

**Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013'**

Gemeente Sint Anthonis, juni 2013

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis" heeft van 29 maart 2013 t/m 9 mei 2013 ter inzage gelegen.

Er is in die periode door 205 personen en instanties een zienswijze ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. In de bijlage bij deze nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vindt u een beantwoording van alle ingediende zienswijzen. In onderhavige nota vindt u een overzicht van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve wijzigingen

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is ambtelijk nog eens kritisch naar de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan gekeken. Dit heeft geresulteerd in een voorstel aan uw Raad om de planstukken op onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Diverse voorgestelde ambtshalve wijzigingen moeten nog worden verwerkt in het definitieve bestemmingsplan. Indien een wijziging nog niet is verwerkt, is dit aangegeven bij de voorgestelde wijziging. Na besluitvorming door uw Raad is er voldoende tijd om alle ambtshalve wijzigingen te verwerken in de definitieve versie van het bestemmingsplan.

Toelichting:

De volgende wijzigingen van de toelichting worden voorgesteld:

- Enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen van de toelichting van het bestemmingsplan ten behoeve van de leesbaarheid. Tevens het corrigeren van geconstateerde typefouten;
- Een uitwerking van de retrospectieve toets t.a.v. het onderdeel "bouwen". Dit onderdeel van de retrospectieve toets was in het ontwerpbestemmingsplan per abuis niet ingevuld. Dat is nu gecorrigeerd;
- Aanpassing van paragraaf 4.4.12 Mestverwerkingsinstallaties. Deze paragraaf wordt als volgt aangepast: *Paragraaf 4.4.12 Mestbe- en verwerking*
In dit bestemmingsplan wordt mestbe- en verwerking mogelijk gemaakt. Gekozen is voor het toestaan van het oprichten van mestbe- en verwerkingsinstallaties bij bestaande agrarische bedrijven, uitsluitend binnen het bouwvlak, en uitsluitend voor het eigen bedrijf. In de structuurvisie worden op basis van een gebiedsspecifieke afweging ruimere mogelijkheden geboden. Gezien het ontwikkelingskarakter van deze mogelijkheden zijn deze niet overgenomen in dit bestemmingsplan. Denk hierbij aan de mogelijkheden voor het oprichten van een biomassavergistingsinstallatie. Op deze manier wordt de toelichting ook in lijn gebracht met de regels van het bestemmingsplan, die de toepassing van mest bij biomassavergisting niet mogelijk maakt, tenzij er sprake is van een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 10', een biomassavergistingsinstallatie. Hierbij gaat het immers om bestaande vergunde biomassavergistingsinstallaties. Het begrip biomassavergisting zal daarnaast, n.a.v. een zienswijze in de begrippenlijst worden opgenomen. Deze wijzigingen zijn nog niet doorgevoerd in bijgevoegde versie van het bestemmingsplan;
- Aanpassing van 4.4.17 Beroepen en bedrijven aan huis: *Een beroep of bedrijf aan huis wordt toegestaan binnen de bestaande woning of bijgebouwen tot een maximum van 60 m².* Op deze manier is de toelichting in lijn met de regels. In het ontwerpbestemmingsplan stond namelijk een maatvoering van 50 m² opgenomen in de toelichting en 60 m² in de regels. Deze wijziging is nog niet doorgevoerd in de toelichting van bijgevoegde versie van het bestemmingsplan;
- Aanpassing van de toelichting m.b.t. de Wet plattelandswoning: Op blz. 15 wordt een extra alinea toegevoegd die aangeeft dat de bouwregels behorende bij de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 (dit zijnde de artikelen die betrekking hebben op de bestemmingen A-GT, A-GG, A-IV, A-NG en A-PH) zullen worden aangevuld, zodat deze ook van toepassing zijn op bedrijfswoningen die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding specifieke vorm van Wonen – 2 (Wonen in een plattelandswoning) en op bedrijfswoningen waarvan het gebruik als plattelandswoning met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.9 van de planregels is vergund. Hiermee wordt dus de mogelijkheid geboden om een "plattelandswoning" te verbouwen dan wel bijbehorende bouwwerken daarvoor op te richten, conform de regels behorende bij de agrarische functiebestemmingen. Deze wijziging is nog niet doorgevoerd in bijgevoegde versie van het bestemmingsplan;

- De toelichting van het bestemmingsplan zal (in paragraaf 4.4.1) een duidelijke uitleg bevatten over het bestemmen van alle melkrundveehouderijbedrijven. Daarbij zal worden aangegeven dat een melkrundveebedrijf in dit bestemmingsplan als “Agrarisch – grondgebonden” met als functieaanduiding “specifieke vorm van Agrarisch – 6” is bestemd indien:
 - 1) Er sprake is van een melkrundveehouderijbedrijf dat volgens de milieuvergunning / melding activiteitenbesluit weidegang toepast. Sinds de invoering van de Wet ammoniak en veehouderij en de Regeling ammoniak en veehouderij in 2003 is er verschil ontstaan tussen huisvestingssystemen voor melkkoeien die wel of geen weidegang krijgen. In de aanvraag om een milieuvergunning of een melding activiteitenbesluit dienen ondernemers het stalsysteem aan te geven waarop de dieren worden gehuisvest. Zij geven dus duidelijk aan of de melkkoeien wel of geen weidegang krijgen.
 - 2) Er sprake is van een melkrundveehouderijbedrijf dat voldoende areaal heeft voor de ruwvoederproductie: hierbij wordt gerekend met een norm die ligt tussen de 2,4 tot 2,9 melkkoe per hectare. Daarbij is de norm afhankelijk bemesting, berekening en grondsoort. Wij gaan daarbij uit van wettelijke bemestingswaarden en arme zandgronden.
Bij de berekening van voldoende grond voor de ruwvoederwinning worden de volgende gronden meegenomen: aantal hectares grond in eigendom en aantal hectares grond waarvoor langdurige pachtcontracten zijn afgesloten (erfpacht voor onbepaalde duur, erfpacht voor bepaalde duur afhankelijk van de duur, reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar). Alleen indien een melkrundveehouderijbedrijf niet kan voldoen aan een van bovenstaande punten, dan zal dit bedrijf worden bestemd als “Agrarisch – Niet-Grondgebonden (A-NG) met de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – 7” (zijnde een niet-grondgebonden melkrundveehouderijbedrijf). Deze wijziging is nog niet doorgevoerd in bijgevoegde versie van het bestemmingsplan. Daarnaast dient in dit verband te worden vermeld dat de definities van een grondgebonden melkrundveehouderij en een niet-grondgebonden melkrundveehouderij op basis van de door de provincie Noord-Brabant ingediende zienswijze zullen worden aangepast. In het schema betreffende de afhandeling van zienswijzen (bij beantwoording van de provinciale zienswijze) wordt dit nader gemotiveerd.

Regels:

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke wijzigingen in de regels zijn verwerkt en op welke onderdelen dus wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ondergeschikte tekstuele/redactionele aanpassingen zijn niet in onderstaande tabel opgenomen. De verwijzing naar de artikelen in deze tabel betreffen de artikelen zoals die in de gewijzigde versie van de regels zijn opgenomen. Door toevoegingen/wijzigingen komen die niet overal een op een overeen met de artikelnummering in het ontwerpbestemmingsplan. In de kolom motivatie is een korte motivatie aangegeven voor de voorgestelde wijziging. Het gaat daarbij om de volgende redenen:

- Redactioneel: Wijzigingen naar aanleiding van geconstateerde fouten dan wel ten behoeve van de leesbaarheid van het plan;
- Flexibiliteit: Wijzigingen t.b.v. de vergroting van de flexibiliteit van het plan. Daarnaast betreft het wijzigingen die gericht zijn op het in overeenstemming brengen van de regels van het plan met de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidskeuzetabel.

Indien een voorgestelde wijziging van de regels nog niet is verwerkt in bijgevoegde versie van het bestemmingsplan, dan is dit aangegeven.

