

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 38 - Nota van inspraak zienswijzen en
vooroverleg



Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 38 – Nota van inspraak zienswijze en vooroverleg

NOTA VAN INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN VOOROVERLEG

I. INLEIDING

Deze nota gaat over de volgende stukken:

- het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'
- de notitie 'Reikwijdte en detailniveau voor het MER bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013'
- het conceptbeeldkwaliteitsplan 'Buitengebied Lith'

De nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de vooroverleg-, inspraak- en zienswijzenprocedure
- een samenvatting van alle reacties op het voorontwerpbestemmingsplan, de notitie en het conceptbeeldkwaliteitsplan
- ons antwoord op alle reacties
- de gevolgen van de reacties voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan, het MER en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Deze nota hoort bij het bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting en bij het beeldkwaliteitsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke reactie heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. INSPRAAK-, ZIENSWIJZEN- EN VOOROVERLEGPROCEDURE

Iedereen kon het voorontwerpbestemmingsplan, de notitie en het conceptbeeldkwaliteitsplan van 16 februari tot en met 28 maart 2012 op het gemeentehuis bekijken. Ook stonden de stukken in deze periode op het internet. Dit hebben wij vooraf bekendgemaakt in Oss Actueel (15 februari 2012) en op de website www.oss.nl. Van 16 februari tot en met 28 maart 2012 konden 'ingezetenen' van de gemeente Oss (degenen die in Oss wonen of gevestigd zijn) en degenen die een belang hebben bij de stukken reageren op

de stukken. Dit kon schriftelijk en mondeling. Voor wat betreft de notitie kon iedereen dit doen.

De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan en het conceptbeeldkwaliteitsplan heten juridisch een inspraakreactie. De reacties op de notitie heten juridisch een zienswijze. Deze procedure ligt vast in de gemeentelijke Inspraakverordening en de Wet milieubeheer.

Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- het Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
- het Ministerie van Defensie
- de Provincie Noord-Brabant
- alle buurgemeenten (grenzend aan de voormalige gemeente Lith)
- het Waterschap Aa en Maas

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan ook voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Brandweer Brabant-Noord
- de leidingbeheerders KPN, Gasunie en Brabant Water

De notitie 'Reikwijdte en detailniveau voor het MER bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013' hebben wij toegezonden aan de Commissie voor de milieueffectrapportage.

Ambtenaren van de gemeente hebben het voorontwerpbestemmingsplan toegelicht aan de Dorpsraad Lith.

Hieronder vatten wij alle reacties samen. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie. Het kan zijn dat wij een deel van een reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

In het MER besteden wij aandacht aan de reactie van de Commissie.

III. ONTVANKELIJKHEID REACTIES

Alle reacties zijn ontvankelijk. Dit betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een reactie in te dienen.

Burgemeester en wethouders van Oss

IV. BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 1: de Minister van Infrastructuur en Milieu

Samenvatting overlegreactie

1. De Minister verzoekt om het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door te vertalen in het bestemmingsplan.
2. De doorvertaling van de 'Beleidsregels grote rivieren' is niet juist. In de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterbergend winterbed' en 'Waterstaat - Stroomvoerend winterbed' is geen koppeling gelegd met de beleidsregels. Ook bij de regels voor 'aanlegactiviteiten' moet binnen het rivierbed een dergelijke koppeling worden gelegd.
3. Binnen het stroomvoerend winterbed zijn in principe alleen riviergebonden activiteiten toegestaan. Alle zaken die niet bij watervergunning zijn geregeld, worden als 'nieuw' gezien en moeten voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Het plan beoogt een aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf mogelijk te maken.
4. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt ter hoogte van de Oijense Bovendijk twee ligplaatsen mogelijk. Deze zijn echter niet vergund. De Minister verzoekt om een en ander in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie.
5. Een groot deel van de oevers van de Maas is over een breedte van 75 m ingericht als natuurvriendelijke oever. Daarvan is een deel in eigendom, pachtvrij en/of ingericht. De Minister verzoekt om deze delen tot 'Natuur' te bestemmen en voor de overige delen een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' op te nemen.
6. De Minister stelt voor om de delen van de Hemelrijkse waard met een agrarische bestemming die op korte termijn worden aangekocht rechtstreeks te bestemmen tot 'Natuur'.
7. De Minister stelt voor om de toelichting aan te vullen met een passage over de Integrale Verkenning Maas - 2 en het Deltaprogramma.
8. De Minister verzoekt om op basis van het Ontwerp Basisnet Water het plan voor het onderwerp externe veiligheid te actualiseren.

Antwoord burgemeester en wethouders

Punt 1

Wij actualiseren de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan; wij vertalen daarin de meest recente regels (wetgeving en beleid).

Punt 2

De bestemmingen 'Waterstaat – Waterbergend winterbed' en 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' vernoemen wij ambtshalve tot 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Dit is in lijn met de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.

Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht voor waterstaatsdoeleinden. Wij vinden het aanvaardbaar om dit soort bouwwerken rechtstreeks toe te laten en niet onder een algemeen bouwverbod te laten vallen.

Voor het overige mag met een omgevingsvergunning binnen deze bestemmingen uitsluitend gebouwd worden indien de waterstaatsbelangen niet worden geschaad. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de water- of rivierbeheerder. In veruit de meeste gevallen is dat het Rijk, in de overige gevallen het waterschap. In zijn advies kan de water- of rivierbeheerder toetsen aan alle voor hem relevante regels, waaronder de Beleidsregels grote rivieren. Zo nodig kan de Minister hierover afspraken maken met het waterschapsbestuur. Wij vinden dat wij met deze regeling de waterstaatsbelangen, waaronder de belangen die de Beleidsregels grote rivieren beogen te beschermen, afdoende beschermen. Wij vinden het dan ook niet nodig om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

'Aanlegactiviteiten' kunnen binnen de genoemde bestemmingen alleen vergund worden als ze geen onevenredige afbreuk doen aan de berging, afvoer en doorstroming van water.

Hiervoor is een advies van de waterbeheerder verplicht. Ook op dit punt vinden wij aanpassing van het bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Overigens merken wij op dat de toelichting bij het bestemmingsplan uitvoerig ingaat op de waterstaatsbelangen en de Beleidsregels grote rivieren.

Punt 3

Deze reactie gaat over het chaletpark in de Lithse Ham. Het huidige bestemmingsplan voor het chaletpark laat maximaal 450 kampeermiddelen toe, waarvan maximaal 140 toeristische plaatsen. Bij de uitvoering van de toenmalige Wet op de openluchtrecreatie heeft de voormalige gemeente Lith een stacaravan van 50 m² als kampeermiddel beschouwd.

Uitgaande van deze 50 m² per kampeermiddel en 450 kampeermiddelen laat het huidige bestemmingsplan dus kampeermiddelen toe tot een totale maximale oppervlakte van 22.500 m². Dit is exclusief centrale voorzieningen zoals toiletgebouwen.

Het nieuwe bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend plan. Dat wil zeggen dat wij, los van enkele nieuwe ontwikkelingen, de rechten uit de huidige bestemmingsplannen als uitgangspunt nemen. Wij beogen niet om die rechten in te perken.

Het voorontwerpbestemmingsplan laat in de Lithse Ham 267 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toe. De maximale oppervlakte per bouwwerk is 80 m², inclusief één bijgebouw van 10 m² per recreatief nachtverblijf. Het voorontwerpbestemmingsplan laat dus 21.360 m² bebouwing toe. Ook dit is exclusief centrale voorzieningen. Wij constateren dan ook dat het voorontwerpbestemmingsplan niet méér bebouwing toelaat dan het huidige bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan laat bouwwerken toe, waar het huidige bestemmingsplan spreekt over kampeermiddelen. Deze wijziging is echter niet van invloed op de waterstaatkundige belangen die de Minister beschermt.

In de reactie van de Minister zien wij, gelet op het voorgaande, geen reden om de regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De op dit moment aanwezige oppervlakte bebouwing voldoet aan de verleende Watervergunning van 2004. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor uitbreiding van de huidige oppervlakte bebouwing binnen de hiervóór genoemde maximale oppervlakte. De Waterwet verzet zich niet per definitie tegen een dergelijke uitbreiding. Onder voorwaarden zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Of een dergelijke ontwikkeling in een concreet geval mogelijk is, dient de Minister af te wegen bij de besluitvorming over een aangevraagde vergunning.

Punt 4

De voormalige gemeente Lith heeft de aanlegsteiger op aanvraag van waterschap De Maaskant in 1987 en 2000 vergund. Daarom vinden wij het passend om voor de steiger en de ligplaatsen in het bestemmingsplan een regeling op te nemen. Het feit dat er geen vergunning voor is verleend op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of de Waterwet doet hier niet aan af. Over het alsnog verlenen van een vergunning kan de Minister contact opnemen met de eigenaars, te weten de Staat en het waterschap. Ook kan hij contact opnemen met de houder van de bouwvergunning, te weten het waterschap.

Punt 5

Er zijn vijf delen van de oevers van de Maas die het voorontwerpbestemmingsplan niet tot 'Natuur' bestemt.

- De eerste locatie ligt bij 't Wild. Deze bestemmen wij in het ontwerpbestemmingsplan alsnog tot 'Natuur'.
- De tweede locatie ligt ten zuidwesten van Maren-Kessel. Hiervoor nemen wij de gevraagde wijzigingsbevoegdheid op.
- De derde locatie is de landtong ten noorden van de Lithse Ham. Deze bestemmen wij in het ontwerpbestemmingsplan tot 'Natuur'.
- De vierde locatie ligt ten oosten van de Lithse Ham. Hiervoor nemen wij de gevraagde wijzigingsbevoegdheid op.
- De vijfde locatie ligt aan de zuidwestzijde van de Maasarm. Ook hiervoor nemen wij de gevraagde wijzigingsbevoegdheid op.

Overigens schrappen wij ambtshalve in de wijzigingsbevoegdheid voor natuurontwikkeling de passage 'ten behoeve van de realisering van de ecologische hoofdstructuur'. De wijzigingsbevoegdheid ziet namelijk niet alleen op de realisering van de ecologische hoofdstructuur. Zij ziet ook op het aanleggen van natuurvriendelijke oevers buiten de ecologische hoofdstructuur.

Verder constateren wij ambtshalve dat wij tuinen bij twee burgerwoningen aan de Marensedijk 20 en 21 in Maren-Kessel ten onrechte als 'Natuur' hebben bestemd. Wij veranderen deze bestemming in 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'.

Punt 6

De percelen die de Staat inmiddels heeft verworven, bestemmen wij tot 'Natuur'. De overige percelen bestemmen wij niet tot 'Natuur' omdat daarvan niet zeker is dat de Staat die ook daadwerkelijk zal verwerven.

Punten 7 en 8

Wij passen de toelichting aan zoals de Minister vraagt.

Besluit

Wij vinden de vooroverlegreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

In de toelichting bij het bestemmingsplan verwijzen wij naar de meeste recente wetgeving en beleidsregels. Ook nemen wij een passage op over de Integrale Verkenning Maas - 2 en het Deltaprogramma. Ook actualiseren wij de toelichting op basis van het Ontwerp Basisnet Water voor het onderwerp externe veiligheid.

Wij bestemmen alle oevers van de Maas tot 'Natuur' dan wel nemen wij hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op.

Ambtshalve wijzigen wij de bestemming van de tuinen bij twee burgerwoningen aan de Marensedijk 20 en 21 in Maren-Kessel van 'Natuur' in 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'.

Ambtshalve schrappen wij in de wijzigingsbevoegdheid voor natuurontwikkeling de passage 'ten behoeve van de realisering van de ecologische hoofdstructuur'.

De percelen bij de Hemelrijkse Waard die de Staat in eigendom heeft verworven, bestemmen wij tot 'Natuur'.

Overlegreactie 2: het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

1. Het dagelijks bestuur heeft plannen om de rioolwaterzuiveringsinstallatie uit te breiden en vraagt om hierover overleg te voeren. Zij wijst er op dat het bestemmingsvlak is beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
2. Het rioolgemaal 't Wild ontbreekt.
3. Een deel van de riooltransportleiding (ten zuiden van de Beatrixweg) staat niet op de verbeelding. Het dagelijks bestuur vraagt om de vrijwaringszone van 7 m in de regels op te nemen ter borging van het zakelijk recht.
4. Het zoekgebied voor de natte ecologische verbindingzones is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid en de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' of 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Vanwege de ontwikkelde of te ontwikkelen waarden verzoekt het dagelijks bestuur om alleen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' op te nemen.
5. Het dagelijks bestuur verzoekt om voor al aangelegde ecologische verbindingzones de bestemming 'Natuur' aan de juiste zijde van de waterloop te leggen.
6. Het dagelijks bestuur verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisering van natuurvriendelijke oevers (met een breedte van 10 m bij de betreffende waterlopen) en deze gronden te bestemmen tot 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'.
7. Het dagelijks bestuur verzoekt om binnen de hydrologisch beschermde gebieden binnenplanse afwijkingmogelijkheden van bouw- en gebruiksregels te verbinden aan een omgevingsvergunning, waarbij ook advies bij het waterschap dient te worden ingewonnen.
8. Het dagelijks bestuur laat de doorvertaling naar perceelsniveau van de beperkt kwetsbare gebieden aan de gemeente over.
9. Het dagelijks bestuur verzoekt om ook de buitenbeschermingszone op te nemen in het bestemmingsplan. Het Besluit algemene bepalingen ruimtelijke ordening in combinatie met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 schrijft dit voor.
10. Over Oijense Bovendijk 55 verzoekt het dagelijks bestuur om het afstromend hemelwater eerst elders te infiltreren in plaats van af te voeren via de sloot op de leggerwatergang.

Antwoord burgemeester en wethouders

Punt 1

Wij nemen in het ontwerpbestemmingsplan de huidige bestemmingsgrens weer op. Wij hebben ambtelijk overlegd met het waterschap. Als gevolg hiervan heeft het waterschap een verzoek ingediend voor uitbreiding van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De uitbreiding is een relatief grootschalige ontwikkeling, met een grote ruimtelijke impact. De beoordeling en uitwerking van dit verzoek vragen veel tijd en inzet. Als wij willen meewerken, doen wij dit

daarom met een aparte bestemmingsplanprocedure speciaal voor dit perceel. Op die manier voorkomen wij dat de beoordeling en uitwerking van het verzoek de procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor het hele buitengebied vertragen. Wij vinden vertraging niet aanvaardbaar omdat het nieuwe bestemmingsplan wettelijk vóór 1 juli 2013 vastgesteld moet zijn.

Punt 2

Wij nemen het rioolgemaal op in het bestemmingsplan.

Punt 3

Wij nemen het ontbrekende stuk riooltransportleiding alsnog op.

De bestemmingsvlakken 'Leiding – Riool' zijn standaard 7 m breed. Volgens de regels zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse riooltransportleidingen. Op deze manier regelen wij ook andere riooltransportleidingen in andere bestemmingsplannen. Hiermee zijn volgens ons de riooltransportleidingen afdoende beschermd. Het bestemmingsplan is overigens ook niet het geschikte instrument noch bedoeld om zakelijke rechten te borgen.

Punt 4

De bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' baseren wij op de feitelijke aanwezigheid van landschappelijke respectievelijk landschappelijke en natuurlijke waarden. De omstandigheid dat gronden zoekgebied zijn voor ecologische verbindingzones is in dit licht op zichzelf niet van belang. Als de inrichting van gronden als ecologische verbindingzone daadwerkelijk is zekergesteld, vinden wij een bestemming 'Natuur' het meest passend.

Punt 5

Volgens het dagelijks bestuur hebben wij enkele feitelijke aanwezige ecologische verbindingzones ten onrechte niet als 'Natuur' bestemd. Deze constatering is juist. In het ontwerpbestemmingsplan leggen wij alsnog de bestemming 'Natuur' op deze gronden.

