillig agrarische mogelijkheden te willen vernietigen. Recent zijn de voormalig bijbehorende percelen weer te koop aangeboden (21 hectare). 16 hectare hiervan is verkocht aan agrariër met naastgelegen percelen. 5 hectare is aangeboden om terug te kopen aan eigenaar Broeksteeg 7 (mede omdat er fouten gemaakt zijn met de perceelsgrens bepaling bij verkoop van de agrarische gronden, waardoor de huidige perceelsgrens door de rundveestal loopt). Deze 5 hectare zouden op meerdere wijze van direct economisch belang zijn voor eigenaar Broeksteeg 7: gedeelte rundveestal weer op eigen grond, meer waardevermeerdering (hoger dan aanschafprijs) van huidige perceel én het behouden van agrarische (verkoop)doelen.
- Forse overlast door arbeidsmigranten (die hele jaar wonen ipv periodiek) en de jarenlange illegale praktijken.
- Als plan doorgang zou gaan vinden, is er waardevermindering van de omliggende (woon)boerderijen. Evenals het feit dat de aantrekkelijkheid op de markt minder wordt met industrie als uitzicht.
- Er ontbreken nog de nodige onderzoeken zoals M.E.R., stikstof, geur, luchtkwaliteit en geluidsoverlast.

Vragen:

Mocht dit plan doorgang vinden:


- Wie gaat handhaven bij meer verkeersbewegingen en buitenopslag en stalling buiten?
- Hoe vaak gaan er controles plaatsvinden op criminele activiteiten?
- Wat gaan de consequenties voor de eigenaar worden?
- Wie gaat de planschade aan de omliggende eigenaren betalen?

Wij hebben in 2016 bewust gekozen om te gaan wonen op Broeksteeg 2/2a, met de bijbehorende (her)nieuwbouw. De keuze had naast mantelzorg te maken met de gezinssituatie: Veteraan met PTSS en dochter met autisme. Hierom juist gekozen voor deze locatie voor meer rust en ruimte die beiden nodig hebben.

Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend om vanwege alle voorgaande punten, bijlages en conclusies, om géén medewerking te verlenen aan "Wijzigingsplan [REDACTED] Gemeente West-Betuwe".

De originele foto's en whatsappberichten met de omgevingsdienst, kunt u ter inzage opvragen. Uiteraard zijn wij van harte bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,



Bijlagen:

- Bijlage 1: Omgevingsvergunning [REDACTED]
- Bijlage 2: Omgevingsvergunning [REDACTED]
- Bijlage 3: ODR Ontvangstbevestiging
- Bijlage 4: ODR Handhavingsverzoek
- Bijlage 5: ODR Besluit toewijzen handhavingsverzoek
- Bijlage 6: ODR Verlengen begunstigingstermijn
- Bijlage 7: Foto's