Artikel	Omschrijving	Motivatie
1.2	Naam van het bestemmingsplan gewijzigd van ‘Buitengebied Sint Anthonis’ naar ‘Buitengebied Sint Anthonis 2013’	Redactioneel
1.17	In de definitie van ‘agrarisch grondgebruik’ was de bollenteelt uitgezonderd. Die uitzondering is verwijderd.	Redactioneel
1.36	In de definitie van ‘bedrijfswoning’ was aangegeven dat de woning ‘kennelijk slechts’ bedoeld is voor het huishouden van.... De woorden ‘kennelijk slechts’ zijn geschrapt.	Redactioneel
1.43	In dit begrip is aangegeven wat onder bijbehorend bouwwerk wordt begrepen. In die opsomming is ‘carport’ vervangen door ‘overkapping of een carport’	Redactioneel
1.117	De definitie van het begrip ‘mantelzorg’ is aangepast	Redactioneel
1.119	In de definitie van het begrip ‘mestverwerking’ zijn de woorden ‘bouw	Redactioneel

	van een voorziening voor' vervangen door 'toepassing van mest bij'	
1.145	In de definitie van het begrip 'perceelgrens' is toegevoegd het woord 'kadastrale'	Redactioneel
3.2.2 9.2.2	In beide artikelen is lid d (kleinschalige voorzieningen tbv beheer of extensief recreatief medegebruik) verplaatst van de regels voor bouwwerken geen gebouwen zijn de, naar de regels voor gebouwen	Redactioneel
3.2.2 9.2.2	In deze artikelen is toegevoegd dat voerplaten tbv een agrarisch grondgebonden bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 6' zijn toegestaan mits hiervoor een omgevingsafwijkingvergunning is verleend als bedoeld in 3.6.5. en 9.6.5	Flexibiliteit
3.5.1 9.5.1	In deze artikelen is toegevoegd dat realisering van voerplaten als strijdig gebruik wordt aangemerkt	Redactioneel
3.6.5 9.6.5	In deze artikelen is toegevoegd dat een omgevingsafwijkingvergunning kan worden verleend voor voerplaten tbv een agrarisch grondgebonden bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 6'	Flexibiliteit
3.4.3, lid a 9.4.2, lid a	Hier is bepaald dat schuilgelegenheden o.a. alleen zijn toegestaan indien binnen het agrarisch bouwvlak geen mogelijkheden daartoe zijn. Dat geldt echter ook voor andere bestemmingen (niet alleen agrarisch). De artikelen zijn op dit punt aangevuld.	Flexibiliteit
3.4.3, lid c 9.4.2, lid c	Aan de bepaling dat per agrarisch bedrijf maximaal 2 schuilgelegenheden zijn toegestaan is toegevoegd dat dit geldt 'binnen het plangebied'	Redactioneel
3.4.5 9.4.5	In deze artikelen is een afwijkingbevoegdheid toegevoegd ten behoeve van het bouwen van koelkelders voor kadaveropslag	Flexibiliteit
Diverse	In een aantal artikelen (afwijking- en wijzigingsbevoegdheden) stonden voorwaarden dubbel vermeld. De voorwaarden staan nu hoofdzakelijk bij de algemene regels onder de afwijking- en wijzigingsregels.	Redactioneel
3.5.1 9.5.1	Als strijdig gebruik is aangegeven 'waterbassin voor een agrarisch bedrijf, niet zijnde bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. De toevoeging 'niet zijnde bouwwerken, geen gebouwen zijnde' is geschrapt. Als strijdig gebruik is aangegeven 'het plaatsen van zonnecollectoren'. Dit is gewijzigd in 'het plaatsen van zonnecollectoren en –panelen'	Redactioneel
3.6.2 9.6.2	Toegevoegd is dat een paardrijbak ook mag worden gerealiseerd direct aansluitend aan een bestemmingsvlak volgens de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Agrarisch – Niet grondgebonden'	Flexibiliteit
3.6.3 9.6.3	Toegevoegd is dat een kleinschalig kampeerterrein ook mag worden gerealiseerd direct aansluitend aan een bestemmingsvlak volgens de bestemming 'Wonen'. De overige regels in dit artikellid zijn hierop aangepast.	Flexibiliteit
4.1 4.4.2	In de bestemmingsomschrijving en in de specifieke gebruiksregels is de verwijzing naar de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 5' vervallen. Deze aanduiding komt niet voor bij deze bestemming	Redactioneel
4.2.2 7.2.2	In lid c is de tekst 'sleuf- en mestsilo's' geschrapt	Redactioneel
Diverse	In de artikelen voor de agrarische bestemmingen is aan de bepaling dat geen bebouwing is toegevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – erfverharding' toegevoegd de tekst 'behoudens een weegbrug'	Flexibiliteit
Diverse	In de artikelen voor de agrarische bestemmingen is aan de bepaling dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin' uitsluitend bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning zijn toegestaan toegevoegd dat ook 'uitbreiding van de bedrijfswoning, 'bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfswoning' en bestaande aanwezige erfverharding (inritten) t.b.v. het agrarische bedrijf zijn toegestaan (nog te verwerken in planregels);	Flexibiliteit
Diverse	In de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemmingen is in de specifieke gebruiksregels onder strijdig gebruik toegevoegd dat het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'tuin' ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering strijdig gebruik is, met uitzondering van	Redactioneel

	bestaande inritten;	
Diverse	In alle artikelen waarin bedrijfswoningen zijn toegestaan is de regeling met betrekking tot de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning gewijzigd. De oppervlakte mag maximaal 100 m ² bedragen mits het perceel niet voor meer dan 50% wordt bebouwd. Uitbreiding is mogelijk tot maximaal 125 of 150 m ² (afhankelijk van de oppervlakte van het perceel) via een aan de algemene afwijkingsregels toegevoegde afwijkingsbevoegdheid (artikel 40.6).	Redactioneel
Diverse	In alle artikelen waarbinnen een (bedrijfs)woning is toegestaan, zijn in de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, regels toegevoegd met betrekking tot het plaatsen van zonnecollectoren en – panelen.	Flexibiliteit
Diverse	In alle artikelen is onder strijdig gebruik toegevoegd dat niet alleen het gebruik maar ook het laten gebruiken als strijdig wordt aangemerkt.	Redactioneel
Diverse	De voorwaarden met betrekking tot kwaliteitsverbetering zijn uniform verwerkt in alle wijzigingsbevoegdheden.	Redactioneel
4.2.5 5.2.5. 6.2.7. 7.2.5	De regeling voor teeltondersteunende voorzieningen is gewijzigd in de volgende tekst: 'Met inachtneming van het bepaalde in artikel .. en artikel .. mogen binnen het bestemmingsvlak hoge en lage permanente en hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'tuin' en 'specifieke vorm van agrarisch - erfverharding'.	Redactioneel
4.4.1	Stalling van caravans is toegevoegd als strijdig gebruik	Redactioneel
5.5.5 6.5.4	Toegevoegd is dat stalling van caravans uitsluitend is toegestaan in bestaande bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen	Redactioneel
5.1	In de bestemmingomschrijving zijn toegevoegd de verwijzingen naar: 'specifieke vorm van agrarisch – 10' (biomassavergistingsinstallatie) 'specifieke vorm van recreatie – 6' (kleinschalig kampeerterrein) 'specifieke vorm van detailhandel – 5' (detailhandel in boerderij- en streekproducten)	Redactioneel
5.2.2	Aan de bouwregels is toegevoegd dat bedrijfsgebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderijtak uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en dat bedrijfsgebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderijtak in de vorm van een geiten- of schapenhouderij uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1'.	Redactioneel
5.3	Toegevoegd is lid b, waarin is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een intensieve veehouderijtak zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak, indien binnen het bouwvlak de aanduiding 'intensieve veehouderij' of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' is opgenomen, met dien verstande dat afwijkende regels gelden indien het bestemmingsvlak ligt binnen de 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.	Flexibiliteit
5.3 6.2.8 7.2.6 8.2.5	In deze artikelen is in de tabel van toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het tweede blok rechts het woord 'mestsilo' vervangen door kunstmest en voedersilo's (nog te verwerken in planregels);	Redactioneel
5.3 6.2.8 7.2.6 8.2.5	In deze artikelen is in de tabel van toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan 'luchtwassers' toegevoegd de tekst 'en luchtkanalen' en is toegevoegd dat deze een maximale bouwhoogte van 12 meter mogen hebben.	Flexibiliteit
5.5.2	In dit artikel zijn specifieke gebruiksregels toegevoegd voor detailhandel in boerderij- en streekproducten	Redactioneel
5.5.4	In dit artikel is conform de regeling in artikel 6.5.4 toegevoegd dat maximaal 25% van het bouwvlak mag worden gebruikt voor stalling van caravans tot een oppervlakte gebouwen van maximaal 3.500 m ²	Redactioneel
6.4.1	Algemene voorwaarden voor afwijkingsbevoegdheid ingevoegd.	Redactioneel
6.4.2	In de afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van luchtwassers of	Flexibiliteit