Punt 6

In plaats van de gevraagde wijzigingsbevoegdheid nemen wij binnen de agrarische bestemmingen op dat de aanleg en instandhouding van natuurvriendelijke oevers rechtstreeks is toegestaan binnen 10 m vanaf de bestemming 'Water'. Voor wat betreft de te leggen bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' verwijzen wij naar wat wij schreven onder punt 4.

Punt 7

De hydrologisch beschermde gebieden waar het dagelijks bestuur op doelt, liggen binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Water'. Volgens de regels mag er binnen die bestemmingen alleen gebouwd worden ten behoeve van de bestemming. De bebouwingsmogelijkheden zijn zeer beperkt; zo mogen er binnen de bestemming 'Water' geen gebouwen worden gebouwd. Binnenplanse afwijkingen hiervan zijn niet toegestaan. Alleen op grond van artikel 36 van de planregels zijn enkele algemene afwijkingen mogelijk, maar het gaat hier om heel beperkte afwijkingen.

Wij zien dan ook geen reden voor aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt.

Punt 8

Deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

Punt 9

Binnen de kernzone en de beschermingszones is de waterschapskeur van toepassing. Een regeling in het bestemmingsplan heeft geen toegevoegde waarde. Daarom geven wij deze zones niet op de plankaart aan. Wel zorgt het opnemen van de waterkering in het bestemmingsplan ervoor dat in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de waterkering tijdig in beeld is, en daarmee ook de mogelijkheden en beperkingen ter plaatse en in de directe nabijheid van de waterkering. Daarom geven wij de kernzone en de beschermingszone van 30 m toch aan, met daaraan gekoppeld een passend beschermingsregime. Een dergelijke regeling gaat volgens ons voor de buitenbeschermingszone van 20 m te ver. Mede om onnodige procedures te voorkomen, nemen wij die zone niet in het bestemmingsplan op. Wel noemen wij de zone in de toelichting.

Anders dan het dagelijks bestuur veronderstelt, schrijft de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (inmiddels de Verordening ruimte 2012) een dergelijke bescherming niet voor. De Verordening bepaalt slecht dat een bestemmingsplan voor dergelijke zones mede strekt tot onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone. De toelichting bij de Verordening vermeldt daarbij nota bene dat het niet op voorhand aan te geven is of er specifieke regels in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, en dat de inhoudelijke bescherming veelal verankerd is in de keur van het waterschap. Dit standpunt stemt overeen met wat wij in de vorige alinea schreven. Naar ons oordeel legt het voorontwerpbestemmingsplan geen onaanvaardbare beperkingen op aan werking, instandhouding en onderhoud van de primaire waterkeringen en beschermingszones.

Punt 10

Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om uitvoeringsaspecten juridisch-planologisch te regelen. Wel dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan duidelijk te zijn dat nieuwe ontwikkelingen ook vanuit het belang van een goede waterhuishouding

aanvaardbaar én uitvoerbaar zijn. Daarvoor is per ontwikkeling inzicht nodig in de gevolgen van deze ontwikkeling voor de waterhuishouding.

In de ruimtelijke onderbouwing voor het project Oijense Bovendijk 55 heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij bij de uitvoering van het initiatief in overleg met het waterschap zal zorgen voor een afdoende afvoer van hemelwater. Mede gelet op het advies van het waterschap van 1 december 2009, waarnaar de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief verwijst, hebben wij geen reden om te veronderstellen dat een dergelijke afvoer niet mogelijk is. Daarom passen wij het bestemmingsplan niet aan.

Besluit

Wij vinden de vooroverlegreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie de huidige bestemmingsgrens op.

Wij nemen het rioolgemaal 't Wild op.

Wij nemen een ontbrekend stuk riooltransportleiding op.

Wij bestemmen enkele ecologische verbindingzones tot 'Natuur'.

In de regels nemen wij op dat binnen de agrarische bestemmingen de aanleg en instandhouding van natuurvriendelijke oevers rechtstreeks is toegestaan binnen 10 m vanaf de bestemming 'Water'.

Overlegreactie 3: N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting overlegreactie

Inspreker deelt mee dat er binnen het plangebied een gastransportleiding ligt. In de toelichting van het bestemmingsplan noemen wij voor deze leiding een te ruim invloedsgebied. Inspreker doet een voorstel voor aanpassing. De PR-contour ligt op de leiding en vormt dus geen belemmering voor het plan.

Inspreker verzoekt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen te regelen dat de regels voor de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang hebben op de regels van andere dubbelbestemmingen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij passen de toelichting op het punt van externe veiligheid aan zoals de Gasunie aanbeveelt. In de systematiek van het voorontwerpbestemmingsplan hebben de regels voor dubbelbestemmingen, waaronder de bestemming 'Leiding – Gas', voorrang op die van de enkelbestemmingen. Er is geen voorrang van dubbelbestemmingen ten opzichte van elkaar. Oftewel: de regels voor de dubbelbestemmingen zijn gelijkwaardig. Dit betekent dat op gronden die onder meerdere dubbelbestemmingen vallen, de regels van al die dubbelbestemmingen van toepassing zijn. Hiermee beschermen wij de gastransportleidingen afdoende. Er bestaat geen reden voor vrees dat de overige regels inbreuk kunnen maken op die belangen.

Besluit

Wij vinden de vooroverlegreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij passen de toelichting op het punt van externe veiligheid aan zoals de Gasunie aanbeveelt.

Overlegreactie 4: de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

1. De Directie vindt de mogelijkheid van paardenbakken, schuilgelegenheden en onderhoudsgebouwen buiten agrarische bouwvlakken in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012. Dit geldt ook voor de regeling voor kleinschalige nevenactiviteiten (bijlage 2 bij de planregels) buiten het agrarisch bouwvlak.
2. De Directie vraagt waarom de regeling voor de watersportfunctie is verdeeld over een aantal verschillende bestemmingen.
3. Het voorontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 2.2 van de Verordening doordat het (in artikel 32 van de planregels) niet voor alle nieuwe ontwikkelingen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verplicht. De Directie vindt aanpassing van de regeling aan de afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noord-Oost Brabant nodig.
4. Artikel 18.4 van de planregels maakt statische opslag mogelijk tot 1.000 m². De regeling voorziet niet in het slopen van overtollige bebouwing. Dit laatste vindt de Directie in strijd met de Verordening.
5. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen te realiseren binnen daarvoor aangewezen gebieden. Het aantal woningen wordt bepaald aan de hand van de waarde van het te saneren bedrijf, volgens de zogenaamde VIV-systematiek. Dit laatste vindt de Directie in strijd met artikel 2.2 van de Verordening, omdat het compenseren van economisch (waarde)verlies geen fysieke maatregel is ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.
6. De Directie dringt erop aan om in overleg met haar alle gerealiseerde ecologische hoofdstructuur (EHS) en natuur als 'Natuur' te bestemmen. Zij meent dat het voorontwerpbestemmingsplan de EHS onvoldoende beschermt, onder andere doordat het binnen de EHS ongewenste ontwikkelingen toelaat.
7. De Directie vindt de volgende ontwikkelingen binnen de Groenblauwe Mantel in strijd met de Verordening:
 - de mogelijkheid van omschakeling van een bedrijf naar een agrarisch-technisch en/of agrarisch gerelateerd bedrijf voor zover het bestemmingsvlak groter is dan 5.000 m² en het bedrijf behoort tot milieucategorie 3 of hoger
 - de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' kassen tot 2.500 m² en de verbreding van wegen en de aanleg van fietspaden toe te staan
8. Wij beschermen binnen de bestemmingen 'Agrarisch gebied met waarden – Landschap' en 'Agrarisch gebied met waarden – Landschap en natuur' de cultuurhistorische waarden niet. Bovendien hebben wij de cultuurhistorische vlakken niet als zodanig opgenomen. Hierdoor is geen onderscheid te zien tussen de polders die wel en de polders die niet deel uitmaken van de voormalige Beerse Overlaat. De Directie vindt dit in strijd met de Verordening.

9. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan is onder de uitoefening van een agrarisch bedrijf uitsluitend de bestaande omvang van intensieve veehouderijen zonder aanduiding binnen extensiveringsgebied mede begrepen.
- a. De Directie vindt het onduidelijk welke omvang wij bedoelen en of binnen extensiveringsgebied intensieve veehouderijen aanwezig zijn die wél zijn aangeduid. Een eventueel mogelijke uitbreiding van intensieve veehouderijen binnen extensiveringsgebied vindt de Directie in strijd met de Verordening.
 - b. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid tot overschrijding van bouwvlakken van intensieve veehouderijen met 5% aangezien de Verordening de omvang van dit soort bedrijven begrenst tot 1,5 ha.
 - c. Ook vindt de Directie het nodig dat wij de regels van artikel 9.3.2 van de Verordening (over de maximale omvang van intensieve veehouderijen op duurzame locaties) in de planregels verwerken, in plaats van (uitsluitend) een verwijzing naar de Handleiding duurzame locaties uit 2003.
 - d. De Directie vindt de mogelijkheid van nieuwe schapen- en geitenhouderijen (door omschakeling) in strijd met de Verordening.
 - e. Ook de regeling voor gemengde bedrijven, die uitbreiding van een intensieve neventak mogelijk maakt, vindt de Directie in strijd met de Verordening. Voor deze bedrijven moeten wij de meest beperkende regeling toepassen, en dat is de regeling voor intensieve veehouderijen.
10. De Directie vraagt om een beter inzicht in de planologische aanvaardbaarheid van alle relevante (functie)veranderingen. Zij vindt dat van haar niet verwacht kan worden dat zij zelf een dergelijk gedetailleerd onderzoek verricht om te bezien of de voorgestelde regeling past binnen de Verordening. De Directie wijst zonder uitpuittend te zijn op een aantal zaken waarvan de planologische aanvaardbaarheid haar niet duidelijk is geworden.

Antwoord burgemeester en wethouders

Punt 1, algemeen

De Verordening stelt dat alle voorzieningen voor een agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak moeten worden gelegd. Als het gaat om voorzieningen die voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn, delen wij dit standpunt. Zo moeten paardenbakken en paddocks van een paardenhouderij binnen het bestemmings- dan wel bouwvlak liggen. Niet-bedrijfsmatig gebruikte paardenbakken zouden ook buiten het agrarisch bouwvlak moeten kunnen worden gesitueerd. Hieronder gaan wij daarop nader in. Verder gaan wij in op enkele andere specifiek genoemde onderdelen.

Punt 1, paardenbakken

Op ons verzoek heeft de Directie haar vooroverlegreactie over paardenbakken verduidelijkt. De Directie stelt dat een paardenbak onder voorwaarden buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' toelaatbaar is, maar dat een paardenbak bij een agrarisch bedrijf binnen het

agrarisch bouwvlak thuishoort. Wij delen dit standpunt niet. Hieronder leggen wij ons standpunt uit. Het is ons overigens niet duidelijk of de Directie vindt dat ook niet-agrarische bedrijven een paardenbak buiten het bestemmingsvlak mogen hebben.

In de eerste plaats merken wij op dat de provincie beleidsmatig onderscheid maakt tussen paardenbakken bij woningen en paardenbakken bij agrarische bedrijven. Zij heeft dit onderscheid volgens ons niet goed gemotiveerd. Een paardenbak bij een burgerwoning wordt gebruikt uit hobbymatige of recreatieve overwegingen. Omdat een bestemmingsvlak 'Wonen' normaal gesproken klein is, mag de paardenbak buiten dat bestemmingsvlak liggen. Ook een paardenbak die wordt gebruikt door iemand die een agrarische bedrijfswoning bewoont (of dit nu de bedrijfsvoerende is of bijvoorbeeld zijn kinderen), wordt normaal gesproken voor hobbymatige doeleinden gebruikt. Dit hobbymatig gebruik is volgens ons vergelijkbaar met een dergelijk gebruik bij een burgerwoning. Juridisch gezien is er dan geen sprake van een voorziening voor een agrarisch bedrijf. Dit betekent dat de Verordening op dit onderdeel niet van toepassing is. De Verordening gaat immers over voorzieningen voor een agrarisch bedrijf.

In de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemmingen is ook hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan. Niet alle agrarische gronden zijn immers in gebruik bij agrarische bedrijven. De provincie miskent dit particulier agrarisch grondgebruik in de Verordening.

In de tweede plaats is, als een hobbymatig gebruikte paardenbak wél een voorziening voor een agrarisch bedrijf zou zijn, het normale toetsingskader voor uitbreiding van agrarische bouwvlakken niet toepasbaar en toereikend. Zo mogen in extensiveringsgebied bouwvlakken niet worden vergroot. Dit vinden wij niet redelijk. Ook de normale criteria voor uitbreiding van een bouwvlak (zoals bijvoorbeeld noodzaak en een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen) kunnen niet worden toegepast. De noodzaak van een bouwvlakuitbreiding voor een hobbymatige paardenbak is immers niet aantoonbaar.

In de derde plaats waarborgen wij de ruimtelijke kwaliteit, doordat wij paardenbakken niet rechtstreeks buiten een bestemmings- en bouwvlak toestaan maar alleen na binnenplanse afwijking. In het kader van deze binnenplanse afwijkingsregeling is een goede landschappelijke inpassing vereist. De provincie vreest dus ten onrechte voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Punt 1, schuilgelegenheden

Voor schuilgelegenheden gelden in grote lijnen dezelfde overwegingen als bij de paardenbakken. De schuilgelegenhedenregeling bedoelen wij met name voor hobbymatig agrarisch grondgebruik. Bouwen binnen een bouwvlak is normaal gesproken niet mogelijk, omdat hobbyboeren normaal gesproken helemaal geen agrarisch bouwvlak hebben. De Directie hoeft niet te vrezen voor aantasting van ruimtelijke kwaliteit, omdat schuilgelegenheden alleen zijn toegestaan na een binnenplanse afwijking. Daarbij wordt getoetst aan een goede landschappelijke inpassing. Bovendien hebben wij het gebied

waarbinnen deze afwijking kan worden toegepast, al begrensd. In het open komgebied, waar wij aantasting van openheid willen voorkomen, is toepassing van deze binnenplanse afwijkingmogelijkheid niet toegestaan.

Punt 1, onderhoudsgebouwen

Wij zijn het met de Directie eens dat onderhoudsgebouwen, die het voorontwerpbestemmingsplan binnen de natuurbestemming toelaat, niet in natuurgebieden thuishoren. Daarom schrappen wij de mogelijkheid hiertoe.

Punt 1, nevenactiviteiten

Wij zijn het eens met de reactie van de Directie. In het voorontwerp hebben wij opgenomen dat nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf op of aansluitend aan een agrarisch bouwvlak mogen plaatsvinden. Wij zien geen reden om de kleinschalige nevenactiviteiten ook buiten het bouwvlak toe te staan. Alleen minicampings zijn buiten het bouwvlak toegestaan (met een specifieke afwijkingsregeling).

Punt 2

De watersportfunctie hebben wij geregeld in drie verschillende bestemmingen ('Bedrijf', 'Recreatie' en 'Water'). Er zijn twee jachthavens, en beide hebben een andere functie. Daardoor hebben wij ook de bijbehorende, ondersteunende faciliteiten geregeld in verschillende bestemmingen. Wij vinden dit niet bezwaarlijk, aangezien wij de regeling op zichzelf bezien duidelijk vinden.

Punt 3

Wij stemmen met deze reactie in. Daarom passen wij de regeling in het ontwerpbestemmingsplan aan aan de afspraken van het regionaal overleg. Wel constateren wij dat enkele uitzonderingen op de verplichting tot kwaliteitsverbetering binnen de gemaakte afspraken passen. In zoverre vinden wij de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan niet in strijd met de Verordening.

Verder wijzen er op dat de Verordening op dit moment geen ruimte laat om bepaalde, kleine, ontwikkelingen uit te zonderen van de compensatieverplichting. De Verordening zal dan ook moeten worden aangepast om ruimte te bieden voor de afspraken die in het regionaal overleg hierover zijn gemaakt.

Het feit dat voor enkele activiteiten geen tegenprestatieplicht geldt, betekent overigens nog niet dat er geen kwaliteitsverbetering hoeft te worden gerealiseerd. In de wijzigingsregels bij het voorontwerpbestemmingsplan schrijven wij namelijk in het algemeen een zorgvuldige inpassing voor. Bij intensieve veehouderijen regelt de Verordening bovendien al dat de inpassing als (een deel van de) kwaliteitsverbetering wordt beschouwd. Of er dan juridisch gezien sprake is van inpassing of kwaliteitsverbetering laten wij hier verder onbesproken. Wij zullen, ter verduidelijking, de regeling voor uitbreiding van agrarische bouwvlakken niet meer uitzonderen van de compensatieverplichting.

Punt 4

Wij passen de regeling voor statisch opslag aan. Wij laten 500 m² statische opslag toe, met sloop van overtollige bebouwing.

Punt 5

Binnen het zoekgebied voor verstedelijking bestaat de mogelijkheid om een woning te bouwen met een tegenprestatie. In het verleden bestond deze regeling bekend als 'BIO-regeling'. Deze regeling is formeel afgeschaft. In de tussentijd heeft de provincie ook de beoordelingscriteria gewijzigd. Onduidelijk is nu wat precies als tegenprestatie kan worden ingebracht. Wat de provincie bedoelt met 'economisch waardeverlies' is ons niet bekend. In het verleden werd de waarde van opstallen (als de gecorrigeerde vervangingswaarde) meegenomen als tegenprestatie. Hetzelfde gold voor het afboeken van de waarde van een bouwvlak dat wordt herbestemd tot onbebouwd agrarisch gebied. Het meetellen van de afboekwaarde als tegenprestatie lijkt ons redelijk. Als alleen sloopkosten kunnen worden ingebracht als tegenprestatie, dan zal de prikkel tot herbestemming en sloop praktisch nihil zijn. Wij vinden het zinvol om in het regionaal overleg afspraken te maken over de vraag welke posten wel of niet als tegenprestatie kunnen worden ingebracht. Deze afspraken moeten wat ons betreft verder gaan dan alleen sloopkosten. In afwachting van deze afspraken zien wij geen reden tot aanpassing van de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan.

Punt 6

In het ontwerpbestemmingsplan geven wij de gerealiseerde ecologische hoofdstructuur en natuur een natuurbestemming. Hierover hebben wij inmiddels overlegd met de provincie. De bestemming van de nog niet gerealiseerde EHS is afhankelijk van het feitelijk gebruik.

Een gebiedsaanduiding 'ecologische hoofdstructuur' die zowel de gerealiseerde als de niet-gerealiseerde EHS aanduidt, vinden wij niet nodig. In de eerste plaats beschermen wij de huidige en potentiële natuurwaarden door de bestemming die wij aan de gronden hebben toegekend. Wij zien niet in waarom deze regeling onjuist of onwerkzaam zou zijn. Verder nemen wij geen aanduidingen op, louter en alleen ter signalering. Een gebiedsaanduiding is ook niet nodig bij de beoordeling van nieuwe functies. Bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen dient altijd aan het volledige ruimtelijke beleid te worden getoetst, dus ook aan het (dan geldende) provinciale beleid. Opname in het bestemmingsplan van de EHS, maar ook van andere zoneringen, kan juist leiden tot ongewenste ontwikkelingen. Een wijziging van de EHS wordt in het bestemmingsplan immers niet (meteen) bijgewerkt.

Punt 7

De vermeende strijdigheid van de regeling met betrekking tot ondersteunende kassen volgt niet uit de Verordening. Wij zien dan ook geen aanleiding om onze regeling op dit onderdeel aan te passen.

De regeling met betrekking tot omschakeling binnen de bestemming 'Bedrijf' van een 'niet-agrarisch technisch hulpbedrijf of niet-agrarisch verwant bedrijf' naar een 'agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf' is opgenomen in artikel 5.4 van het bestemmingsplan. Binnen de Groenblauwe mantel bevinden zich slechts drie bedrijven met een bestemming 'Bedrijf': een tankstation, een betonfabriek en een jachthaven. Omschakeling van deze bedrijven naar een 'agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf' is zeer onwaarschijnlijk. Wij zullen echter de regeling in artikel 5.4 aanpassen voor wat betreft de milieucategorie en de oppervlakte voor de bedrijven in de Groenblauwe mantel. Aangezien deze bedrijven in de uiterwaarden liggen, zullen deze voorwaarden worden gekoppeld aan de bedrijven binnen de zone 'overig – uiterwaarden'.

Binnen de Groenblauwe mantel bevindt zich slechts één grondgebonden agrarisch bedrijf. De regeling met betrekking tot uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven uit artikel 6.4 is niet volledig overgenomen. Met name het criterium uit lid c dat uitbreiding 'noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken', is in wijzigingregeling 37.3 niet opgenomen. Wij vullen deze wijzigingsregeling, alleen voor wat betreft de agrarische locatie Lutterstraat 15, aan met dit criterium.

De regeling hiervoor passen wij dan ook aan. Wij laten verbreding niet rechtstreeks toe, maar alleen na wijziging. Bij wijziging vindt een toets plaats aan de belangen van onder andere natuur en landschap, waaronder de Groenblauwe mantel.

Punt 8

Een deel van de polders behoort volgens de provinciale kaarten formeel tot de Beerse Overlaat, een ander deel niet. In de praktijk was dat onderscheid vroeger niet zo strikt, en overstroomden ook de niet-aangewezen delen. Het totale open komgebied van de Lithse en Oijense Polder behoorde dan ook tot de Beerse Overlaat.

De Beerse Overlaat als vlak van cultuurhistorische waarde is niet opgenomen op de verbeelding. Hieronder leggen wij uit waarom niet.

In de eerste plaats vinden wij de Beerse Overlaat zoals deze op de provinciale kaarten is aangeduid, niet juist. Het gebied dat feitelijk als overlaat in gebruik was, was veel groter. Ten tweede heeft het aanduiden van de Beerse Overlaat als gebiedsaanduiding geen meerwaarde ten opzichte van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling. De waarde van de Beerse Overlaat bestaat voornamelijk uit de openheid, hoewel die door de ruilverkaveling en de vestiging van bedrijven al is aangetast. Deze openheid, én die van de

overige polders, beschermen wij door een omgevingsvergunningstelsel. Verder houden wij er bijvoorbeeld ook in het beeldkwaliteitsplan rekening mee.

In de bestemmingsomschrijvingen van het voorontwerpbestemmingsplan noemen wij cultuurhistorische waarden niet expliciet. Dit doen wij in het ontwerpbestemmingsplan alsnog. Voor de praktische regeling heeft dit echter geen gevolgen.

Punt 9a en d

Wij verduidelijken de regeling voor intensieve veehouderij, schapenhouderij en geitenhouderij.

Intensieve veehouderij als hoofdtak laten wij alleen toe bij bestaande bedrijven, die wij allemaal als zodanig aanduiden. Binnen extensiveringsgebied mogen deze bedrijven niet uitbreiden.

Intensieve veehouderij als neventak duiden wij niet als zodanig aan, maar laten wij alleen in de bestaande omvang toe, ook binnen extensiveringsgebied.

Geiten- en schapenhouderij duiden wij altijd aan, of het nu om een hoofdtak dan wel een neventak gaat.

Deze regeling voldoet volgens ons aan de Verordening.

Punt 9b

Wij onderschrijven deze reactie, en passen de regels aan.

Punt 9c

Wij passen de regeling voor duurzame locaties aan de Verordening aan. Wij gebruiken een andere begripsomschrijving. Ook hanteren wij de criteria uit de Verordening ruimten 2012 voor uitbreiding van intensieve veehouderijen op duurzame locaties. Wij verwijzen dan ook niet meer naar de Handreiking uit 2003. In de toelichting bij het plan gaan wij nader in op een aantal toetsingscriteria.

Punt 9e

In de eerste plaats hechten wij eraan op te merken dat het lijkt alsof alleen de gemeente Oss te maken heeft met de problematiek van de gemengde agrarische bedrijven. Maar ook in andere gemeenten komen gemengde bedrijven voor. In de praktijk wordt hieraan echter vaak niet of nauwelijks aandacht besteed.

Volgens de Directie is het beleid voor intensieve veehouderij van toepassing als meerdere bepalingen van de Verordening gelijktijdig van toepassing zijn. Bij tegenstrijdigheid geldt de meest beperkende regeling. Dit betekent dat een grondgebonden bedrijf met een hele kleine intensieve neventak volledig wordt getoetst aan het beleid voor intensieve veehouderijen. Dit kan betekenen dat uitbreiding van de grondgebonden tak niet mogelijk is omdat het bedrijf bijvoorbeeld al een omvang heeft van 1,5 ha. Het kan ook betekenen dat voor die grondgebonden uitbreiding eigenlijk het verkeerde toetsingskader wordt gehanteerd omdat dit toetsingskader is bedoeld voor intensieve veehouderijen. Wij vinden het niet redelijk dat

het grondgebonden bedrijf uit dit voorbeeld eerst de intensieve neventak zou moeten afstoten, alvorens als volledig grondgebonden bedrijf te kunnen groeien. Volgens ons had de Verordening hiervoor expliciet een oplossing moeten bieden. Nu zij dat niet doet, ontkent zij als het ware het bestaan van, nota bene typisch Brabantse, gemengde bedrijven.

Wij hebben gezocht naar een praktisch werkbaar juridische regeling voor gemengde agrarische bedrijven, die ook recht doet aan de Verordening. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij een regeling opgenomen die intensieve neventakken van grondgebonden agrarische bedrijven binnen extensiveringsgebied begrenst op de bestaande omvang. De term 'bestaand' hebben wij gedefinieerd, dus bestaat daarover volgens ons geen onduidelijkheid. Buiten extensiveringsgebied lieten wij intensieve veehouderij als neventak toe, zo lang maar sprake bleef van een bedrijf dat in hoofdzaak grondgebonden was. Dit hield in dat uitbreiding van de intensieve neventak in beginsel mogelijk was. In het ontwerpbestemmingsplan leggen wij ook buiten extensiveringsgebied de bestaande omvang van intensieve neventakken vast, en laten wij uitbreiding daarvan niet toe.

Deze regeling is praktisch werkbaar.

De Directie heeft als toevoeging op de vooroverlegreactie voorgesteld om alle intensieveveehouderijstallen binnen grondgebonden bouwvlakken aan te duiden met een specifieke aanduiding. Wij kiezen niet voor die regeling. In de eerste plaats voegt deze regeling niets toe aan onze regeling, die verbaal regelt dat de bestaande omvang van de intensieve veehouderij niet mag worden uitgebreid. In de tweede plaats legt deze regeling juist de nadruk op de onvolkomenheden van het provinciaal beleid. Onduidelijk blijft dan bijvoorbeeld hoe de inrit van een gemengd bedrijf moet worden beoordeeld.

Punt 10

Wij onderschrijven niet de (niet gemotiveerde) opmerking van de Directie dat wij van haar geen gedetailleerd onderzoek mogen verwachten. Wij vinden dat wij van haar wel degelijk mogen verwachten dat zij een vigerend en een nieuw bestemmingsplan met elkaar vergelijkt als zij een dergelijke vergelijking vanuit haar belang en taakopvatting nodig vindt. In principe verandert er op ieder perceel wel iets aan de gebruiksmogelijkheden. Zo hebben wij alle agrarische bouwvlakken gewijzigd, met name omdat het huidige bestemmingsplan de grens van het bouwvlak op de voorgevel van de woning legt, en het voorontwerpbestemmingsplan tuinen en dergelijke binnen het bouwvlak trekt. De algemene overwegingen die aan deze keuzes te grondslag liggen, hebben wij toegelicht en verantwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Desalniettemin maken wij een zo volledig mogelijk overzicht van wijzigingen van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige. In dat overzicht gaan wij ook in op de specifieke zaken die de Directie in haar vooroverlegreactie benoemt. Wij sturen dit nieuwe overzicht aan de Directie toe.

Besluit

Wij vinden de vooroverlegreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij laten in natuurgebieden geen onderhoudsgebouwen meer toe.

Wij schrappen de mogelijkheid van nevenactiviteiten buiten het bouwvlak van agrarische bedrijven, met uitzondering van de mogelijkheid van minicampings.

Wij passen de regeling over verbetering van ruimtelijke kwaliteit aan aan de afspraken hierover in het regionaal overleg. De uitbreiding van agrarische bouwvlakken sluiten wij niet langer uit van de compensatieverplichting.

Wij beperken de mogelijkheden voor statische opslag binnen de woonbestemming tot 500 m², na sloop van overtollige bebouwing.

Wij geven de gerealiseerde ecologische hoofdstructuur en natuur een natuurbestemming.

Wij brengen de regeling voor verbreding van wegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' in overeenstemming met de Verordening.

Wij passen de regeling in artikel 5.4 aan voor wat betreft de milieucategorie en de oppervlakte voor de bedrijven in de Groenblauwe mantel.

Wij vullen de wijzigingsregeling in artikel 37.3 voor wat betreft de agrarische Locatie Lutterstraat 15 aan met het criterium uit artikel 6.4 lid c van de Verordening.

In de bestemmingsomschrijvingen noemen wij de cultuurhistorische waarde van de Beerse Overlaat expliciet.

Wij verduidelijken de regeling voor intensieve veehouderij, schapenhouderij en geitenhouderij, zowel voor hoofdtakken als neventakken.

Wij regelen dat door overschrijding van bouwvlakken met 5% intensieve veehouderijen niet groter kunnen worden dan 1,5 ha.

Wij passen de regeling voor duurzame locaties aan.

Wij maken een zo volledig mogelijk overzicht van wijzigingen van het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige. Dit overzicht sturen wij de Directie toe.

Overlegreactie 5: Brandweer Brabant-Noord

Samenvatting overlegreactie

De brandweer acht een nader advies voor dit plan niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van een groepsrisico en de voorgenomen vaststelling geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij nemen de overlegreactie voor kennisgeving aan.

Besluit

Wij nemen de overlegreactie voor kennisgeving aan.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen

V. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

Inspiraakreactie 1, gedagtekend op 28 februari 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreekster constateert dat aan haar agrarisch bedrijf aan de Kesselseweg 12 in Maren-Kessel een kleiner bouwvlak is toegekend dan waar zij eerder om heeft verzocht. Zij verzoekt om een bouwvlak van 2 ha op te nemen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij hebben de plannen van inspreekster inderdaad niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreekster namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreekster heeft een ruimtelijke onderbouwing van haar plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreekster.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreekster door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreekster alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder inspreeksters plannen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door inspreekster gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 2, gedagtekend op 2 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt dat het bouwvlak voor haar agrarisch bedrijf aan de Wildseweg 3 in Maren-Kessel een oppervlakte van 2,2 ha moet hebben in plaats van de 1,5 ha die wij in het voorontwerpbestemmingsplan hebben opgenomen. Inspreker heeft hiervoor de volgende argumenten:

- In het huidige bestemmingsplan is een groter bouwvlak opgenomen. Hieraan is weliswaar goedkeuring onthouden, maar dat is om louter formele redenen gebeurd omdat het bouwvlak verkeerd was ingetekend.
- De voormalige gemeente Lith heeft concreet toegezegd dat het bouwvlak mocht worden gewijzigd en vergroot. Mede op basis van deze toezeggingen is inspreker tot aankoop van het bouwvlak overgegaan.
- Uit een duurzaamlocatietoets blijkt dat er sprake is van een duurzame locatie, waar op grond van het Reconstructieplan doorgroei tot zelfs 2,5 ha mogelijk is.
- De gemeente heeft zelf de casus van inspreker voorgelegd aan Gedeputeerde Staten in het kader van een verzoek om ontheffing op grond van de provinciale verordening.

Als het bouwvlak van 2,2 ha niet rechtstreeks kan worden opgenomen, dan wenst inspreker een wijzigingsmogelijkheid voor vergroting van bouwvlakken (in dit geval tot 2,2 ha) die nu al een oppervlakte hebben van meer dan 1,5 ha. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 laat dit volgens inspreker toe.