	combiwassers aan een bedrijfsgebouw is toegevoegd dat deze een maximale bouwhoogte mogen hebben van 12 meter.	
5.5.1 6.5.1 6.5.2	Aan de bepaling over intensieve veehouderij op de verdieping is toegevoegd de tekst ' behoudens volière- en scharrelstalen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt voor het houden van legkippen'	Flexibiliteit
5.5.4	Regel over situering van functies toegevoegd conform artikel 6.5.2	Redactioneel
8.4.1 8.4.3	Regels over situering van functies toegevoegd conform de artikelen 6.5.1 en 6.5.2	Redactioneel
7.1	De aanduiding 'viskwekerij' is verwijderd van de verbeelding en uit de regels.	Redactioneel
7.2.6, lid d	Regels opgenomen conform artikel 6.2.8, lid d, voor realisatie van diverse silo's;	Flexibiliteit
7.5.3	Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming A-NG (sa-7) te wijzigen in A-GG (sa-6), omdat dit een verlichting van de ruimtelijke en milieuhygiënische impact op de omgeving betekent. (Nog te verwerken in de planregels);	Flexibiliteit
8.2.2	In lid c is de tekst 'sleuf- en mestsilo's' toegevoegd	Redactioneel
10.1	Onder c is 'zelfvoortgebrachte producten' vervangen door 'zelf vervaardigde of ter plaatse bewerkte producten';	Redactioneel
10.5.2	Aan deze artikelen zijn voorwaarden toegevoegd die volgen uit artikel 11.6 van de Verordening Ruimte.	Redactioneel
10.2.3 11.2.3 12.2.3	In deze artikelen is aan de regels over maximaal bebouwd oppervlak toegevoegd welke bebouwing meetelt bij het bepalen van het bebouwd oppervlak.	Redactioneel
11.1	In de bestemmingsomschrijving is een verwijzing toegevoegd naar de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 14' (mestopslag- en mesthandelsbedrijf)	Redactioneel
11.5 12.5	Hier is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die het mogelijk maakt de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf' en de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van omschakeling naar een bedrijf in de categorie 1 of 2;	Flexibiliteit
12.1	Onder c is 'zelf vervaardigde of bewerkte producten' vervangen door 'zelfvoortgebrachte of ter plaatse bewerkte producten'	Redactioneel
13.2.3	Onder lid b, sub 2: daar waar die aanduidingen niet aanwezig zijn is de bestaande bebouwing, zoals aanwezig op moment van vaststelling van dit plan, maximaal toegestaan;	Redactioneel
13.5	De afwijkingsbevoegdheid voor omschakeling naar een ander soort cultuur- en ontspanningsbedrijf is vervangen door een wijzigingsbevoegdheid;	Redactioneel
19.1	Onder c. is de tekst 'een natuurkampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 1'' verwijderd. Dit komt niet voor bij De Bergen. Het oorspronkelijke lid b is verwijderd. Dit was een verwijzing naar de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 1'.	Redactioneel
23.1	Onder f. is de tekst 'bestaande mantelzorgvoorzieningen' gewijzigd in 'bestaande legale mantelzorgvoorzieningen' Onder g. is in de regel met betrekking tot bestaande legale ondergeschikte nevenactiviteiten de toevoeging dat deze alleen zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor afwijking ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten bij de woonfunctie, geschrapt.	Redactioneel
23.2.2	Onder k. is de formulering van de regels voor de dakhelling aangepast. De bepaling over de dakvorm is verwijderd.	Redactioneel
23.4.1	De afwijkingsbevoegdheid voor herbouwen van een woning op een andere locatie is verwijderd. Dit stond al in artikel 40.13	Redactioneel
23.5	In lid d. onder 2. is toegevoegd dat het gebruik van een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend is toegestaan in de periode tussen 1 april en	Redactioneel

	31 oktober De voorwaarde dat geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen is geschrapt.	
33.2	Aan het bouwverbod binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' is toegevoegd dat dit niet geldt ter plaatse van de bestemmingsvlakken volgens de diverse functionele bestemmingen.	Flexibiliteit
40.2	Er wordt een afwijkingsregel toegevoegd om te kunnen afwijken van alle artikelen waarin staat dat de voorgevel van bedrijfsgebouwen moet worden gebouwd op minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning, mits de bestaande situatie daartoe aanleiding geeft en een ondernemer onredelijk wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de betreffende bouwregel (nog niet verwerkt in planregels);	Flexibiliteit
40.2	Er wordt een afwijkingsregel opgenomen voor het bouwen op een korte afstand dan 5 meter t.o.v. perceelsgrens (nog niet verwerkt in planregels);	Flexibiliteit
40.3	Onder a. is 'woonfunctie' vervangen door 'hoofdfunctie'	Redactioneel
40.5	De tekst 'op een grotere afstand dan 20 m van de woning' is vervangen door de tekst 'op een grotere afstand van de woning'	Redactioneel
40.10	Aan de voorwaarden voor het gebruik als plattelandswoning is toegevoegd dat sprake moet zijn van een actief agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak.	Redactioneel
Diverse	Aan de bouwregels behorende bij de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 (dit zijnde de artikelen die betrekking hebben op de bestemmingen A-GT, A-GG, A-IV, A-NG en A-PH) wordt toegevoegd dat deze ook van toepassing zijn op bedrijfswoningen die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding specifieke vorm van Wonen – 2 (Wonen in een plattelandswoning) en op bedrijfswoningen waarvan het gebruik als plattelandswoning met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.9 van de planregels is vergund. (Nog niet verwerkt in planregels);	Flexibiliteit
40.11	De sloop-/bonusregeling is vereenvoudigd. In plaats van het te slopen volume te laten afhangen van de te bouwen oppervlakte is een regeling opgenomen die bepaalt dat het te bouwen volume afhankelijk is van het te slopen volume	Flexibiliteit / Redactioneel
40.12	De afwijkingsregels voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is gewijzigd.	Redactioneel
40.13	In de afwijkingsregels voor het vervangen van bestaande woningen is toegevoegd dat de te vervangen woning 'na gereedkoming van de nieuwe woning' moet worden gesloopt. Verder is toegevoegd dat een extra woning niet is toegestaan en dat de nieuwe woning stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.	Redactioneel
41.6	In de voorwaarden voor woningsplitsing is toegevoegd dat dit in deelgebied 1 volgens de 'Kaart deelgebieden 'Sint Anthonis Verbindt'' uitsluitend is toegestaan mits wordt aangetoond dat daardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande intensieve veehouderijbedrijven niet worden gehinderd.	Redactioneel

Verbeelding

De volgende wijzigingen op de verbeelding worden voorgesteld:

- Enkele wijzigingen in de toegekende bestemming van melkrundveehouderijbedrijven die niet kunnen voldoen aan bovengenoemde bepalingen die leiden tot een grondgebonden bestemming dan wel in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 reeds beschikten over een Agrarisch – Niet Grondgebonden bestemming. Deze bedrijven krijgen de bestemming "Agrarisch Niet-Grondgebonden" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – 7, zijnde een "niet-grondgebonden melkrundveehouderij" in plaats van de bestemming Agrarisch Grondgebonden" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – 6, zijnde een "grondgebonden melkrundveehouderij". Het gaat daarbij om de volgende bedrijven:

Niet-grondgebonden melkrundveehouderijen	
Allemansweg 1, Landhorst	Lindelaan 1, Oploo
Boekelsebaan 8, Landhorst	Loonseweg 11, Oploo
Boekelsebaan 12, Landhorst	Mullemsedijk 23, Stevenseek
Boekelsebaan 14, Landhorst	Noordkant 33, Sint Anthonis
Broekkant 9, Wanroij	Park 2, Wanroij
Brugstraat 16, Oploo	Park 5, Wanroij
Bus 7, Wanroij	Sambeeksedijk 14, Sint Anthonis
De Quayweg 2, Ledeacker	Schipperspeel 2, Oploo
Deurneseweg 27a, Oploo	Schipperspeel 3, Oploo
Fortunaweg 11, Landhorst	St. Anthonisweg 18, Rijkevoort – De Walsert
Gassels Hof 1, Landhorst	Stevensbeekseweg 8, Stevensbeek
Hank 18, Wanroij	Stevensstraat 14, Westerbeek
Hoenderstraat 6, Ledeacker	Striep 1, Oploo
Hoogveld 2, Oploo	Tweede Stichting 2
Hoogveld 5, Oploo	Vlagberg 31, Sint Anthonis
Klef 1a, Wanroij	

Bovenstaande bestemmingswijzigingen worden na vaststelling verwerkt in het bestemmingsplan.

- Diverse wijzigingen op de verbeelding in bestemmingsvlakken t.b.v. het correct opnemen van tuinen en erfverharding in het bestemmingsvlak middels de aanduidingen “tuin” en specifieke vorm van agrarisch – erfverharding”. Zie onderstaande tabel voor deze wijzigingen;
- Diverse wijzigingen op de verbeelding in bestemmingsvlakken n.a.v. geconstateerde fouten (bijvoorbeeld bestemmingsvlakken die n.a.v. ingekomen reacties tijdens de inloopdagen in september 2012 gewijzigd hadden moeten worden, maar waarbij dat niet is gebeurd). Zie onderstaande tabel voor deze wijzigingen;

	Adres	Wijziging
1	T Muurke 5	1 x bestemming Wonen opnemen ipv 2
2	Boekelsebaan 8	Bestemmingsvlak corrigeren
	Boompjesweg 2	Aanpassen conform onherroepelijk bestemmingsplan
3	Boompjesweg 4	Apart bestemmingsvlak W toekennen
4	Bosweg 30a	Bestemmingsvlak corrigeren
5	Bosweg 30b	Bestemmingsvlak corrigeren
6	Bosweg 40	Verbeelding aanpassen
7	Boxmeerseweg 18	Aanduiding tuin opnemen
8	Boxmeerseweg 28	Met Boxmeerseweg 26 en 28a in 1 bestemmingsvlak A-IV opnemen. Aanduiding 2 BW opnemen
9	Broek 1a	Koppelen aan Oosteind 4
10	Broek 1c	Koppeling verwijderen. Bestemmingsvlak corrigeren
11	Broekkant 3	Aanduiding (sw-2) opnemen
12	Broekkant 12	Bestemmingsvlak corrigeren
13	Bus 2	Drie aparte bestemmingsvlakken W opnemen en 2x voorgevelrooilijn opnemen
14	Campinglaan 1	Aantal wooneenheden 3 opnemen
15	De Staat 10	Bestemmen als R-VR
16	Den Hoek 16c	Bestemming A-NG opnemen
17	Eerste Stichting 5	Bestemmingsvlak corrigeren
18	Fortunaweg 11	Bestemmingsvlak corrigeren. Aanduiding tuin opnemen
19	Gemertseweg 31	Aanduiding sba-rm opnemen en bestemmingsvlak corrigeren
20	Gemertseweg 134	Bestemmingsvlak opnemen in bestemmingsvlak W van Stootershutweg 1
21	Hapseweg 47	Koppeling verwijderen
22	Hoenderstraat 11	Aanduiding (iv) opnemen
23	Hoenderstraat 19	Bestemming W opnemen
24	Hoogveld 2	Aanduiding voor sleufsilos opnemen
25	Hoogveld 5	Aanduiding voor sleufsilos opnemen
26	Kerkveld 6	Bestemmingsvlak corrigeren

27	Koehardstraat 8	Aanduiding (atl) en (-bw) opnemen
28	Koolberg 5	Koppeling corrigeren
29	Lactariaweg 21	Bestemmingsvlak corrigeren en aanduiding opnemen max 1500 m2 teeltondersteunende voorzieningen
30	Lamperen 12a	Bestemmingsvlak corrigeren en aanduiding voor sleufsilos opnemen
31	Ledeackersestraat 28	Bestemmingsvlak corrigeren
32	Loonseweg 10	Aanduiding (sa-6) verwijderen
33	Loonseweg 24	Bestemmingsvlak corrigeren
34	Mullemsedijk 21	Bestemmingsvlak corrigeren
35	Mullemsedijk 26	Bestemmingsvlak corrigeren en aanduiding tuin opnemen
36	Noordkant 19a	Aanduiding max. 3 wooneenheden opnemen, max. 10 recreatiewoningen. Goot- en nokhoogte opnemen van 6,5 resp. 9 m.
37	Noordkant 20a	Bouwaanduiding verwijderen
38	Noordkant 25	Bestemming A-GRG (sa-6) opnemen
39	Nullen 9 (2a)	Bestemmingsvlak corrigeren
40	Nullen 12 (3a)	Aanduiding (iv) opnemen
41	Papenvoortsedijk 1	Bestemmingsvlak corrigeren, koppelteken opnemen
42	Park 5	Aanduiding (iv) verwijderen
43	Peelkant 57	Bestemmingsvlak corrigeren door aanduiding tuin op te nemen
44	Peelstraat 29	Bestemming A-GG verwijderen
45	Radioweg 19	Aanduiding (sw-2) opnemen
46	Stevensstraat 4	Aanduiding (sa-4) verwijderen
47	Stevensstraat 41	Bestemmingsvlak corrigeren
48	Stoothuttersweg 1	Bestemmingsvlak corrigeren
49	Striep 1	Bestemmingsvlak corrigeren
50	Striep 8	Aanduiding tuin opnemen
51	Toven 2b	Aanduiding (iv) verwijderen
52	Tweede Stichting 11	Aanduiding tuin opnemen
53	Tweede Stichting 16	Aanduiding tuin opnemen
54	Veldweg 3	Aanduidingen tuin en (sa-evh) corrigeren
55	Verlorenhoek 2	Koppeling verwijderen
56	Verlorenhoek 4	Bestemmingsvlak corrigeren
57	Vlagberg 31	Bestemmingsvlak corrigeren
58	Vlagberg 34	Aanduiding (sa-6) opnemen
59	Vlagberg 35a	Bestemmingsvlak corrigeren en aanduiding (sa-6) opnemen
60	Vlagberg 36	Bestemmingsvlak corrigeren
61	Vlagberg 37	Deel recreatieve bestemming verwijderen
62	Walsert 6	Bestemmingsvlak corrigeren en aanduiding (sr-6) deels opnemen
63	Watermolenstraat 5a	Bestemmen als A-IV en koppeling opnemen
64	Zandkant 1b	Koppeling verwijderen
65	Zoetendaal 1	Aanduiding IV corrigeren
66	Hulsbeek 4	Aanduiding (sa-1) verwijderen en aanduiding (sa-6) toekennen (nog te verwerken op de verbeelding);

Zienswijzen

Inleiding

In de bijlage "schema beantwoording zienswijze" van onderhavige nota worden zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Door de zienswijzen in de vorm van een tabel te behandelen is snel inzichtelijk wie de zienswijze kenbaar heeft gemaakt, hoe de zienswijze kan worden samengevat, wat de gemeentelijke beantwoording is en of de zienswijze tot wijziging van het bestemmingsplan leidt. Sommige zienswijzen geven geheel of gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, andere zienswijzen worden ongegrond geacht. De wijzigingen die als gevolg van de zienswijzen in het bestemmingsplan worden aangebracht zijn verwoord in de een na laatste kolom van de tabel. Ten slotte geeft de laatste kolom van de tabel inzicht in verwerking van de zienswijze in het vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en/of regels). Het is namelijk, gelet op de tijdsdruk, niet mogelijk om alle zienswijzen, reeds te verwerken in de versie van het bestemmingsplan dat ter vaststelling aan uw Raad zal worden voorgelegd. Na besluitvorming door uw Raad is er voldoende tijd om de noodzakelijke aanpassingen als gevolg van de zienswijzen te verwerken in de regels en verbeelding van het plan.

Algemene antwoorden

Diverse ingediende zienswijzen, of onderdelen van zienswijzen hebben betrekking op hetzelfde onderdeel van het bestemmingsplan. De gemeentelijke beantwoording daarvan is dan ook telkens hetzelfde. Om deze reden zijn een aantal algemene antwoorden opgesteld. Deze algemene antwoorden geven een uitvoerig antwoord op het betreffende (onderdeel van) de zienswijzen. In de tabel wordt verwezen naar deze algemene antwoorden. Bijvoorbeeld: zienswijze is ongegrond, zie algemeen antwoord 1 of zienswijze is gegrond, zie algemeen antwoord 8. Indien de zienswijze gegrond wordt verklaard op basis van een hieronderstaand algemeen antwoord en leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, dan wordt deze aanpassing niet expliciet genoemd in de daarvoor betreffende kolom van de tabel. De aanpassing van de regels kunt u in dat geval teruglezen in onderstaande algemene antwoorden.