Inspreker kan zich verder niet vinden in de in het bestemmingsplan opgenomen 250-meterzone. Bovendien stelt zij dat haar bedrijf zich (net) buiten deze zone bevindt, in plaats van er binnen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouwvlak

De maximale bouwvlakgrootte van een agrarisch bedrijf wordt bepaald door het provinciale en gemeentelijke beleid.

Het provinciaal beleid is weergegeven in een provinciale structuurvisie en een daarop gebaseerde provinciale verordening (sinds 1 juni 2012: de Verordening ruimte 2012). De structuurvisie bindt in principe alleen de provincie. Wij moeten in onze besluitvorming niettemin rekening houden met het provinciaal beleid. De Verordening bevat rechtstreeks werkende en niet-rechtstreeks werkende onderdelen. De bouwvlakuitbreiding die inspreker wenst is niet in strijd met de rechtstreeks werkende onderdelen. Vanuit het provinciale belang zijn echter ook niet-rechtstreeks werkende regels geformuleerd voor de intensieve veehouderij. De gemeente moet deze doorvertalen in een bestemmingsplan. Het bedrijf van inspreker ligt in verwevingsgebied. De Verordening bepaalt dat een agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij binnen verwevingsgebied op een

duurzame locatie mag groeien tot maximaal 1,5 ha. Het verzoek van inspreekster om een bouwvlak van ongeveer 2,2 ha is hiermee in strijd.

De vorige provinciale verordening bood een overgangsregeling voor bestaande aanvragen voor een bouwvlak boven de 1,5 ha. Omdat er vóór de inwerkingtreding van die verordening al overleg was geweest over een bouwvlakvergroting tot boven de 1,5 ha, heeft de gemeenteraad van Oss op basis van deze overgangsregeling op 31 maart 2011 ontheffing aangevraagd bij Gedeputeerde Staten voor een groter bouwvlak dan 1,5 ha. Uitdrukkelijk heeft de gemeenteraad toen bepaald dat een toets van de duurzaamheid van de locatie nog niet had plaatsgehad. Ook overwoog de gemeenteraad dat hij deze ontheffing had aangevraagd uit preventief oogpunt zodat, na het eventueel verlenen van de ontheffing, de gemeente de aanvraag voor een bouwvlak groter dan 1,5 ha zelf kon beoordelen. Gedeputeerde Staten hebben de aanvraag om ontheffing op 20 december 2011 geweigerd, omdat er volgens hen geen sprake was van een 'aanvraag' vóór de in de Verordening genoemde peildatum. Het bezwaar van inspreekster hiertegen heeft de provincie op 18 september 2012 ongegrond verklaard. Daarom gaan wij er vanuit dat een agrarisch bouwvlak dat groter is dan 1,5 ha in strijd is met de Verordening.

Het gemeentelijk beleid over de omvang van agrarische bouwvlakken is weergegeven in de Structuurvisie Buitengebied Lith. De gemeenteraad van Oss heeft deze op 1 december 2010 vastgesteld. De Structuurvisie is mede gebaseerd op het provinciaal beleid. In de Structuurvisie is opgenomen dat bouwvlakken voor de intensieve veehouderij op een duurzame locatie tot maximaal 1,5 ha kunnen doorgroeien. Een bouwvlak groter dan 1,5 ha is dan ook in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

In december 2011 en januari 2012 heeft de rechtbank 's-Hertogenbosch een aantal uitspraken gedaan over de relatie tussen de Verordening en het Reconstructieplan. Het Reconstructieplan Maas en Meierij biedt in theorie (los van de gemeentelijke beoordeling) meer mogelijkheden dan de Verordening. In dit geval biedt het Reconstructieplan op een duurzame locatie uitbreidingsmogelijkheden tot een bouwvlak van 2,5 ha. De rechtbank vond een gemeentelijke afwijzing van een bouwvlakgrootte boven de 1,5 ha die alleen gebaseerd was op de Verordening strijdig met het Reconstructieplan. Op 2 maart 2012 hebben Provinciale Staten het Reconstructieplan Maas en Meierij, met uitzondering van de (kaarten met de) integrale zonering, ingetrokken. Per 29 mei 2012 is het besluit tot intrekking van dit Reconstructieplan in werking getreden. Het ministerie heeft hiervoor toestemming gegeven. Op dit moment zijn het Reconstructieplan en de Verordening dan ook niet meer met elkaar in strijd. De Verordening, die bouwvlakken voor de intensieve veehouderij boven de 1,5 ha in verwevingsgebied verbiedt, is nu het toetsingskader voor het verzoek van inspreekster. Wat inspreekster aanvoert over het huidige bestemmingsplan en de duurzamelocatietoets doet hier niet aan af.

Over de vermeende toezeggingen merken wij het volgende op.

Inspreekster heeft enkele kaartjes overlegd met handgeschreven aantekeningen. Het is niet altijd duidelijk wie deze aantekeningen heeft geschreven. Voor zover het gaat om aantekeningen van ambtenaren, gaat het om aantekeningen met een onmiskenbaar informeel karakter. Bovendien zijn de ambtelijke opmerkingen geplaatst in het licht van het toen geldende gemeentelijke en provinciale beleid. Juist het (provinciale) beleid over intensieve veehouderij is de afgelopen jaren sterk veranderd, zodat aan de aantekeningen niet de betekenis toekomt die inspreker daar kennelijk aan toekent. Verder vinden wij van belang dat aan eventuele ambtelijke mededelingen geen rechten kunnen worden ontleend, nu het niet gaat om toezeggingen van de gemeenteraad. Dat is het bestuursorgaan dat bij uitsluiting over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist.

Gelet op dit alles komt naar ons oordeel de aankoop van een bouwvlak op basis van ambtelijk overleg zonder concrete besluitvorming geheel voor risico van inspreker.

250-meterzone

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij een zone van 250 m opgenomen. Binnen die zone mochten intensieve veehouderijen niet uitbreiden omdat deze locaties niet als duurzame locatie kunnen worden beschouwd. Hiermee volgden wij een advies van de GGD op van 20 oktober 2011. Kort gezegd komt dat advies erop neer dat binnen de zone van 250 m het voorzorgsprincipe leidend moet zijn. Dit betekent dat binnen die zone gezondheidsrisico's voor mensen als gevolg van de aanwezigheid van intensieve veehouderijen vermeden moeten worden. In de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn wij hier nader op ingegaan.

Naar verwachting brengt de Gezondheidsraad in het najaar van 2012 een advies uit. Dit advies gaat speciaal over de gezondheidsrisico's als gevolg van intensieve veehouderijen in de nabijheid van woningen. Wij wachten dit advies af. Wij kunnen daarmee in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening meer houden. Als het advies van de Gezondheidsraad daar aanleiding toe geeft, zullen wij de gemeenteraad voorstellen om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een andere afstand te hanteren of zelfs geen zone op te nemen.

In het ontwerpbestemmingsplan handhaven wij de zone van 250 m.

Wij vinden het onwenselijk dat een bedrijf gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de zone van 250 m ligt. Voor een duidelijke toepassing van de regels is het nodig dat het bedrijf óf helemaal binnen de zone óf helemaal buiten de zone ligt. Het bedrijf van inspreker ligt gedeeltelijk (namelijk 6 m) binnen de zone. Gelet op het voorgaande gaan wij er vanuit dat dit bedrijf dus helemaal binnen de zone ligt.

Overigens is de ligging binnen of buiten de zone voor inspreker niet relevant. Haar bedrijf heeft al zijn maximale omvang bereikt, nu het groter is dan 1,5 ha. Beleidsmatig en gelet op

de provinciale regels mogen intensieve veehouderijen namelijk niet groter worden dan die 1,5 ha. In dit geval hebben wij een grote bouwvlak toegekend vanwege de bestaande rechten.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 3, gedagtekend op 1 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is eigenaar van één pand met twee woningen aan de Leeuwkesgraaf 15 in Maren-Kessel. Hij vraagt om de begrenzing tussen de beide woningen op een iets andere manier in het bestemmingsplan op te nemen. Ook vraagt hij om de bestemming 'Wonen' uit te breiden conform het feitelijk gebruik van het erf rond de woning. Ook wenst hij mogelijkheden voor natuurontwikkeling ten zuiden van de woning. Hij heeft hiervoor samen met de provincie een plan voor de aanleg van bos en een natuurvijver ontwikkeld.

Antwoord burgemeester en wethouders

Gelet op de zeer geringe wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsvlak c.q. het voorontwerpbestemmingsplan, kunnen wij instemmen met de gevraagde verschuiving van de begrenzing van beide woningen en met de gevraagde uitbreiding van het bestemmingsvlak.

De Leeuwkesgraaf 15 ligt op de oeverwal. Wij vinden verdichting door bosjes en andere landschapselementen op de oeverwal in het algemeen gewenst. Ook de aanleg van een natuurvijver vinden wij in het algemeen aanvaardbaar. Daarom nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsregeling op voor natuurontwikkeling op de oeverwal. In deze regeling nemen wij voorwaarden op, bijvoorbeeld over de inrichting van de gronden. Of inspreker aan die voorwaarden voldoet, bekijken wij als inspreker een concreet wijzigingsverzoek doet.

In dit verband merken wij op dat overleg met de provincie dus niet voldoende is, maar dat inspreker vooral ook onze instemming met zijn plannen nodig heeft om tot uitvoering te mogen overgaan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij passen het bestemmingsvlak en de begrenzing tussen de twee woningen aan de Leeuwkesgraaf 15 in Maren-Kessel aan.

Wij nemen een wijzigingsregeling op voor natuurontwikkeling op de oeverwal.

Inspraakreactie 4, gedagtekend op 28 februari 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vraagt om een tennisbaan bij zijn woning aan de Steegeindstraat 14 in Lithoijen positief te bestemmen. Deze baan is al sinds 1986 aanwezig. De tekening van de tennisbaan was bekend bij de voormalige gemeente Lith, en nooit heeft de gemeente medegedeeld dat de tennisbaan strijdig zou zijn met het bestemmingsplan, ook niet na de aanleg ervan. Legalisatie is mogelijk omdat de tennisbaan in een kernrandzone ligt. Ook andere sportparken binnen de gemeente Oss liggen binnen een kernrandzone. Ook is de tennisbaan niet of nauwelijks zichtbaar.

Antwoord burgemeester en wethouders

Inspreker heeft een pleitnotitie ingediend in het kader van een handhavingsprocedure. Wij behandelen deze pleitnotitie als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, omdat de vraag naar legalisering een ruimtelijke afweging vergt, die doorvertaald moet worden in het bestemmingsplan.

Omdat de tennisbaan in strijd is met het huidige bestemmingsplan, komt de gevraagde positieve bestemming neer op planologische nieuwvestiging.

Wij voeren in het buitengebied een terughoudend beleid voor nieuwe functies en nieuwe bebouwing die niet aan het buitengebied gebonden zijn. Wij gaan dan ook zeer terughoudend om met het vergroten van bijvoorbeeld bestemmingsvlakken van 'Wonen', omdat vergroting van deze bestemmingsvlakken kan leiden tot ongewenste vertuining, ongewenste verstening en de aantasting van natuur- en landschapswaarden.

Een tennisbaan is een niet-buitengebiedgebonden functie, die in principe binnen het bestaand bestemmingsvlak moet worden gerealiseerd. Tennisbanen en de vergroting van bestemmingsvlakken hiervoor vinden wij in principe in het buitengebied dan ook niet aanvaardbaar. Wij maken daarbij geen onderscheid tussen kernrandzones en andere zones in het buitengebied.

De vergelijking van inspreker met sportparken gaat mank. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen inderdaad enkele sportparken, maar deze zijn alle al geruime tijd geleden gerealiseerd. Bovendien is een sportpark functioneel niet vergelijkbaar met een privé-tennisbaan van een particulier, aangezien sportparken een publieke functie vervullen. Aanleg en uitbreiding daarvan in het landelijk gebied is onder voorwaarden soms wenselijk en noodzakelijk vanuit het algemeen belang.

Legalisering van de tennisbaan is dus strijdig met het door ons gevoerde buitengebiedbeleid. Wat inspreker aanvoert, doet hier niet aan af. Toch vinden wij dat in dit specifieke geval legalisering onder voorwaarden mogelijk is. Wij nemen daarbij het volgende in overweging:

- de tennisbaan is al heel lang aanwezig (wat inspreker met een luchtfoto aannemelijk heeft gemaakt)

- de tennisbaan ligt als het ware ingeklemd tussen andere stedelijke functies en bebouwing
- de tennisbaan is landschappelijk goed ingepast

De legalisering van de tennisbaan moet op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 als 'ontwikkeling' worden beschouwd, die landschappelijk moet worden gecompenseerd. Op de locatie is echter al veel beplanting aanwezig. Wij vinden afscherpende beplanting dan ook niet (meer) noodzakelijk. Wel dient als compensatie op het achterterrein een hoogstamboomgaardje gesitueerd te worden (met circa 12 fruitbomen). Hoewel dit vanaf de weg niet of nauwelijks zichtbaar is, komt dit wel het landschap en ook de fauna ten goede. Inspreker heeft hiermee inmiddels schriftelijk ingestemd.

Wij vinden het niet wenselijk om voor de tennisbaan het bestemmingsvlak 'Wonen' te vergroten. Een groter bestemmingsvlak zou er immers toe leiden dat ook andere woonfuncties, zoals bijgebouwen bij de woning, zijn toegestaan. Wij vinden dat niet nodig en niet wenselijk. Wij regelen de tennisbaan daarom met een aanduiding binnen de bestemming 'Agrarisch met waarde – Landschap en natuur'. Op die manier stellen wij zeker dat ter plaatse van de tennisbaan uitsluitend een tennisbaan is toegestaan, en niet bijvoorbeeld bijgebouwen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij laten de bestaande tennisbaan aan de Steegeindstraat 14 in Lithoijen toe met een aanduiding 'tennisbaan'.

Inspraakreactie 5, gedagtekend op 6 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers verzoeken om een woonbestemming toe te kennen aan (c.q. te laten bestaan voor) een bijgebouw aan de Kasteelstraat 4a in Oijen. Dit pand heeft tot 2006 ruim 15 jaar gefungeerd als woning; in 1991 is er bouwvergunning verleend voor de verbouwing van het bijgebouw tot woning, en er zijn ook gemeentelijke belastingen voor betaald. Ambtelijk is in het verleden ook door de voormalige gemeente Lith medegedeeld dat zelfstandige bewoning mogelijk zou zijn.

Insprekers wensen een persoonlijk onderhoud naar aanleiding van hun inspraakreactie.

Antwoord burgemeester en wethouders

De bewoning van het betreffende bijgebouw heeft altijd een tijdelijk karakter gehad. Dit blijkt uit het bouwvergunningdossier uit 1991. Deze tijdelijke bewoning, die in strijd was met het bestemmingsplan, is geëindigd in 2006. Legalisatie van bewoning anders dan voor mantelzorg komt neer op planologische nieuwvestiging van een burgerwoning. De toevoeging van een burgerwoning aan het buitengebied vinden wij echter uit functioneel oogpunt ongewenst omdat burgerbewoning een functie is die niet aan het buitengebied gebonden is.

Gelet op de ligging van het perceel in een bebouwingsconcentratie zou in theorie de ruimte-voor-ruimte-regeling toegepast kunnen worden, waarbij aankoop van een ruimte-voor-ruimte-bouwrecht zou moeten plaatsvinden. Wij vinden echter ook om ruimtelijke redenen dat het toevoegen van een woning op deze locatie ongewenst is. De woning past niet binnen de structuur van het gebied. Het betreft een ruim perceel met een vrijstaande woning in één bouwlaag met kap. Het bijgebouw staat dicht aan de weg en dicht bij de vrijstaande woning. Het heeft nauwelijks een tuin maar wel een patio. Het bouwwerk is daardoor alleen voorstelbaar als bijgebouw en niet als zelfstandige woning. Legalisering van het gebruik als woning is dan ook niet mogelijk.