De volgende algemene antwoorden zijn geformuleerd:

1) Principe verzoeken / ontwikkelingsvragen

Door diverse reclamanten zijn zienswijzen ingediend, die te karakteriseren zijn als principeverzoeken om het bestemmingsplan aan te passen. Er is bewust voor gekozen om dergelijke nieuwe ontwikkelingen niet in dit plan mee te nemen. Als deze nieuwe ontwikkelingen (met name de verzoeken om uitbreiding van agrarische bedrijven) wel in dit bestemmingsplan waren meegenomen, zou het plan kaderstellend zijn voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Hierdoor zou voor dit bestemmingsplan zonder meer een plan-m.e.r. (milieueffectrapportage) gemaakt moeten worden. Hier zijn veel kosten en tijd mee gemoeid.

Het gemaakte plan is consoliderend van aard. Dit betekent dat het plan als doel heeft om de bestaande vergunde situatie opnieuw vast te leggen. Kleine correcties die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' kunnen worden meegenomen en die geen nader onderzoek vereisen, zijn meegenomen. Uiteraard worden ontwikkelingen waarvoor reeds planologische procedures zijn doorlopen, zoals vergunde bouwblokvergrotingen, wel in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zullen de planregels enige flexibiliteit in bouw- en gebruiksmogelijkheden geven.

Ten overvloede dient te worden aangegeven dat aan deze zienswijzen met daarin principeverzoeken / ontwikkelingsvragen in veel meeste gevallen geen ruimtelijke onderbouwingen zijn toegevoegd, op basis waarvan een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan overwogen zou kunnen worden. Daarnaast is het verplichte kostenverhaal voor deze verzoeken (nog) niet geregeld (middels een anterieure overeenkomst). Er zijn ook principeverzoeken bij die reeds eerder bij de gemeente zijn ingediend en waarvan de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen nog niet akkoord is bevonden. Deze onderbouwingen dienen eerst akkoord te zijn bevonden, voordat deze verzoeken verder in procedure kunnen worden gebracht.

Gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan in combinatie met het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing en regeling kostenverhaal wordt deze zienswijzen dan ook als ongegrond verklaard. Indien reclamanten een vervolg willen geven aan hun verzoeken, kunnen zij

daartoe een (principeverzoek met) ruimtelijke onderbouwing indienen op basis waarvan het gemeentebestuur een besluit kan nemen ten aanzien van wijziging of herziening van het bestemmingsplan. Uiteraard kan op voorhand niet worden aangegeven of aan een dergelijke verzoek medewerking kan worden verleend. Voor de efficiënte afhandeling van alle ingediende principeverzoeken wordt een plan van aanpak geschreven.

Veel voorkomende principeverzoeken / ontwikkelingsvragen die middels een zienswijze zijn ingediend zijn als volgt:

- Verzoeken om vergroting / vormverandering van het agrarische bestemmingsvlak;
- Verzoeken om wijziging van de bestemming Agrarische bedrijf in de bestemming Wonen;
- Verzoeken om wijziging van de bestemming Agrarisch bedrijf in een bedrijfsbestemming t.b.v. de vestiging van een bedrijf (invulling van een VAB-locatie);

2) Agrarisch grondgebonden bedrijven met de aanduiding “intensieve veehouderij”

Er zijn diverse zienswijzen binnengekomen die betrekking hebben op het toekennen van de agrarisch grondgebonden bestemming (A-GG) met daarin specifieke aanduidingen voor de legaal aanwezige “intensieve veehouderijtakken” op een bestemmingsvlak. Reclamanten betogen dat hun bedrijfsvoering in overwegende mate intensief is en verzoeken om voor het gehele bestemmingsvlak de bestemming Agrarisch – Intensieve Veehouderij (A-IV) toe te kennen.

De hierboven genoemde “gemengde bedrijven” beschikten in het bestemmingsplan “Buitengebied 2000” over een bouwblok met de bestemming “Agrarische bedrijfsdoeleinden – grondgebonden”. Gedurende de looptijd van het bestemmingsplan “Buitengebied 2000” zijn er binnen de grondgebonden bouwblokken ook vergunningen afgegeven voor intensieve veehouderijstallen op basis van de geldende planvoorschriften. Er heeft voor deze locaties echter nooit een duurzaamheidstoets plaatsgevonden. Het is dus niet duidelijk of het hierbij om duurzame locaties gaat of niet. Duurzame locaties zijn locaties die zowel vanuit ruimtelijk als milieukundige oogpunt geschikt zijn voor verdere doorgroei van de intensieve veehouderij.

Gelet op het consoliderende karakter van dit plan, dat als doel heeft om de bestaande vergunde situatie opnieuw vast te leggen, hebben we de intensieve veehouderijstallen (de bedrijfsgebouwen waarvoor een bouwvergunning in combinatie met een milieuvergunning is verleend voor het houden van diersoorten die vallen onder de definitie van intensieve veehouderij) binnen deze grondgebonden bestemmingsvlakken apart aangeduid, met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij”. Op deze manier worden deze stallen in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd en wordt voorkomen dat een compleet bestemmingsvlak de bestemming A-IV krijgt, zonder de daarvoor noodzakelijke duurzaamheidstoets te doorlopen.

Binnen het bestemmingsvlak A-GG is het wel mogelijk om bouwwerken geen gebouwen zijnde te realiseren ten behoeve van de intensieve neventak buiten de aanduiding “iv”. Denk hierbij bijvoorbeeld aan voedersilo's, een mestbassin enz. Alleen voor locaties die gelegen zijn in extensiveringsgebied is dit niet mogelijk. In extensiveringsgebied geldt namelijk “een slot op de muur”. De aanduiding “iv” is daarnaast expliciet bedoeld voor dierenverblijven / stallen waarin dieren worden gehouden.

Verdere vergroting van de intensieve veehouderijtak binnen een nog grondgebonden bestemmingsvlak, wordt gezien als omschakeling van A-GG naar A-IV en is niet rechtstreeks binnen de regels van het bestemmingsplan mogelijk. Hiervoor zal een aparte ruimtelijke procedure (postzegelbestemmingsplan of projectafwijkingbesluit) doorlopen dienen te worden. Hierbij moet voldaan worden aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de structuurvisie (die momenteel in ontwikkeling is) en de provinciale verordening Ruimte en dient een ruimtelijke onderbouwing, inclusief duurzaamheidstoets, te worden aangeleverd. Dit is een vergelijkbare onderbouwing die ook noodzakelijk was voor de procedure om bouwblokvergroting binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2000”.

De (onderdelen van) zienswijzen die betrekking hebben op het toekennen van de bestemming A-IV in plaats van de bestemming A-GG met functieaanduidingen voor de intensieve veehouderijtakken worden gelet op bovenstaande uitleg ongegrond verklaard.

De (onderdelen van) zienswijzen waarin wordt aangegeven dat de bouw van diverse bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen een bestemmingsvlak A-GG, gelet op het bepaalde in artikel 5.3 alleen is toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding “iv”, worden gegrond verklaard. Hiertoe wordt

de regeling in artikel 5.3 als volgt aangepast (zie ook overzicht ambtshalve wijzigingen): “Toegevoegd is lid b, waarin is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een intensieve veehouderijtak zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak, indien binnen het bouwvlak de aanduiding 'intensieve veehouderij' of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' is opgenomen, met dien verstande dat afwijkende regels gelden indien het bestemmingsvlak ligt binnen de 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.”

3) *Aanduiding tuin binnen het agrarische bestemmingsvlak*

Diverse reclamanten hebben een zienswijze ingediend die betrekking heeft op de aanduiding “tuin” binnen een agrarisch bestemmingsvlak. Het gaat daarbij om de volgende veel voorkomende zienswijzen:

a) Reclamanten verzoeken om deze aanduiding “tuin” te verwijderen. Het algemene antwoord van de gemeente daarop is als volgt:

Gelet op de functionele samenhang van een agrarische bedrijfswoning en de daarbij behorende (sier)tuin, maken beiden onderdeel uit van het agrarisch bedrijf en dienen om die reden in het agrarische bestemmingsvlak te worden opgenomen. Dit is ook in overeenstemming met de provinciale verordening Ruimte.

In de vigerende situatie (bestemmingsplan “Buitengebied 2000”) liggen er veel tuinen deels dan wel geheel in de gebiedsbestemming. Het gebruik van deze gronden als tuin is in strijd met die bestemming. Door de gronden die in gebruik zijn als tuin op te nemen binnen het bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf wordt deze strijdigheid opgelost.

Door de tuinen binnen het agrarische bestemmingsvlak apart aan te duiden middels de aanduiding “tuin” wordt voorkomen dat deze gronden kunnen worden ingezet voor de agrarische bedrijfsvoering. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan provinciale regelgeving. Ter plaatse van de aanduiding tuin zijn wel toegestaan: bestaande legaal aanwezige erfverharding (inritten), uitbreiding van de bedrijfswoning en de bouw van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde (denk aan gastank o.i.d.) ten behoeve van de bedrijfswoning.

Zienswijzen waarin wordt verzocht de aanduiding “tuin” te verwijderen worden ongegrond verklaard.

b) Diverse reclamanten verzoeken om de aanduidingen tuin binnen het agrarische bestemmingsvlak correct op te nemen. Het algemene antwoord van de gemeente daarop is als volgt: Door tekenfouten is de aanduiding “tuin” niet overal juist ingetekend dan wel helemaal niet ingetekend. Deze fouten zijn ambtshalve hersteld. De aanduiding “tuin” zal, voor zover dat te beoordelen is, conform de feitelijk aanwezige (sier)tuin worden opgenomen. Zienswijzen die hierop in gaan worden gegrond verklaard.

c) Diverse reclamanten geven aan dat ter plaatse van de aanduiding “tuin” bestaande inritten en erfverharding is gelegen. Het antwoord van de gemeente daarop is als volgt:

De regels die gelden voor zones met de aanduiding tuin worden ambtshalve gewijzigd: hierdoor zijn bestaande erfverhardingen (inritten) ter plaatse van de aanduiding tuin toegestaan. Zienswijzen die hierop in gaan worden gegrond verklaard.

4) *“Waarde Archeologie”*

Diverse reclamanten hebben een zienswijze ingediend die betrekking heeft op de op hun perceel rustende bestemming “Waarde – Archeologie” dan wel de onderzoekslicht die deze waarde met zich meebrengt bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze zienswijzen worden in zijn algemeenheid als volgt beantwoord:

Op 28 januari 2013 heeft de gemeente de Nota Archeologie Gemeente Sint Anthonis vastgesteld met de daarbij behorende Archeologische beleidskaart. Gelet op het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 dient de Gemeenteraad bij de vaststelling van de in het plan begrepen gronden rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Gelet op de jurisprudentie is het niet vereist dat de aanwezigheid van archeologische sporen ter plaatse vaststaat. Ook al zouden sporen door de genoemde activiteiten reeds zijn aangetast, dan is dat geen reden om deze waarde niet aan het gebied toe te kennen. Zienswijzen die hierop in gaan worden ongegrond verklaard.

Indien voldoende aangetoond kan worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan is een deskundigenrapport betreffende archeologische waarden niet noodzakelijk. Zie hiervoor ook artikel 31.4.2. lid a, sub 1 van de regels van het bestemmingsplan.

5) *Bouwregels in bestemmingsomschrijving*

Diverse reclamanten geven aan dat het onduidelijk is wat beoogd wordt met het bepaalde in artikel 6.1 sub h. In deze regel staat dat "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 11', een voer- en mestopslag is toegestaan. Dit impliceert dat elders geen voer- en mestopslag is toegestaan. Dit is volgens reclamanten schadelijk voor het goed functioneren van veel agrarische bedrijven. Zienswijzen die hierop zijn gericht wordt gegrond verklaard. Deze regel is niet juist geformuleerd. Doel van de regeling is om ter plaatse van deze aanduiding binnen een bestemmingsvlak, enkel voer- en mestopslagen toe te staan en geen andere gebouwen of voorzieningen. De formulering zal als volgt worden aangepast "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 11', is uitsluitend een voer- en mestopslag toegestaan". Daarnaast zal deze regel worden verplaatst naar de bouwregel "Bouwen binnen bestemmings- en/of bouwvlak", in plaats van opname in de bestemmingsomschrijving. Dit zal ook worden gedaan met de overige bouwregels die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Daarbij gaat het om de regels die betrekking hebben op het volgende:

- 'Specifieke vorm van agrarisch - 3', een paardrijbak;
- 'Specifieke vorm van agrarisch - 14', teeltondersteunende kassen;
- 'Specifieke vorm van agrarisch - 4', een mestbassin
- 'Specifieke vorm van agrarisch - 12', overkapte sleufsilos.

6) *Geen wijzigingsbevoegdheden voor agrarische bedrijven*

Diverse reclamanten verzoeken om in het bestemmingsplan meer flexibiliteit op te nemen om de transitie in het landelijke gebied en de transitie naar een duurzame veehouderij vormt te kunnen geven. Reclamanten verzoeken om hiertoe wijzigingsbevoegdheden in het plan op te nemen, waarmee agrarische bestemmingsvlakken kunnen worden vergroot dan wel van vorm kunnen worden veranderd.

Het algemene antwoord van de gemeente hierop is als volgt: Er is bewust voor gekozen om de ontwikkelingsruimte t.b.v. agrarische bedrijven niet in het bestemmingsplan op te nemen, maar in de structuurvisie. De structuurvisie wordt het afwegingskader voor gewenste agrarische bedrijfsontwikkelingen die niet rechtstreeks passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Denk hierbij aan: bestemmingsvlakvergroting, vormverandering en omschakeling van de ene bedrijfstak naar de andere bedrijfstak. Indien een ontwikkeling past binnen de kaders van de structuurvisie, kan deze ontwikkeling middels een separate procedure (postzegelbestemmingsplan ofwel omgevingsvergunning om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c van de Wabo) mogelijk worden gemaakt. De ruimtelijke motivering en nadere onderzoeken die voor deze procedures dienen te worden aangeleverd komen overeen met de motivering en onderzoeken die noodzakelijk zijn voor een wijzigingsprocedure.

Voor een goede kwalitatieve regie op agrarische ontwikkelingen in ons buitengebied is het maken van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan met afwijkingsbevoegdheden juist niet wenselijk, omdat:

- Een goede, op kwalitatieve toets gerichte afweging moet de gemeente ook in staat stellen om gemotiveerd "nee" te kunnen zeggen indien een initiatief onvoldoende aan de gestelde voorwaarden voldoet. Om gemotiveerd "nee" te kunnen zeggen, dient deze ontwikkeling op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk te zijn cq mogelijk te worden gemaakt, anders is sprake van vigerende rechten en dient medewerking automatisch te worden verleend;
- Ruimtelijke inpassing om maatwerk vraagt. Dit betekent dat locatiespecifieke accenten aan de orde kunnen zijn. Wijzigingsregels in een bestemmingsplan t.b.v. bestemmingsvlakvergroting en/of vormverandering zijn te generiek om deze locatiespecifieke accenten op een goede manier te kunnen borgen;
- Het van te voren niet te bepalen is, wanneer, welke ontwikkeling, met welk effect en welke ruimtelijke uitwerking, op welke locatie aan de orde is. Een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan creëert in feite op alle locaties in een gebied dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden voor tal van initiatieven. Locatiegerichte maatwerkregie is daardoor niet mogelijk;
- Het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden verplicht de gemeente om alle daarvoor noodzakelijke onderzoeken, inclusief mogelijke plan-m.e.r. rapportage, uit te voeren voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Dit is zeer ondoelmatig en zeer inefficiënt, omdat heel veel onderzoek moet worden verricht voor situaties die zich in de praktijk nooit voor zullen doen en nooit tot uitvoering zullen komen. Er worden daardoor veel kosten voor niets gemaakt;

Zienswijzen die zijn gericht op het niet opnemen van wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, worden gelet op bovenstaande uitleg ongegrond verklaard.