Volgens uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de waardevaststelling voor de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) niet relevant bij het vaststellen van een bestemming in het kader van een bestemmingsplan. Aan de WOZ-waarde kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Insprekers stellen dat zij in 2006 en 2007 ambtelijk overleg hebben gehad met de gemeente Lith over de bewoning van het pand. Zij maken echter niet aannemelijk dat medewerkers van de gemeente Lith inderdaad hebben medegedeeld dat afzonderlijke bewoning mocht plaatsvinden. Bovendien kunnen aan eventuele ambtelijke mededelingen geen rechten worden ontleend, nu het niet gaat om toezeggingen van het bestuursorgaan dat bij uitsluiting over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist, te weten de gemeenteraad.

In het nu geldende bestemmingsplan voor het buitengebied heeft het hele perceel Kasteelstraat 4/4a één woonbestemming. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan niet anders worden geconcludeerd dan dat ter plaatse slechts één woning is toegestaan.

Verder wijzen wij insprekers op onze brief aan hen van 28 april 2011, waarin wij al inhoudelijk zijn ingegaan op hun verzoek tot legalisering.

De wettelijke inspraakprocedure, zoals opgenomen in de gemeentelijke inspraakverordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voorziet niet in het horen van indieners van schriftelijke inspraakreacties. Bovendien is de situatie rond het perceel bij ons bekend. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het horen van insprekers.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 6, gedagtekend op 7 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreekster stemt in met het voorontwerpbestemmingsplan voor de Lithse Ham, met name daar waar het gaat over recreatie en toerisme en het feit dat gekozen is voor rust en ruimte en niet voor grootschaligheid en intensieve recreatie. Het valt haar op dat het bestemmingsplan niets vermeldt over de accommodatie van Watersportvereniging De Pelikanen aan de Lithse Ham 12. Deze vereniging is sinds 1995 actief in de Lithse Ham. Verder vindt insprekerster in het bestemmingsplan niets terug over bepaalde vormen van watersport die geluidsoverlast met zich meebrengen, terwijl deze vormen van watersport strijdig zijn met de keuze voor rust en ruimte. In de meest oostelijke plas vindt zij dergelijke watersport ongewenst, omdat hier ook kleinschalige watersportevenementen plaatsvinden.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het voorontwerpbestemmingsplan regelt inderdaad niets voor de accommodatie van de watersportvereniging.

De watersportvereniging is al sinds halverwege de jaren '90 actief aan de Lithse Ham 12. Hiervoor heeft de voormalige gemeente Lith in 1996 een gebruikstoestemming verleend. Ook heeft de gemeente in 1997 een overeenkomst gesloten om het perceelsgedeelte te verhuren, zodat de huurster een drijvend clubgebouw en een zeilschool met twee aanlegsteigers en twee aanloopbruggen kon oprichten en exploiteren.

Gelet hierop vinden wij het gerechtvaardigd om in het ontwerpbestemmingsplan een passende regeling voor het genoemde gebruik op te nemen.

Het voorontwerpbestemmingsplan regelt ten onrechte niet de recreatieve functie van het water van de Lithse Ham. In het ontwerpbestemmingsplan herstellen wij dit.

In het huidige bestemmingsplan uit 1991 is de recreatieve functie wel geregeld. Dat plan zoneert het water, waarbij de meer intensieve gebruiksactiviteiten plaats vinden in het oostelijke deel, en de meer extensieve gebruiksactiviteiten in het westelijke deel. Voor de regeling in het nieuwe bestemmingsplan sluiten wij hierbij als volgt aan:

- het westelijke deel (nabij de kern Maren-Kessel), waar wij geen waterrecreatie toestaan
- het middelste en oostelijke deel, waar wij waterrecreatie toestaan inclusief gemotoriseerde waterrecreatie maar met uitzondering van lawaaisporten
- het noordelijkste deel, waar wij waterrecreatie toestaan inclusief gemotoriseerde waterrecreatie en inclusief lawaaisport in de vorm van waterskiën

Met deze zonering blijft het deel waar kleinschalige watersportevenementen plaatsvinden gevrijwaard van lawaaisport, zoals insprekerster wenst.

Overigens vinden wij het bestemmingsplan niet geschikt voor een verdergaande regulering van watersport, zoals regels voor de toegestane vaarsnelheid en het organiseren van

evenementen. Hiervoor is andere wetgeving beschikbaar, zoals het Binnenvaartpolitiereglement en de Algemene plaatselijk verordening Oss 2011.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen een regeling op voor de accommodatie van de watersportvereniging aan de Lithse Ham 12. Ook nemen wij de recreatieve functie van de Lithse Ham expliciet en gezoneerd op.

Inspraakreactie 7, gedagtekend op 6 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers verzoeken om hun hele perceel aan de Batterijstraat 25 in Lithoijen tot 'Bedrijf' te bestemmen, zoals de feitelijke situatie is. Hiertegen bestaat volgens hen geen bezwaar vanuit milieuhygiënisch (met name akoestisch) en versteningsoogpunt. Een aantal bestaande gebouwen ligt nu buiten de bedrijfsbestemming.

Verder verzoeken insprekers om de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing te vergroten tot de aanwezige 862 m². Het hoofdgebouw is al 720 m² groot, terwijl er ook nog andere kleinere gebouwen aanwezig zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan laat ter plaatse een agrarisch gerelateerd bedrijf toe. In bijlage 5 wordt gesproken over een dierenpension/hondenfokkerij. Insprekers gaan er vanuit dat ook het fokken van katten en het verkopen van de gefokte honden en katten zijn toegestaan. Insprekers menen dat als dit niet zo is, deze activiteiten onder het overgangsrecht vallen. Ze zijn namelijk begonnen vóór het moment waarop het huidige bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht verkreeg.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bestemming

Wij zijn met insprekers in overleg om een aantal nieuwe ontwikkelingen op hun locatie mogelijk te maken. Het betreft hier met name de buitenren achter het hoofdgebouw en de realisatie van recreatie- en therapieverblijven op het achterterrein. Wij hebben deze plannen nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van insprekers namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Insprekers hebben in concept een ruimtelijke onderbouwing van hun plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en insprekers. Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van insprekers door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van insprekers alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder de plannen van insprekers.

Oppervlakte

In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied uit 2002 is goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Semi- en niet agrarische bedrijven' met de nadere aanduiding 'dierenpension' op dit perceel. Door de onthouding van goedkeuring is op dit perceel de 1^e

herziening van bestemmingsplan Buitengebied 1979, uit 1987, van toepassing. De reden voor deze onthouding van goedkeuring was dat de gemeente niet op een goede manier was gekomen tot de maximale bebouwingoppervlakte. Een aantal gebouwen dat buiten het bestemmingsvlak van het bedrijf was gelegen (maar op agrarisch onbebouwde gronden) was meegeteld bij de oppervlakte binnen de bedrijfsbestemming. De provincie constateert dat er binnen het bestemmingsvlak van het bedrijf zoals wij dat opnemen in het ontwerpbestemmingsplan 756 m² aan bebouwing aanwezig was. Deze oppervlakte was voor de provincie acceptabel. Wij nemen deze oppervlakte dan ook op in bijlage 5 bij de planregels als rechtstreeks toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen. Aan de achterzijde van het bedrijfspand is verder een hondenren gelegen. Deze is toegestaan op basis van de regeling voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'.

Aard van het bedrijf

Wij hebben beoogd om de hondenfokkerij in het voorontwerpbestemmingsplan als zodanig te bestemmen. Daartoe hebben wij de hondenfokkerij samen met het dierenpension een bedrijfsbestemming gegeven, met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch en/of agrarisch gerelateerd bedrijf'. In bijlage 5 bij de planregels hebben wij de nadere aanduiding 'dierenpension/hondenfokkerij' opgenomen. Wij constateren nu echter dat op grond van artikel 5 bij de planregels bijlage 5 niet van toepassing is op bedrijven met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch-technisch en/of agrarisch gerelateerd bedrijf'. Wij hebben het bedrijf in het voorontwerpbestemmingsplan dus juridisch niet juist geregeld. In het ontwerpbestemmingsplan doen wij dit alsnog. Wij laten in het ontwerpbestemmingsplan ook het fokken van katten en de verkoop van ter plaatse gefokte dieren toe.

Gelet op het voorgaande gaan wij niet in op het deel van de inspraakreactie dat ervan uitgaat dat het fokken van honden onder het overgangsrecht valt.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door insprekers gewenste ontwikkeling op.

Wij nemen 756 m² op in bijlage 5 bij de planregels als rechtstreeks toegestane oppervlakte van gebouwen.

Wij bestemmen het dierenpension en de hondenfokkerij aan de Batterijstraat 25 in Lithoijen positief, inclusief het fokken van katten en de verkoop van ter plaatse gefokte dieren.

Inspraakreactie 8, gedagtekend op 6 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Volgens insprekers is voor het agrarisch bedrijf aan de Hertog Janstraat 46 in Lith een te klein bouwvlak opgenomen. De voormalige gemeente Lith heeft al ingestemd met een groter bouwvlak.

Verder laat het voorontwerpbestemmingsplan bij het bedrijf alleen via een binnenplanse afwijkingsregeling een bedrijfswoning toe. In het verleden hebben insprekers al een verzoek ingediend voor een bedrijfswoning, en de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft hierover positief geadviseerd. De procedure is vervolgens tijdelijk stilgelegd. Insprekers verzoeken nu om op basis van eerdere toezeggingen van de voormalige gemeente Lith de eerste agrarische bedrijfswoning rechtstreeks toe te staan.

Antwoord burgemeester en wethouders

Per vergissing hebben wij in het voorontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied – Hertog Janstraat 46'. Hierdoor hebben wij inderdaad een te klein bouwvlak toegekend. In het ontwerpbestemmingsplan herstellen wij dit.

Anders dan insprekers stellen, laat het voorontwerpbestemmingsplan bij ieder agrarisch bedrijf standaard één bedrijfswoning toe, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid. Bij het onderhavige bedrijf is geen afwijkende aanduiding opgenomen, zodat ook hier één bedrijfswoning is toegestaan. Of die woning al gebouwd is of niet, is daarbij niet van belang.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen in het ontwerpbestemmingsplan een ruimer bouwvlak op voor het agrarisch bedrijf aan de Hertog Janstraat 46 in Lith, met inachtneming van het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied – Hertog Janstraat 46'.

Inspraakreactie 9, gedagtekend op 9 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker mist in de regels bij de bestemming 'Natuur' de begripsomschrijving van een eendenkooi, de aanduiding van de afpalingskring hiervan en de bouwregels hiervoor. Er zijn drie eendenkooien in het gebied, met een afpalingskring van 753 m, die ook beschermd worden op grond van de Flora- en faunawet. De vierde kooi (bij 't Wild) is geen officiële eendenkooi, maar een kooirelict.

Inspreker vraagt om binnen de natuurbestemming een bouwmogelijkheid op te nemen voor windmolentjes ter ondersteuning van de waterhuishouding. Verder vraagt zij om binnen de bestemmingsdetaillering 'ondersteunende horeca in de dagperiode voor bezoekers van het steunpunt' te wijzigen in 'ondersteunende horeca voor bezoekers van het steunpunt'.

Inspreker heeft de volgende opmerkingen over het kaartmateriaal:

1. Wildse Waard: een stuk natuurvriendelijke oever ontbreekt.
2. De aanduiding 'groen' op de legenda is vaag ten opzichte van de bestemming 'Natuur'.
3. De bestemming 'Recreatie' in de Lithse Ham is te ruim in vergelijking met de feitelijke situatie.
4. De oostelijke strekdam in de Lithse Ham moet worden bestemd tot 'Natuur'.
5. Ten noordoosten van de Hemelrijkse Waard speelt een ruilingstraject. Inspreker vraagt om de situatie na ruiling vast te leggen;
6. Inspreker vraagt om 'element 33' oostelijk van Oijen aan te duiden als 'wijzigingsgebied 1', en te regelen dat daar natuurontwikkeling kan plaatsvinden.

Antwoord burgemeester en wethouders

Eendenkooien

Wij hebben de eendenkooien als zodanig op de verbeelding aangegeven en in de regels benoemd. Het begrip 'eendenkooi' hebben wij niet omschreven. Dit is ook niet nodig omdat het niet aannemelijk is dat hierover een interpretatieverschil bestaat. Aangesloten kan worden bij de gangbare betekenis. Overigens kent ook het huidige bestemmingsplan geen begripsomschrijving voor 'eendenkooi'.

In de bestemmingsomschrijving van 'Natuur' nemen wij op dat de als eendenkooi aangeduide gebieden ook bestemd zijn voor kooirelicten. Op die manier stellen wij zeker dat ook kooirelicten als zodanig beschermd worden.

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden binnen de afpalingskring van een eendenkooi handelingen te verrichten waardoor eenden binnen de afpalingskring kunnen worden verontrust. Dit verbod is niet van toepassing op handelingen die worden verricht ter uitoefening van beroep of bedrijf, indien redelijkerwijs niet kan worden gevergd dat de

handelingen niet of op andere wijze dan wel op een ander tijdstip kunnen worden verricht. De Flora- en faunawet voorziet ook in een schadevergoedingsregeling.

Op grond van het voorgaande constateren wij dat het verbod uit de Flora- en faunawet ook geldt zonder dat het bestemmingsplan hierover nadere regels geeft. Bovendien is het geen absoluut verbod.

Naast de afpalingscirkel op grond van de Flora- en faunawet, geldt de kooicirkel ook als een zakelijk recht. Binnen de kooicirkel heeft de eigenaar van de kooicirkel als zakelijk gerechtigde recht om gevrijwaard te worden van versturende activiteiten.

Wij vinden het in dit geval niet nodig om in het bestemmingsplan nog nadere regels te stellen. Wij nemen daarbij in overweging dat het voorontwerpbestemmingsplan binnen de afpalingskringen van de eendenkooien nauwelijks bebouwing toelaat, en zeker geen grootschalige, nieuwe bebouwing. Weliswaar kan binnen het afpalingsgebied bebouwing worden opgericht, maar dan hoofdzakelijk als voortzetting van bestaande rechten van derden uit het huidige bestemmingsplan, eventueel met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Dat wil zeggen dat de rust in het afpalingsgebied al in meer of minder mate verstoord kan worden op basis van het huidige bestemmingsplan. Wij kennen aan de bestaande belangen in dit verband een groter gewicht toe dan aan het belang van inspreekster bij het voorkomen van een verdere verstoring van de rust in het gebied. Bovendien vinden wij het niet aannemelijk dat door de regeling van het nieuwe bestemmingsplan het afpalingsgebied dusdanig wordt verstoord dat de eendenkooi niet reëel als zodanig kan worden gebruikt en het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.

Gelet op dit alles vinden wij een aanduiding van de afpalingskring in het bestemmingsplan niet nodig. Overigens gaat de toelichting bij het bestemmingsplan uitvoerig in op de eendenkooien en het afpalingsrecht.

Met inspreekster vinden wij dat de bebouwingsregeling voor de eendenkooien geen recht doet aan de bestaande situatie. In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij dan ook een regeling op voor de *normaal aanwezige* bebouwing in een eendenkooi. Het gaat hierbij concreet om een klein kooikershuisje en om afscherpende voorzieningen in de vorm van schuttingen, kooien en gaasconstructies.

Regels, overig

Wij vinden dat gronden binnen de bestemming 'Natuur' zo veel mogelijk onbebouwd moeten blijven, ter bescherming van de aanwezige waarden, in het bijzonder natuurlijke en landschappelijke waarden. Daarom vinden wij het niet wenselijk om de door inspreekster bedoelde windmolentjes standaard en rechtstreeks toe te laten. Op grond van de planregels kan het bevoegd gezag desgewenst via een afwijkingsprocedure meewerken aan de bouw van dit soort molentjes. Wij vinden deze regeling voldoende.

Wij vinden het niet bezwaarlijk om aan het steunpunt gerelateerde ondersteunende horeca in de avonduren toe te staan. Wij passen de planregels daar op aan.

Kaartmateriaal, punt 1

Het stuk natuurvriendelijke oever bestemmen wij als 'Natuur'.

Kaartmateriaal, punt 2

Wij gebruiken op de verbeelding de aanduidingen en kleuren zoals die wettelijk zijn voorgeschreven. Wij mogen die niet aanpassen.

Kaartmateriaal, punt 3

De bestemming 'Recreatie' voor de Lithse Ham sluit aan bij die in het huidige bestemmingsplan uit 1991. Wij zien geen reden om het bestemmingsvlak in te perken. Het feit dat niet alle gronden op dit moment feitelijk gebruikt worden voor recreatie maakt dit niet anders. Wij willen een dergelijk gebruik voor de toekomst niet uitsluiten. Overigens sluit de recreatieve bestemming het gebruik voor natuurdoeleinden niet uit.

Kaartmateriaal, punt 4

Gelet op het feitelijke gebruik, de feitelijke inrichting en de bestemming van de vergelijkbare westelijke strekdam kunnen wij instemmen met een natuurbestemming voor de oostelijke strekdam. Een uitzondering maken wij voor het gedeelte dat feitelijk in gebruik is als strand. Daarvoor vinden wij een dagrecreatieve bestemming passender. Binnen de natuurbestemming blijft extensieve dagrecreatie mogelijk.

Kaartmateriaal, punt 5

Op basis van de huidige eigendomsverhoudingen zijn de bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' toegekend. Wij vinden deze passend. Als er op korte termijn concreet dan wel concreter zicht is op realisatie van de natuur en de ruiling, dan zullen wij de gemeenteraad voorstellen om deze situatie op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Kaartmateriaal, punt 6

Wij vinden, na wijziging en onder voorwaarden, natuurontwikkeling op de gehele oeverwal in principe toelaatbaar. Wij nemen hiervoor een wijzigingsregeling op. Een aanduiding 'wijzigingsgebied 1' is dan ook niet meer nodig.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen in de bestemmingsomschrijving van 'Natuur' op dat de als eendenkooi aangeduide gebieden ook bestemd zijn voor kooirelicten.

Verder nemen wij een regeling op voor de bebouwing bij eendenkooien.

Wij laten ondersteunende horeca bij het steunpunt voor een natuurorganisatie ook in de avonduren toe.

Wij bestemmen een stuk natuurvriendelijke oever en de oostelijke strekdam in de Lithse Ham (met uitzondering van het strand) als 'Natuur'.

Wij nemen een wijzigingsregeling op voor natuurontwikkeling binnen de oeverwal.

Inspraakreactie 10, gedagtekend op 14 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan laat bij het agrarisch bedrijf aan de Pastoor Roesweg 26 in Maren-Kessel twee bedrijfswoningen toe. Volgens inspreker zijn er feitelijk drie woningen aanwezig. Hij verzoekt om die alledrie toe te laten.

Verder kloppen volgens inspreker de aangegeven huisnummers niet.

Antwoord burgemeester en wethouders

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft op 31 januari 2002 het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Hierin waren voor dit perceel twee burgerwoningen en één agrarische bedrijfswoning toegestaan. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben hieraan op 17 september 2002 goedkeuring onthouden omdat zij de burgerwoningen functioneel gezien niet aanvaardbaar vonden. Het aantal woningen op dit perceel (drie in totaal) stond echter niet ter discussie. Uit de op bestemmingsplan Buitengebied 1979 gebaseerde wijziging XXV uit 1995 blijkt dat er ook in 1995 al 3 (bedrijfs)woningen waren. Gelet hierop en op wat inspreker aanvoert, stemmen wij in met drie bedrijfswoningen.

De huisnummering betreft informatie van de kadastrale ondergrond. Het Kadaster stelt deze ondergrond beschikbaar. Wij kunnen eventuele onjuistheden daarin niet corrigeren. Dit is in die zin ook niet nodig dat de kadastrale informatie alleen een informatieve functie heeft. Zij is bestemmingsplantechnisch niet relevant, en heeft dus ook geen juridische gevolgen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij staan drie bedrijfswoningen toe bij het agrarisch bedrijf aan de Pastoor Roesweg 26 in Maren-Kessel.

Inspraakreactie 11, gedagtekend op 5 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Volgens inspreker is de vrij toelaatbare vestiging van hondenkennels niet verenigbaar met de kwaliteit en rust in het buitengebied, en ontstaat hierdoor overlast. Een hondenkennel is als een agrarisch gerelateerd bedrijf aangeduid. Hoe een hondenkennel met het agrarisch leven in verband gebracht zou moeten worden, is inspreker een raadsel. Ieder agrarisch bedrijf kan zonder planologische belemmeringen omschakelen naar een hondenkennel. Juist de Lithse Polder en het landbouwontwikkelingsgebied zijn geschikt voor de vestiging van hondenkennels, maar daar zijn ze niet toegestaan.

Volgens inspreker zijn knalapparaten te interpreteren als tijdelijke teeltondersteunende voorziening. Het bestemmingsplan laat zonder verdere regels dit soort apparatuur toe. Vanwege de overlast die knalapparatuur veroorzaakt, verzoekt hij om dit soort apparatuur uit te sluiten als 'tijdelijke teeltondersteunende voorziening' dan wel specifieke regels op te nemen hiervoor, zodat knalapparatuur niet in de buurt van woningen kan worden toegepast. Inspreker vraagt zich af of termen als 'extensiveringsgebied' en 'verwevingsgebied', die zijn vastgelegd in de Reconstructiewet, nog bruikbaar zijn, nu de provinciale reconstructieplannen zijn ingetrokken.

Tot slot stelt inspreker dat volgens bijlage 1 bij de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan een intensieve veehouderij aan de Wijlseweg in Maren-Kessel buiten de 250 meter-zone zou liggen. Volgens hem is dit niet juist.

Antwoord burgemeester en wethouders

Hondenkennels

Het voorontwerpbestemmingsplan omschrijft een hondenkennel als een agrarisch gerelateerd bedrijf omdat er sprake is van het houden van dieren en het verlenen van diensten aan particulieren. Deze categorie van bedrijven is over het algemeen nog wel aan het buitengebied gebonden maar minder dan agrarische bedrijven.

Anders dan inspreker veronderstelt, kent het voorontwerpbestemmingsplan geen vrije vestiging van hondenkennels. Binnen de agrarische bestemmingen zijn hondenkennels niet toegestaan, omdat hondenkennels geen agrarische bedrijven zijn. Het zijn agrarisch gerelateerde bedrijven, maar die zijn binnen de agrarische bestemming niet toegestaan.

Agrarische bedrijven kunnen uitsluitend via een aparte wijzigingsprocedure omschakelen naar een agrarisch gerelateerd bedrijf. Dit kan, anders dan inspreker veronderstelt, ook in de Lithse polder. Omschakeling naar een bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger is echter niet toegestaan. Hondenkennels zullen normaal gesproken in milieucategorie 3 vallen, zodat omschakeling naar een hondenkennel niet mogelijk is. Voor zover een hondenkennel al als een bedrijf uit de milieucategorieën 1 of 2 zou moeten worden aangemerkt, moet er voor een omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een hondenkennel een volledige omgevingstoets

plaatsvinden. Van deze omgevingstoets maakt ook een milieutoets deel uit. Als er te veel geluid wordt geproduceerd op een woning van derden, kan een agrarisch bedrijf dus niet omschakelen naar een hondenkennel.

Artikel 32.2 van de planregels, waar inspreker naar verwijst, leidt niet tot een andere conclusie. Dit artikel regelt dat als een ontwikkeling met een omgevingsvergunning of wijzigingsbesluit plaatsvindt op basis van het bestemmingsplan, hiervoor in bepaalde gevallen geen plicht tot landschappelijke tegenprestatie geldt. Dit artikel regelt dus niet of een ontwikkeling mogelijk is.

Overigens constateren wij dat wij in de planregels zowel de term 'agrarisch gerelateerd' als de term 'agrarisch verwant' gebruiken. Met beide termen bedoelen wij hetzelfde. Voor de duidelijkheid passen wij dit in het ontwerpbestemmingsplan aan; wij zullen daarin alleen de term 'agrarisch gerelateerd' gebruiken.

Knalapparatuur

De plaatsing van knalapparatuur zou inderdaad formeel kunnen vallen onder de begripsomschrijving van teeltondersteunende voorzieningen, zoals deze is opgenomen in de planregels. Het bestemmingsplan is echter niet het meest geschikte instrument om de toepassing ervan te reguleren. Alle andere vormen van teeltondersteunende voorzieningen die als voorbeeld zijn opgenomen, hebben voornamelijk een ruimtelijke uitstraling op de omgeving, terwijl bij knalapparatuur het milieuaspect (met name geluid) het meest relevante aspect is. In de begripsomschrijving nemen wij dan ook op dat knalapparatuur niet als teeltondersteunende voorziening wordt beschouwd. Daarnaast is het volgens de Algemene plaatselijke verordening Oss 2011 verboden om buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of het Besluit toestellen geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt. Wij kunnen van dit verbod ontheffing verlenen. Op basis van deze regeling kunnen wij optreden tegen knalapparatuur.

Extensiveringsgebied en verwevingsgebied

De provincie heeft inderdaad de reconstructieplannen ingetrokken, ook het voor Lith geldende reconstructieplan Maas en Meerij. Echter, de provincie heeft daarbij de zonering in stand gelaten. Deze is niet ingetrokken. Daarom hebben de termen 'extensiveringsgebied' en 'verwevingsgebied' nog steeds betekenis. De begripsomschrijvingen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn gelijk aan die uit het reconstructieplan. Daarom zien wij geen reden om deze begripsomschrijvingen aan te passen.

Bedrijf aan de Wijlseweg

Het agrarisch bedrijf aan de Wijlseweg ligt, zoals op de kaart van bijlage 1 te zien is, binnen de 250-meterzone van Maren-Kessel. Het had dus een paarse kleur moeten krijgen. Dat geldt

overigens ook voor een aantal andere bedrijven. In het ontwerpbestemmingsplan corrigeren wij dit.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Ambtshalve passen wij het ontwerpbestemmingsplan aan in die zin dat wij alleen nog de term 'agrarisch gerelateerd' gebruiken, en niet ook de term 'agrarisch verwant'.

Verder passen wij de begripsomschrijving van 'teeltondersteunende voorziening' dusdanig aan dat knalapparatuur niet langer als een dergelijke voorziening wordt aangemerkt.

Op bijlage 1 bij de toelichting geven wij de intensieve veehouderijen binnen de 250-meterzone met paars aan.

Inspraakreactie 12, gedagtekend op 8 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Over het perceel Lithoijensedijk 46 in Lithoijen:

1. Het voorontwerpbestemmingsplan vermeldt niet de juiste, vergunde, oppervlakte bedrijfsbebouwing, die 2.997 m² is.
2. Het plan laat ook niet de bestaande, legale hoogtes van gebouwen toe, waardoor deze gebouwen zijn wegbestemd. De toegestane hoogtes van 3 respectievelijk 8 m zijn niet voldoende.
3. Door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend winterbed' worden de bouw mogelijkheden binnen de primaire bestemmingen ongedaan gemaakt.
4. Er is geen reële mogelijkheid om om te schakelen naar een andere bedrijfsvoering. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Bovendien lijden insprekers schade doordat andere bedrijven wél kunnen omschakelen.
5. Het plan laat niet toe dat het bedrijf van insprekers uitbreidt. Zij wensen een kleine uitbreidingsmogelijkheid in verband met een noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheid voor een duurzame voortzetting en verbetering van het bedrijf.
6. Het is insprekers niet duidelijkheid of er binnen de aanduiding 'jachthaven' ook aanlegsteigers mogen worden gebouwd. Deze zijn noodzakelijk voor het bedrijf.
7. De aanduiding 'vissershaven' mist onderscheidend vermogen en is onjuist. Insprekers vragen om in plaats hiervan een aanduiding 'jachthaven' op te nemen.
8. Insprekers vragen om de zeilmakerij niet alleen op het water (drijvend) maar ook op het land toe te staan, en om een bedrijfswoning bij de zeilmakerij toe te staan.
9. Insprekers vragen om ook aanlegsteigers toe te staan binnen de aanduiding 'vissershaven'.
10. Insprekers vinden dat detailhandel in de vorm van een watersportwinkel niet voldoende in de regels is vastgelegd.
11. Insprekers vragen om bed en breakfast toe te staan in drie woonarken in de jachthaven.
12. Insprekers vragen om de afspraken na te komen die in het verleden met de voormalige gemeente Lith zijn gemaakt voor de gronden die van die gemeente zijn aangekocht. Het gaat om een inspanningsverplichting om een recreatieve bestemming op deze gronden te leggen.

Over het perceel Lithoijensedijk 48 in Lithoijen:

13. Het bestemmingsplan legaliseert zonder nadere motivering een duivenhok en een bijgebouw. De bouwwerken zijn volgens insprekers in strijd met redelijke eisen van welstand en bovendien te dicht tegen het perceel aan de Osseweg 1 in Lithoijen aan gelegen. Ze zijn ook in strijd met het beginsel van concentratie van bebouwing. De gemeente zou alleen bestaande ontwikkelingen in het plan opnemen, maar hiervan is in dit geval geen sprake, terwijl nieuwe ontwikkelingen bij insprekers niet in het plan zijn opgenomen.

Insprekers verzoeken om een bestemming 'Agrarisch' of 'Tuin' op te nemen, zodat hierop niet kan worden gebouwd.

Over het perceel Osseweg 1 in Lithoijen:

14. Insprekers vragen om te bevestigen dat in de toegestane watersportwinkel ook auto's, boten en caravans mogen worden verkocht.
15. Insprekers wijzen erop dat de bijgebouwen op het perceel Lithoijensedijk 48 in Lithoijen niet voldoen aan de eis dat bijgebouwen moeten worden gerealiseerd op 5 m van de voorgevelrooilijn van het perceel aan de Osseweg 1.

Antwoord burgemeester en wethouders

Punt 1

Op basis van de eerder verleende vrijstelling beschouwen wij 2.150 m² (voor de drie loodsen), 60 m² (voor het tussenlid) 185 m² (voor de horeca) en 28 m² (voor het wachthuisje) als bestaande rechten aan bedrijfsbebouwing. In totaal is dit 2.423 m². De door inspreker genoemde werkplaats en winkel zijn inpandig in de loodsen en worden dus ook niet apart meegeteld. De oppervlakte van de bedrijfswoning en 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen staan los van de toegestane oppervlakte bijgebouwen en kunnen dus bovenop de in bijlage 5 genoemde maatvoering worden gerealiseerd. In artikel 5.2.3 worden immers in relatie tot de tabel in bijlage 5 alleen bedrijfsgebouwen genoemd. In het voorontwerp hadden wij 2.437 m² opgenomen als toegestane oppervlakte, in verband met (kleine) meetonduidelijkheden. Wij handhaven deze oppervlakte dan ook in bijlage 5.

Punt 2

De toegestane hoogtes van 3 en 8 m vinden wij in het algemeen voldoende en aanvaardbaar voor bedrijfsbebouwing. Anders dan insprekers stellen, zijn gebouwen die hier niet aan voldoen hiermee niet wegbestemd. In artikel 33.1 van de planregels zijn namelijk bestaande, legale afwijkende hoogtes ter plaatse van de afwijking positief bestemd.

Punt 3

Iedere bestemming vereist haar eigen regels ter waarborging van de belangen die de betreffende bestemming beoogt te beschermen. Indien een locatie, zoals in dit geval, binnen twee bestemmingen ligt, gelden dus de regels van twee bestemmingen. Wij vinden het vanzelfsprekend dat in dergelijke gevallen bij onderlinge strijdigheid de strengste regels prevaleren. Zou dit niet het geval zijn, dan zou namelijk geen recht worden gedaan aan de belangen die de 'strengste' bestemming beoogt te beschermen. Die bestemming zou dan volstrekt illusoir zijn.