7) Siertuinen binnen het bestemmingsvlak Wonen

Diverse reclamanten verzoeken om het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" te vergroten, zodat bestaande tuinen volledig binnen dat bestemmingsvlak vallen. Dergelijke zienswijzen worden in zijn algemeenheid als gegrond verklaard. De motivering daarvoor is als volgt: de bestemmingsvlakken voor burgerwoningen waren in het bestemmingsplan van 2000 "op maat gemaakt" en eng begrensd. Hierdoor vallen op diverse locaties bestaande tuinen deels in de gebiedsbestemming. Het gebruik van deze gronden als tuin is in strijd met die bestemming. Door de gronden die op dit moment in gebruik zijn als tuin op te nemen binnen het bestemmingsvlak van de burgerwoning wordt deze strijdigheid weggenomen. Om deze reden is bij het maken van dit bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd om bestaande siertuinen bij burgerwoningen binnen redelijke grenzen van het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" op te nemen. Gronden die in gebruik zijn als moestuin of dierenweide zijn daarbij niet binnen het bestemmingsvlak "Wonen" opgenomen. Dit gebruik is namelijk niet strijdig met de gebiedsbestemming. Door de gronden die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan in gebruik zijn als siertuinen op te nemen in het bestemmingsvlak "Wonen", ontstaat een nieuwe nulsituatie. Mensen die na vaststelling van het bestemmingsplan hun siertuin behorende bij een burgerwoning verder willen uitbreiden ten koste van de gebiedsbestemming, kunnen daarvoor een gemotiveerd principeverzoek indienen. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om deze vergroting, onder voorwaarden, mogelijk te maken.

8) Mestkelders

Diverse reclamanten geven aan dat het bepaalde in artikel 6.5.2, waarbij is bepaald dat een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op de begane grond, er voor zorgt dat een mestkelder onder de stal niet mogelijk is. Ze geven aan dat dit onwenselijk is. Dergelijke zienswijzen worden als gegrond verklaard. De regel zal als volgt worden aangepast: "Een intensieve veehouderij is uitsluitend toegestaan op de begane grond *met uitzondering van een mestkelder* en behoudens volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt.

9) Melkrundveehouderij

Diverse reclamanten verzoeken om de norm die is gebruikt om te bepalen of een melkrundveehouderijbedrijf als grondgebonden dan wel als niet-grondgebonden bedrijf wordt bestemd, in het bestemmingsplan vast te leggen. Deze zienswijze wordt als gegrond verklaard. Zie motivering in onderstaande tekst.

Diverse reclamanten verzoeken om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor omschakeling van A-GG (sa-6) zijnde een grondgebonden melkrundveehouderij naar A-NG (sa-7) zijnde een niet-grondgebonden melkrundveehouderij en omgekeerd. Dergelijke zienswijzen worden gedeeltelijk gegrond verklaard. De mogelijkheid om te schakelen van A-NG (sa-7) naar A-GG (sa-6) zal worden opgenomen in het plan. Deze omschakeling betekent in de praktijk een verbetering voor de omgeving. Omschakeling van grondgebonden melkrundveehouderij naar niet-grondgebonden melkrundveehouderij is echter niet overal gewenst. De belasting op de omgeving wordt door de NG-activiteiten groter (doordat er meer vee wordt gehouden). In de structuurvisie zal een afweging gemaakt moeten worden waar deze omschakeling als passend wordt gezien. Om die reden wordt deze mogelijkheid niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast verzoeken enkele reclamanten om aanpassing van de bestemming "Agrarisch – grondgebonden" met als functieaanduiding "specifieke vorm van Agrarisch – 6" in de bestemming "Agrarisch – niet-grondgebonden" met als functieaanduiding "specifieke vorm van Agrarisch – 7", omdat er in de betreffende situatie volgens reclamanten sprake is van een niet-grondgebonden melkrundveehouderijbedrijf.

Het algemene antwoord van de gemeente op bovenstaande zienswijzen is als volgt: De regels van bestemmingsplan zullen een duidelijk definitie van een grondgebonden melkrundveehouderijbedrijf gaan bevatten. Deze definitie wordt t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan aangepast als gevolg van een provinciale zienswijze. De definitie wordt als volgt opgenomen: dit is een grondgebonden bedrijf in de

vorm van een melkrundveehouderij, die op de huiskavel en de directe omgeving voldoende areaal grond ter beschikking heeft voor ruwvoerproductie en/of weidegang.

Weidegang wordt daarbij als volgt gedefinieerd:

- onbeperkt weiden: hierbij lopen de melkkoeien gedurende 20 uur per dag in de weide met uitzondering van de tijd kort voor, tijdens en kort na het melken;
- beperkt weiden: hierbij worden de melkkoeien tussen beide melkbeurten overdag geweid gedurende één periode van circa 10 uur en blijven ze 's nachts op stal;
- siëstabeweiding: hierbij worden de dieren na iedere melkbeurt een beperkte periode geweid, circa 10 uur per dag in de weide, opgesplitst in twee perioden.

Bij het toepassen van een beweidingssysteem verblijven de melkkoeien een aantal maanden in de zomerperiode (circa mei t/m september) een substantieel deel van de dag buiten het dierverblijf in de wei voor ruwvoederopname door gras, waardoor de jaarrond ammoniakemissie vanuit het dierenverblijf lager is dan bij permanent opstallen. Uit de Rav-code uit de omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu blijkt of een beweidingssysteem vergund is.

Voldoende areaal voor de ruwvoerproductie wordt daarbij als volgt gedefinieerd:

wanneer ca. 80 procent van de ruwvoederwinning afkomstig is van gronden die zijn gelegen binnen een straal van ca. 15 kilometer rondom de betreffende bedrijfslocatie.

In aansluiting op deze begrippen zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden aangegeven dat bij de berekening van voldoende grond voor de ruwvoederwinning de volgende gronden zijn meegenomen: aantal hectares grond in eigendom en aantal hectares grond waarvoor langdurige pachtcontracten zijn afgesloten (erfpacht voor onbepaalde duur, erfpacht voor bepaalde duur afhankelijk van de duur, reguliere pacht en geliberaliseerde pacht langer dan 6 jaar).

In de toelichting zal tevens worden aangegeven dat een melkrundveebedrijf in dit bestemmingsplan als "Agrarisch – grondgebonden" met als functieaanduiding "specifieke vorm van Agrarisch – 6" is bestemd indien:

- 1) Er sprake is van een melkrundveehouderijbedrijf dat volgens de milieuvergunning / melding activiteitenbesluit weidegang toepast. Sinds de invoering van de Wet ammoniak en veehouderij en de Regeling ammoniak en veehouderij in 2003 is er verschil ontstaan tussen huisvestingssystemen voor melkkoeien die wel of geen weidegang krijgen. In de aanvraag om een milieuvergunning of een melding activiteitenbesluit dienen ondernemers het stalsysteem aan te geven waarop de dieren worden gehuisvest. Zij geven dus duidelijk aan of de melkkoeien wel of geen weidegang krijgen.
- 2) Er sprake is van een melkrundveehouderijbedrijf dat voldoende areaal heeft voor de ruwvoederproductie: hierbij wordt gerekend met een norm die ligt tussen de 2,4 tot 2,9 melkkoe per hectare. Daarbij is de norm afhankelijk bemesting, berekening en grondsoort. Wij gaan daarbij uit van wettelijke bemestingswaarden en arme zandgronden.

Alleen indien een melkrundveehouderijbedrijf niet kan voldoen aan een van bovenstaande punten, dan zal dit bedrijf worden bestemd als "Agrarisch – Niet-Grondgebonden (A-NG) met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – 7" (zijnde een niet-grondgebonden melkrundveehouderijbedrijf).

Met behulp van deze toelichting zal per ingediende zienswijze, die betrekking heeft aanpassing van de bestemming "Agrarisch – grondgebonden" met als functieaanduiding "specifieke vorm van Agrarisch – 6" in de bestemming "Agrarisch – niet-grondgebonden" met als functieaanduiding "specifieke vorm van Agrarisch – 7", worden aangegeven of de zienswijze gegrond dan wel ongegrond wordt geacht.

1^e Aanvulling nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de ingebrachte informatie door diverse reclamanten, tijdens de hoorzittingen op 6 en 7 juni 2013 en een extra uitgevoerde ambtelijke check worden onderstaande aanvullende ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen zijn een aanvulling op de wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota beantwoording van zienswijze en ambtshalve wijzigingen" zoals aan uw Raad voorgelegd. Deze wijzigingen dienen nog in het bestemmingsplan te worden verwerkt. Na besluitvorming door uw Raad is er voldoende tijd om deze en de reeds eerder voorgestelde ambtshalve wijzigingen te verwerken in de definitieve versie van het bestemmingsplan.