In dit concrete geval is het strengste regime dat van de bestemming 'Waterstaat – Waterbergend winterbed' (die wij ambtshalve vernoemen tot 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'). De planregels laten toe dat met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van

de bouwregels van deze bestemming voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, bijvoorbeeld 'Bedrijf', indien de belangen van berging, afvoer en doorstroming van water niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken water- of rivierbeheerder. Met andere woorden: het strengste bouwregime is niet altijd dwingend, maar laat afwijkingen onder voorwaarden toe. Gelet hierop zien wij geen reden om de regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Voor dit concrete geval wijzen wij verder nogmaals op artikel 33.1 van de planregels. Volgens dit artikel zijn bestaande, legale afwijkende hoogtes ter plaatse van de afwijking positief bestemd. Dit betekent dat bestaande bouwwerken niet worden getroffen door het strengere regime van de bestemming 'Waterstaat – Waterbergend winterbed'.

Punt 4

De stelling van insprekers dat hun bedrijven niet kunnen omschakelen is onjuist. Op grond van artikel 5.1.1 onder b van de planregels is omschakeling naar bepaalde andere bedrijvigheid namelijk wel mogelijk. Bovendien zien wij niet in waarom de vermeende onmogelijkheid van omschakeling in strijd zou zijn met de rechtszekerheid. Het bestemmingsplan biedt juist zekerheid over de mogelijkheden en onmogelijkheden van omschakeling. Ook zien wij niet in waarom insprekers schade zouden lijden doordat zij vermeend niet kunnen omschakelen en andere bedrijven wel. Zij hebben deze stelling overigens ook niet onderbouwd.

Punt 5

Wij vinden het niet wenselijk dat bedrijven die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zoals het onderhavige, en die al een grote omvang hebben (1.000 m² of meer aan bedrijfsbebouwing) nog verder uitbreiden. Dit zou ten koste gaan van het karakter en de waarden van het buitengebied. Dit is een bestendige beleidslijn, die de gemeenteraad ook in andere bestemmingsplannen volgt. Wij zien geen aanleiding om van deze beleidslijn in dit concrete geval af te wijken.

Punt 6

Binnen de bestemming 'Water' mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m. Dit betekent dat ook aanlegsteigers kunnen worden gebouwd, met inachtneming van genoemde hoogte.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, tot een hoogte van 3 m, terwijl er binnen deze bestemming ook een botenlift tot een hoogte van 10 kan worden gebouwd.

Punt 7

Op basis van afspraken uit het verleden nemen wij voor de zuidelijke haven de aanduiding 'jachthaven' op. Het gebruik van de noordelijk gelegen vissershaven, en daarmee ook de aanduiding als vissershaven, wijzigt niet.

Insprekers hebben mondeling aangegeven de noordelijk gelegen vissershaven te willen gebruiken als aanlegplaats voor een rondvaartboot. Wij verlenen hieraan geen medewerking. In de eerste plaats ontbreekt hiervoor een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling. Meer inhoudelijk merken wij op dat wij de verkeerssituatie ter plaatse hiervoor niet geschikt vinden. Het creëren van een oversteekplaats op deze drukke weg is niet gewenst; we zijn juist bezig met het schrappen van gevaarlijke oversteekplaatsen. Een aanlegplaats zonder oversteek vinden wij niet wenselijk. Verder is het parkeren niet geregeld. De (half)verharde ruimte voor de vissershaven is te klein en bovendien bestemd voor agrarisch gebruik.

Punt 8

Binnen de bestemming 'Bedrijf' mag in principe binnen ieder bestemmingsvlak slechts één bedrijf worden uitgeoefend. Afwijking hiervan is alleen mogelijk binnen bepaalde zones, waarbinnen dit perceel niet is gelegen. Alleen omdat sprake is van een bestaande situatie, hebben wij de drijvende zeilmakerij, in de bestemming 'Water', positief bestemd. Vestiging op land als zelfstandig bedrijf is in strijd met ons beleid dat splitsing van het bedrijven tegengaat. Een zeilmakerij als onderdeel van het bedrijf aan de Lithoijensedijk 46 is wel mogelijk, aangezien een zeilmakerij onder het doel 'onderhouds- en reparatiefaciliteiten van vaartuigen' zou kunnen vallen. Extra bebouwing hiervoor is echter niet mogelijk. Nieuwe dan wel tweede bedrijfswoningen bij bedrijven staan wij in dit bestemmingsplan, en overigens ook in andere bestemmingsplannen, niet toe. Bedrijfswoningen leiden tot verstening van het buitengebied, en zijn bovendien niet functioneel gebonden aan het buitengebied.

Punt 9

Gelet op wat wij onder punt 7 opmerkten, laten wij de gevraagde aanlegsteigers niet toe.

Punt 10

De planregels bepalen dat bij het onderhavige bedrijf detailhandel in watersportgerelateerde artikelen is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m². Wij zien dan ook niet in waarom de watersportwinkel onvoldoende in de regels zou zijn vastgelegd. Insprekers hebben deze stelling overigens ook niet onderbouwd.

Punt 11

Wij vinden verblijfsrecreatie, waaronder bed en breakfast, in de drie recreatiearken aanvaardbaar. Wij maken in de regels verblijfsrecreatie dan ook mogelijk.

Punt 12

Op 28 december 2004 hebben insprekers gronden van de voormalige gemeente Lith gekocht. Het betrof vijf percelen, kadastraal bekend gemeente Lithoijen, sectie A nummers 2276, 2273, 2271 en 2730, en gemeente Oijen, sectie D nummer 1207. Alleen voor de twee laatst genoemde percelen is afgesproken dat verkoper (de gemeente Lith) zich zal inspannen om een wijziging van het bestemmingsplan te bewerkstelligen. Wat die wijziging inhoudelijk zou moeten worden, vermeld de notariële akte niet. Onder punt 7 hebben wij al opgemerkt dat wij de aanduiding 'vissershaven' wijzigen in 'jachthaven'. In combinatie hiermee geven wij ook de onbebouwde grond tussen de haven en de J.F. Kennedybaan een bedrijfsbestemming. Wij vinden het niet wenselijk om op deze strook gebouwen op te richten. Wij leggen hier dan ook een aanduiding op die dit verbiedt.

Met betrekking tot de overige in de overeenkomst genoemde percelen bestaat er geen inspanningsverplichting tot bestemmingsplanwijziging. Sterker nog, met betrekking tot deze gronden merkt de notariële akte op dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat deze percelen ooit voor de uitoefening van (bedrijfsmatige) activiteiten gebruikt kunnen worden. Wij passen de bestemming van deze gronden dan ook niet aan.

Punt 13

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Oude Maasarm, 1^e partiele herziening'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel waarop de bijgebouwen staan alsmede het hoofdgebouw aan de Osseweg 1 de bestemming 'Detailhandel'. De schuur, nu aangeduid met Lithoijensedijk 29, is op de plankaart al aanwezig en is binnen de bouwgrens gelegd. De gronden mogen intensief worden gebruikt, in casu in de vorm van detailhandel. Het huidige bestemmingsplan staat 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte, een bedrijfswoning van maximaal 450 m³ en een bijgebouw van maximaal 50 m² toe.

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij het van Osseweg 1 ruimtelijk afgesplitste perceelsgedeelte bestemd tot 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. Dit vinden aanvaardbaar. Wij maken het gebruik hiermee namelijk minder intensief. In plaats van detailhandel laten wij namelijk de minder intensieve functie van wonen toe, en dan ook nog eens zonder de mogelijkheid om een woning op te richten. Bovendien sluit deze bestemming aan bij het al lang bestaande feitelijke gebruik. Verder verkleinen wij de oppervlakte van de intensieve bestemming 'Detailhandel' ten opzichte van het geldende bestemmingsplan; aan de westzijde leggen wij namelijk een agrarisch onbebouwde bestemming op dit perceelsgedeelte.

Wij vinden het redelijk om in ieder geval de schuur die in 1991 al aanwezig was, binnen de bestemming 'Wonen' te leggen. Gelet op de lange bestaansduur van dit gebouw, is handhavend optreden hiertegen niet meer opportuun.

Het nieuwe bestemmingsplan geeft aan wat ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. De vraag of de bestaande bouwwerken op het perceel binnen de kaders van het nieuwe bestemmingsplan kunnen worden gelegaliseerd met een omgevingsvergunning, beantwoorden wij in het kader van die vergunning. Deze vraag kunnen wij niet beantwoorden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. Eén van de redenen hiervoor is dat een bestemmingsplan geen technische bouwaspecten en welstandsaspecten reguleert. Dit soort aspecten komt aan de orde bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Insprekers stellen dat het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zou toelaten, terwijl daarvan in dit geval wel sprake is. Dit standpunt delen wij niet. Het nieuwe bestemmingsplan laat ook nieuwe ontwikkelingen toe, onder andere op het perceel van insprekers zelf. Bovendien moeten wij bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan rekening houden met bestaande rechten. Ook moeten wij een passende regeling opnemen voor situaties die strijdig zijn met het huidige bestemmingsplan, maar waartegen wij redelijkerwijs niet meer handhavend kunnen optreden.

Punt 14

Gelet op de beperkte omvang van de locatie, de beperkte omvang van de toegestane bebouwing en het huidige gebruik zien wij geen ruimtelijke bezwaren tegen een verruiming van de detailhandelsfunctie met de verkoop van auto's, boten en caravans. In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij deze verruimde functie op.

Punt 15

Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden eisen voor de situering van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning. De bijgebouwen op het perceel Lithoijensedijk 48 hebben echter geen bedrijfsbestemming maar een burgerwoonbestemming. Daarom gelden de genoemde eisen daar niet voor.

Binnen de bestemming 'Wonen' moeten vrijstaande bijgebouwen worden gesitueerd op minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn, dat wil zeggen de voorgevelrooilijn op het desbetreffende bouwperceel. Ook deze regel verzet zich dus niet tegen de situatie waar insprekers op doelen.

Nu ook geen enkele andere regel voorschrijft dat bijgebouwen op het perceel Lithoijensedijk 48 moeten worden gerealiseerd op 5 m van de voorgevelrooilijn van het perceel aan de Osseweg 1, vinden wij dat het voorontwerpbestemmingsplan zich niet tegen de bestaande situatie verzet.

Overigens hanteren wij in het ontwerpbestemmingsplan alleen nog de term 'voorgevellijn', en niet ook 'voorgevelrooilijn'.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

De (zuidelijk gelegen) aanduiding 'vissershaven' wijzigen wij in 'jachthaven'.

Wij laten verblijfsrecreatie in drie recreatiearken toe.

Wij bestemmen de gronden tussen de jachthaven en de J.F. Kennedybaan tot 'Bedrijf', zonder de mogelijkheid om daar gebouwen op te richten.

Wij laten op het perceel Osseweg 1 in Lithoijen de verkoop van auto's, boten en caravans toe.

Ambtshalve hanteren wij alleen nog de term 'voorgevellijn', en niet ook 'voorgevelrooilijn'.

Inspraakreactie 13, gedagtekend op 8 maart 2012

Deze reactie is de vooraankondiging van de inspraakreactie die is opgenomen onder nummer 20. Wij verwijzen naar wat wij bij inspraakreactie nummer 20 opmerken.

Inspraakreactie 14, gedagtekend op 8 maart 2012

Deze reactie is de vooraankondiging van een inspraakreactie. De inspraakreactie zelf hebben wij nooit ontvangen. Daarom merken wij de vooraankondiging aan als inspraakreactie.

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker constateert dat binnen de woonbestemming een bed en breakfast (een geluidgevoelige activiteit) rechtstreeks is toegestaan binnen de woning en aan- en bijgebouwen en aangebouwde bijgebouwen. Hierdoor is het mogelijk dat een recreatieve activiteit op korte afstand van zijn bedrijf aan de Batterijstraat 25 wordt gerealiseerd, waardoor zijn bedrijf schade leidt. Inspreker doelt specifiek op het adres Batterijstraat 29. Verder is het denkbaar dat de woningen op de percelen Batterijstraat 27 en 29 'oprukken' tot zeer dicht bij insprekers bedrijf. Dit kan schade toebrengen aan de bedrijfsvoering van inspreker.

Inspreker verzoekt om in de regels voor de woonbestemming zeker te stellen dat de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt.

Antwoord burgemeester en wethouders

Anders dan inspreker stelt, is bed en breakfast geen geluidgevoelige functie op grond van de Wet geluidhinder. Dit neemt niet weg dat een bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat dient te verzekeren. Daarover merken wij voor dit concrete geval het volgende op.

De woonbestemmingen voor de woningen aan de Batterijstraat 27 en 29 zijn vrijwel gelijk aan die uit het huidige bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan brengt inspreker dus niet in een nadeligere positie ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

De hoofdbebouwing van de woningen kan, anders dan inspreker stelt, niet oprukken richting insprekers perceel. In de planregels hebben wij namelijk vastgelegd dat algehele herbouw van een woning uitsluitend mag plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak. Afwijking van deze regel is mogelijk, maar alleen als de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Op deze manier zijn de belangen van inspreker dus veiliggesteld. Weliswaar verzet deze regeling zich niet tegen uitbreidingen van de woning, maar wij vinden dit van ondergeschikt belang. Wij nemen daarbij in overweging dat het daarbij slechts om beperkte uitbreidingen gaat, en dat het op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht ook mogelijk is om vergunningsvrij woningen uit te breiden, zonder dat daarbij gekeken wordt naar de akoestische of andere milieuhygiënische gevolgen. Bovendien mogen gebouwen niet gebouwd worden binnen 3 m vanaf de perceelsgrens.

Nu inspreker niet in zijn belang getroffen wordt door de woonbestemming van de percelen Batterijstraat 27 en 29, vinden wij bed en breakfast op die percelen ook aanvaardbaar. Wij nemen daarbij in overweging dat bed en breakfast ten opzichte van de reguliere woonfunctie een ondergeschikte functie is. Bovendien is een verblijf in het kader van bed en breakfast

tijdelijk, kortdurend en toeristisch van aard. Ook gebruiken gasten normaal gesproken de voorzieningen voor bed en breakfast slechts een beperkt aantal uren per dag.

Gelet op dit alles zien wij geen reden om de regeling voor bed en breakfast aan te passen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 15, gedagtekend op 8 maart 2012

Deze reactie is de vooraankondiging van een inspraakreactie. De inspraakreactie zelf hebben wij nooit ontvangen. Daarom merken wij de vooraankondiging aan als inspraakreactie.

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers verzoeken om te bevestigen dat de percelen Osseweg 2 en 4 in Lithoijen allebei een eigen woonbestemming hebben.

Verder vragen zij om op het perceel Osseweg 4 expliciet nevenactiviteiten toe te staan. Deze bestaan niet alleen uit detailhandel (die wij al in het voorontwerpbestemmingsplan hebben genoemd) maar ook uit het geven van creatieve cursussen. Verder verzoeken insprekers om de kapsalon naast de Osseweg 4 op te nemen op de verbeelding en in bijlage 3 bij de planregels. Hiervoor heeft de voormalige gemeente Lith in het verleden een planologische vrijstelling en bouwvergunning afgegeven.

Antwoord burgemeester en wethouders

De percelen Osseweg 2 en 4 hebben inderdaad allebei een eigen woonbestemming.

Op 19 maart 2008 heeft de voormalige gemeente Lith op grond van artikel 15 Wro vrijstelling verleend voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als kapsalon. In deze vrijstelling is de voorwaarde opgenomen dat het gebruik als hobbywinkel komt te vervallen na het opstarten van de kapsalon. De kapsalon is inmiddels gerealiseerd. In het voorontwerp hebben wij de kapsalon ten onrechte niet opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan doen wij dat alsnog. Dit betekent wel dat wij in het voorontwerpbestemmingsplan de winkel ten onrechte hebben opgenomen. Deze vergissing zetten wij recht in het ontwerpbestemmingsplan. Kortom: in plaats van een winkel nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan een kapsalon op als bestaande nevenactiviteit.