De voorgestelde aanvullende ambtshalve wijzigingen zijn als volgt:

Verbeelding:

- Watermolenstraat 11 te Oploo: A-NG (sa-7) ipv A-GG (sa-6): permanent opstallen is vergund en er is onvoldoende grond t.b.v. ruwvoederproductie om als A-GG (sa-6) bestemd te worden;
- Peelstraat 11 te Wanroij: A-NG (sa-7) ipv A-GG (sa-6): permanent opstallen is vergund en er is onvoldoende grond t.b.v. ruwvoederproductie om als A-GG (sa-6) bestemd te worden. De door reclamant ingediende zienswijze is op dit onderdeel dan ook gegrond;
- Tweede Stichting 16 te Oploo: A-NG (sa-7) ipv A-GG (sa-6): permanent opstallen is vergund en er is onvoldoende grond t.b.v. ruwvoederproductie om als A-GG (sa-6) bestemd te worden. De door reclamant ingediende zienswijze is op dit onderdeel dan ook gegrond;
- Peelstraat 21 te Wanroij: Het bestemmingsvlak zal worden aangepast conform deelname aan de RBV-regeling. Het gedeelte van het bestemmingsvlak waarop de intensieve veehouderijtak destijds is beëindigd middels deelname aan de RBV-regeling, zal worden ingetrokken. De door reclamant ingediende zienswijze is op dit onderdeel dan ook gegrond;
- Boekelsebaan 3/3a te Landhorst: De bestemming A-IV dient te worden opgenomen i.p.v. A-GG. Deze locatie was reeds bestemd als Agrarisch Niet – grondgebonden in het bestemmingsplan Buitengebied 2000. Dit dient te worden doorvertaald naar onderhavig bestemmingsplan. De door reclamant ingediende zienswijze is dan ook gegrond;
- Allemansweg 1a te Landhorst: De bestemming A-IV dient te worden opgenomen i.p.v. A-GG. Gelet op het genomen wijzigingsbesluit voor deze locatie dient de bestemming A-IV te worden opgenomen. De door reclamant en door de provincie Noord Brabant ingediende zienswijzen zijn op dit onderdeel dan ook gegrond;
- Park 7 te Wanroij: Aanduiding (sa-evh) aanpassen aan verleende vergunning (de mestput aan voorzijde niet opnemen binnen deze aanduiding, maar binnen bestemmingsvlak A-IV);
- De Quayweg 5a te Ledeaeker: Bestemmingsvlak corrigeren: erfverharding aan oostzijde en zuidzijde van bedrijfsgebouw opnemen in bestemmingsvlak middels aanduiding "sa-evh". De door reclamant ingediende zienswijze is dan ook gegrond op dit onderdeel;
- Hapseweg 49 te Wanroij: Sleufsilos volledig inpassen in bestemmingsvlak, gelet op verleende vergunning. De door reclamant ingediende zienswijze is dan ook gegrond op dit onderdeel;
- Peelkanaalweg 3 te Westerbeek: Bestemmingsvlak Wonen aan achterzijde ca. 5 meter vergroten. De door reclamant ingediende zienswijze is op dit onderdeel dan ook gegrond;
- Nieuweweg 5 te Westerbeek: aanduiding opnemen dat 1 bedrijfswoning is toegestaan. De door reclamant ingediende zienswijze is dan ook gegrond op dit onderdeel;
- Lamperen 12 te Wanroij: Bestaande toegangsweg opnemen in bestemmingsvlak middels aanduiding "sa-evh". De door reclamant ingediende zienswijze is dan ook gegrond op dit onderdeel;
- Vlagberg 28 te Sint Anthonis: Voor de in 2003 verleende niet-grondgebonden bedrijfsactiviteiten (zie milieuvergunning) zijnde een vleesstierkalveren-tak en een schapenhouderij-tak, wordt voorgesteld een aanduiding "iv" toe te kennen binnen het bestemmingsvlak A-GG ter plaatse van de dierenverblijven voor deze intensieve veehouderijtakken. De door reclamant ingediende zienswijze is op dit onderdeel dan ook gegrond;

Regels en toelichting:

- Voorgesteld wordt op definitie ten aanzien van "biomassavergisting" breder op te nemen t.a.v. het onderdeel "bedrijfseigen activiteit". Een biomassavergistingsinstallatie is een bedrijfseigen activiteit indien:
 - Het digistaat (de vergiste mest) geheel kan worden afgezet op eigen grond;

- Of de mest die gebruikt wordt voor het vergisten voor 95% procent afkomstig is van het eigen bedrijf;

Onder "eigen bedrijf" wordt verstaan: bedrijven die via een b.v. of v.o.f. aan elkaar gekoppeld zijn en/of bedrijven die via gekoppelde bouwblokken aan elkaar verbonden zijn;

Onder "eigen grond" wordt verstaan alle gronden in eigendom, erfpacht en reguliere pacht (betreft gronden die voor langere tijd aan het bedrijf gekoppeld zijn);

Hierdoor zijn de begrippen in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke beleidsnotitie "(co)-vergistinginstallaties";

- Voor agrarische bedrijven met de bestemming A-GG (sa-6), zijnde grondgebonden melkrundveehouderijbedrijven wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om voorzieningen, niet zijnde gebouwen, t.b.v. de opslag van ruwvoer buiten het bestemmingsvlak te realiseren. Dit betreft een aanvulling op de artikelen 3.2.2. en 9.2.2. van het bestemmingsplan. In deze artikelen zal worden opgenomen dat voerplaten, sleufsilos, kuilplaten of andere verhardingen ten behoeve van de opslag van ruwvoer voor een agrarisch grondgebonden bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 6' zijn toegestaan mits hiervoor een omgevingsafwijkingvergunning is verleend als bedoeld in 3.6.5. en 9.6.5;
- In de artikelen 3.6.5. en 9.6.5. zal worden toegevoegd dat een omgevingsafwijkingvergunning kan worden verleend voor voerplaten, sleufsilos, kuilplaten of andere verhardingen ten behoeve van de opslag van ruwvoer voor een agrarisch grondgebonden bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 6'.
Deze afwijkingbevoegdheid ziet dus nadrukkelijk niet op het oprichten van andere voorzieningen zoals mestopslag, reguliere voersilo's of andere bouwwerken. Dit is in lijn met de recente wijziging van de verordening ruimte. Aan toepassing van de afwijkingbevoegdheid worden de volgende voorwaarden gekoppeld:
 - Er moet worden aangetoond dat binnen het aangrenzende bestemmingsvlak volgens de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' geen reële mogelijkheden zijn voor het geheel of gedeeltelijk realiseren van de voorzieningen;
 - De voorzieningen dienen aansluitend aan het bestemmingsvlak te worden opgericht;
 - Een noodzakelijke verharding om die voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken is daarbij eveneens toegestaan;
 - Voor de omvang van de voorzieningen is bepaald dat deze maximaal 0,5 hectare mogen bedragen;
 - De noodzaak voor de bedrijfsvoering moet worden aangetoond. De noodzaak voor de behoefte aan ruimte voor opslag van ruwvoer is daarbij afhankelijk van de bedrijfsvoering en bedrijfsgrootte;
 - De afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 meter te bedragen;
 - De realisatie van de voorzieningen dient uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn;
- Artikel 23.6 (onderschikte nevenactiviteiten bij woonfunctie):
Voorgesteld wordt hierin ook de mogelijkheid op te nemen om max. 80 m² aan bijgebouwen te gebruiken voor statische opslag;
- Artikel 39.2.2: Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
Voorgesteld wordt deze regeling als volgt aan te passen:
 - a. *Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden.*
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:
 1. *het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² of met meer dan 0,5 (in plaats van 0,4) meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;*
 2. *het omzetten van grond of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5 (in plaats van 0,4) meter onder maaiveld;*

2^e Aanvulling nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

De voorgestelde aanvullende ambtshalve wijzigingen zijn als volgt:

Verbeelding:

- Park 17 te Wanroij: kleine correctie van de opgenomen aanduiding "iv" om daarmee de realisatie van een vergund luchtkanaal mogelijk te maken;
- Gelet op de beëindiging van winning van grondwater in grondwaterbeschermingsgebied Boxmeer per 1 januari 2013, achten wij het niet meer noodzakelijk om dit gebied als beschermingszone aan te wijzen. Voorgesteld wordt om, vooruitlopend op aanpassing van de verordening Ruimte op dit onderdeel, de aanduiding "grondwaterbeschermingszone" uit het bestemmingsplan te schrappen (dit is in lijn met het antwoord op vraag 4, zoals gesteld door de CDA-fractie tijdens de commissievergadering van 10 juni jl.);

Overige opmerking:

- In de beantwoording van de door de CDA-fractie gestelde vraag 7 (betreffende nevenactiviteiten bij burgerwoningen) wordt gerefereerd aan artikel 25.5. Dit moet echter artikel 23.5 zijn;