Wij zien geen reden om de winkel alsnog toe te staan. Detailhandel hoort namelijk in het buitengebied in principe niet thuis. Bovendien was de vrijstelling er expliciet op gericht dat de winkel zou stoppen in ruil voor de vestiging van een kapsalon. Meer in het algemeen laat het voorontwerpbestemmingsplan bij woningen geen detailhandel toe.

Het voorontwerpbestemmingsplan laat nevenactiviteiten bij woningen onder voorwaarden toe. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het geven van cursussen, maar niet aan detailhandel. Deze regeling passen wij in het ontwerpbestemmingsplan wel nog aan. Als insprekers aan de voorwaarden voldoen, kunnen zij hiervoor een verzoek indienen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij laten op het perceel Osseweg 4 in Lithoijen een kapsalon toe, en schrappen ambtshalve de mogelijkheid van detailhandel op dat perceel.

Inspraakreactie 16, gedagtekend op 8 maart

Deze reactie is de vooraankondiging van de inspraakreactie die is opgenomen onder nummer 17. Wij verwijzen naar wat wij bij inspraakreactie nummer 17 opmerken.

Inspraakreactie 17, gedagtekend op 15 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers hebben op 28 november 2011 een bezwaarschrift ingediend tegen een voorgenomen handhavingprocedure tegen hun zwembad aan de Platerstraat 2-4 in Lith. Dit bezwaarschrift zou betrokken worden bij de opstelling van het bestemmingsplan, maar in het voorontwerpbestemmingsplan is hieraan geen aandacht besteed. Insprekers verzoeken om dit alsnog te doen.

Insprekers stellen dat het zwembad onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan valt en daarmee vergunningvrij is. Zij verzoeken om het zwembad en de verharding positief te bestemmen.

Verder menen insprekers dat de gemeente bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan ten onrechte het bouwvlak voor hun agrarisch bedrijf heeft verkleind. De gemeente heeft destijds hun zienswijze hierover gegrond verkaart, maar heeft het bouwvlak alleen aan de achterkant en niet aan de zijkant aangepast. Insprekers verzoeken om deze fout te herstellen.

Insprekers wensen de mogelijkheid van een bouwvlakvergroting van hun agrarisch bedrijf aan de Platerstraat 2-4 voor agrarische activiteiten waarbij het aantal dieren niet toeneemt. Ook vinden zij het opgenomen bebouwingspercentage te beperkend. Zij menen dat elke vorm van flexibiliteit is uitgesloten als het bedrijf op deze manier op slot wordt gezet. Zij bepleiten de mogelijkheid van een verhoging van het percentage om zaken toe te staan die niet leiden tot toename van het aantal dieren.

Ook vragen insprekers om omschakeling toe te staan alsmede gelijktijdige uitbreiding. Zij vinden het vreemd dat in sommige gebieden wel een omschakelingsmogelijkheid wordt geboden naar intensieve veehouderij, maar dat omschakeling van intensieve veehouderij naar grondgebonden agrarische bedrijvigheid niet mogelijk is.

Insprekers verzoeken verder om ook in extensiveringsgebied overschrijding van het bouwvlak mogelijk te maken.

Antwoord burgemeester en wethouders

Zwembad

In onderstaande reactie betrekken wij ook de brief van 28 november 2011 van insprekers.

Insprekers hebben aannemelijk gemaakt dat het gebruik als zwembad al bestond voordat het huidige bestemmingsplan (uit 2002) van kracht werd. Toch valt, anders dan zij stellen, dat gebruik niet onder het overgangsrecht. De overgangsregels uit het bestemmingsplan bepalen namelijk dat gebruik dat strijdig is met het vorige bestemmingsplan (uit 1979) niet onder het overgangsrecht valt. Wij vinden dat het gebruik als zwembad strijdig was met de gebruiksvoorschriften uit het plan uit 1979. Het onderhavige perceel had in dat plan namelijk een agrarische bedrijfsbestemming. Bovendien waren binnen die bestemming uitsluitend

bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf, waaronder een agrarische bedrijfswoning, toegestaan. Een zwembad is geen bouwwerk ten dienste van een agrarisch bedrijf en ook geen agrarische bedrijfswoning.

Anders dan insprekers stellen, is het zwembad niet vergunningsvrij, nu het niet valt onder één van de categorieën vergunningsvrije bouwwerken uit het Besluit omgevingsrecht. Volgens insprekers ligt het zwembad op een erf ten aanzien waarvan het bestemmingsplan de inrichting niet verbiedt. Ten onrechte, nu het huidige bestemmingsplan de inrichting als woonerf verbiedt. Het perceel heeft immers een onbebouwde agrarische bestemming. Wij concluderen dat het zwembad is opgericht zonder de vereiste bouwvergunning (tegenwoordig: omgevingsvergunning).

Volgens insprekers is het zwembad niet strijdig met het bestemmingsplan omdat het valt onder het toegestane extensief recreatieve gebruik. Dit standpunt delen wij niet. Om te beginnen is een zwembad geen extensief gebruik. Bovendien vormt particuliere recreatie op eigen terrein niet het soort recreatie waarop het bestemmingsplan ziet wanneer het spreekt over extensief recreatief medegebruik.

Insprekers stellen dat de beplanting en de verharding bij het zwembad onder het agrarisch gebruik van het perceel vallen. In ieder geval voor de verharding is deze stelling niet juist, nu de verharding onmiskenbaar bij het zwembad hoort, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat deze wordt gebruikt voor het plaatsen van ligstoelen bij het zwembad.

Wij zien geen aanleiding tot legalisering van het zwembad. Wij overwegen daartoe het volgende.

Het toestaan van het zwembad op deze locatie zou neerkomen op uitbreiding van de woonfunctie. Het gemeentelijke beleid is, evenals het provinciale beleid, gericht op het tegengaan van verstedelijking van het buitengebied. Bovendien is één van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan dat wij aan bestaande woonfuncties geen uitbreidingsmogelijkheden bieden, behalve in geval van bijzondere omstandigheden. Het feit dat de gewenste uitbreiding al illegaal is gerealiseerd, kan niet worden aangemerkt als een dergelijke bijzondere omstandigheid.

Een uitbreiding van de woonfunctie is ook ongewenst omdat die uitbreiding zou plaatsvinden op gronden met een agrarische bestemming met waarden. Wij vinden het onwenselijk om die waarden op te offeren aan een woonfunctie, mede gelet op het feit dat wij de gewenste uitbreiding niet van beperkte of ondergeschikte omvang vinden. Bovendien vinden wij een reële uitvoering van de (bedrijfs)woonfunctie binnen het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen agrarische bedrijfsvlak mogelijk.

Niet gebleken is van omstandigheden die afwijking van ons beleid rechtvaardigen. Dat zwemmen voor de bewoners een medicinale werking heeft vinden wij van onvoldoende

gewicht, omdat insprekers zich hierin niet onderscheiden van tal van andere personen. Van het toestaan van een zwembad zou dan ook een ongewenste precedentwerking uitgaan. Net als vrijwel iedereen kunnen insprekers gebruik maken van de legaal beschikbare (al dan niet openbare) zwembaden.

Omvang bouwvlak

Het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak is gebaseerd op het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan (2002). Het bestemmingsplan uit 2002 is onherroepelijk. Wij zien geen reden om dat bouwvlak te vergroten, nu insprekers destijds de gelegenheid hadden om tegen het vastgestelde bestemmingsplan bedenkingen in te dienen bij Gedeputeerde Staten. Dit hebben ze ook gedaan, maar daarbij hebben ze niet aangevoerd dat ze het niet eens waren met de toegekende omvang van het bouwvlak. Gedeputeerde Staten hebben ambtshalve vervolgens goedkeuring onthouden aan het achterste deel van het bouwvlak, waardoor dit verkleind is. Hiertegen hebben insprekers geen beroep ingesteld.

Uitbreidingsmogelijkheden

Artikel 9 van de provinciale Verordening ruimte 2012 laat, kort gezegd, niet toe dat de bebouwing voor intensieve veehouderij toeneemt ten opzichte van de hoeveelheid bebouwing per 1 oktober 2010. Het is daarbij niet van belang hoeveel dieren een veehouder houdt. Het gaat alleen de omvang van de bebouwing. Hierdoor is de regeling voor extensiveringsgebied inderdaad weinig flexibel.

De gemeente moet dit 'slot op de muur' in het bestemmingsplan opnemen. Op grond van de Verordening kunnen wij dat wat insprekers willen niet regelen. Overigens vinden ook wij uitbreiding van intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebied niet wenselijk.

Gelet op het 'slot op de muur' is in extensiveringsgebied ook een overschrijding van bouwgrenzen niet mogelijk. Wij zien overigens ook niet in hoe door het overschrijden van bouwgrenzen 'compensatie' kan worden geboden voor het verminderen van intensieve veehouderij, zoals insprekers stellen.

Ambtshalve merken wij het volgende op voor bouwmogelijkheden voor nevenactiviteiten in extensiveringsgebied.

De Verordening laat bouwwerken voor deze nevenactiviteiten niet toe. Met insprekers vinden wij dat er (ook en misschien wel juist) binnen extensiveringsgebied ruimte moet zijn voor nevenactiviteiten, ook al laat de provinciale verordening dat niet toe. Die nevenactiviteiten zullen vaak niet in de bestaande bebouwing kunnen worden gesitueerd.

Daarom nemen wij een regeling op voor dit soort nevenactiviteiten, met inachtneming van de normale voorwaarden voor nevenactiviteiten.

Omschakeling

Anders dan insprekers stellen, laat het voorontwerpbestemmingsplan omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf standaard toe. De planregels laten immers op ieder agrarisch bouwvlak grondgebonden agrarische activiteiten standaard toe. Binnen bouwvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij' is daarnaast (uitsluitend of gedeeltelijk) intensieve veehouderij toegestaan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen ambtshalve een regeling op voor uitbreiding van bebouwing binnen extensiveringsgebied voor nevenactiviteiten.

Inspraakreactie 18. gedagtekend op 15 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om zijn paardenbak aan de Oijense Benedendijk 17 in Oijen binnen het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf te leggen. In een brief van 30 januari 2003 heeft de voormalige gemeente Lith meegedeeld dat deze paardenbak met toepassing van het overgangsrecht in het huidige bestemmingsplan mocht worden gehandhaafd. Dit betekende dat de paardenbak ook tot het bouwvlak behoorde.

Antwoord burgemeester en wethouders

In het geldende bestemmingsplan is aan dit perceel een agrarisch bouwvlak toegekend.

Omdat de agrarische activiteiten zijn beëindigd, hebben wij in het voorontwerpbestemmingsplan een woonbestemming aan dit perceel toegekend.

De paardenbak ligt in het nu geldende bestemmingsplan buiten het agrarisch bouwvlak, en is op grond van het geldende bestemmingsplan dus niet toegestaan.

De paardenbak ligt in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan buiten het bestemmingsvlak 'Wonen'. Onder voorwaarden is de aanleg van een paardenbak buiten een bestemmings- dan wel bouwvlak mogelijk. Maar aan deze voorwaarden wordt in dit geval niet voldaan. Met name sluit de paardenbak niet aan aan het bestemmingsvlak 'Wonen'. Het opnemen van de paardenbak binnen de woonbestemming zou het bestemmingsvlak heel erg groot maken. Het bestemmingsvlak is nu al circa 5.000 m², terwijl wij als richtlijn in het buitengebied 1.500 m² hanteren.

Legalisering van de paardenbak is dus op grond van zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk.

In de brief van 30 januari 2003 staat niet wat inspreker er in leest. In die brief staat niet dat de paardenbak mocht worden gehandhaafd. De brief verwijst alleen naar de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan.

Inmiddels heeft inspreker ook een zienswijze ingediend in het kader van de lopende handhavingsprocedure. Deze beoordelen wij in het kader van die procedure. Zonodig passen wij het bestemmingsplan aan aan de uitkomst van die beoordeling.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 19, gedagtekend op 9 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekerster verzoekt om haar agrarisch bouwvlak aan de Tiendweg 21 in Lithoijen op te schuiven in westelijke richting. Het bouwvlak is in het voorontwerpbestemmingsplan op de perceelsgrens gesitueerd. Omdat er minimaal 5 m van de perceelsgrens moet worden gebouwd, is geen optimale benutting mogelijk.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij hebben alle agrarische bouwvlakken in het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw beoordeeld. Uitgangspunt daarbij is het huidige bouwvlak, maar ten opzichte van het huidige bouwvlak zijn wijzigingen mogelijk. Daarbij proberen wij om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande kavelgrenzen of kadastrale grenzen. Dat hebben wij ook in dit geval gedaan: wij hebben het bouwvlak aan de oostkant op de perceelsgrens gelegd. Een optimale benutting van het bouwvlak blijft daarmee mogelijk. Anders dan insprekerster stelt, hoeft op grond van het voorontwerpbestemmingsplan namelijk niet op minimaal 5 m van de perceelsgrens te worden gebouwd.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 20, gedagtekend op 8 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers vragen om hun bezwaarschrift van 9 februari 2012 te betrekken bij het nieuwe bestemmingsplan. Dit bezwaarschrift gaat over het gebruik van een deel van de woning aan de Gewandeweg 4 in Lith voor de huisvesting van seizoensarbeiders. Het voorontwerpbestemmingsplan besteedt aan dit bezwaarschrift geen aandacht. Op grond van artikel 3.5 van de bestemmingsplanregels kan de gemeente de feitelijke situatie voor tijdelijke seizoensarbeiders positief bestemmen.

Insprekers verzoeken verder om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om veel meer en afwisselender activiteiten bij wijze van verbreding te kunnen realiseren. De mogelijkheden van verbreding vinden zij nu zeer mager.

Antwoord burgemeester en wethouders

Op 9 februari 2012 hebben insprekers bezwaar gemaakt tegen een waarschuwingsbrief voor het strijdig gebruik van hun perceel. Aangezien onze waarschuwingsbrief geen besluit betreft in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, konden insprekers hiertegen niet formeel bezwaar maken. Wij zullen hun brief van 9 februari 2012 primair in het kader van de handavingsprocedure behandelen. In dit inspraakverslag gaan wij alleen in op de legaliseringsvraag uit deze brief.

In artikel 3.5 van de bestemmingsplanregels is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de huisvesting van tijdelijke seizoensarbeiders. Op grond van dit artikel kan voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten gedurende het plant- en oogstseizoen, met een maximum van zes maanden, van het bestemmingsplan worden afgeweken. In de planregels hebben wij ten onrechte niet opgenomen dat seizoensarbeiders alleen gehuisvest mogen worden op het bedrijf waar zij werken. Huisvesting vinden wij namelijk primair een stedelijke functie, waarvoor in stedelijk gebied ruimte moet worden gevonden. In het ontwerpbestemmingsplan regelen wij ambtshalve wél dat huisvesting alleen mag op het bedrijf waar de seizoenswerkers werken.

In dit geval is sprake van een veehouderij. Dit bedrijf kan niet voldoen aan het criterium 'plant – en oogstseizoen'. Legalisering van de huisvesting is dus per definitie niet mogelijk.

Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan is een zorgvuldig afgewogen scala aan nevenactiviteiten mogelijk. In de structuurvisie voor het buitengebied van Lith is hiervoor het beleidskader opgenomen. Omdat de Lithse Polder primair bedoeld is voor agrarische bedrijvigheid, zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten hier inderdaad beperkt. Het bedrijf van insprekers groeit als agrarisch bedrijf overigens uit tot de maximale omvang van 2,5 ha. Een agrarisch bedrijf van een dergelijke omvang moet normaal gesproken nevenactiviteiten niet nodig hebben voor een rendabele bedrijfsvoering.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Ambtshalve nemen wij in de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.5 van de planregels voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten het criterium op dat het gaat om arbeidskrachten voor het eigen bedrijf.

Inspraakreactie 21, gedagtekend op 16 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om een recreatiebestemming te leggen op zijn terrein ten oosten van het horecapand aan de Osseweg 6 in Lithoijen. Dit terrein is altijd als sportterrein bestemd en in gebruik geweest.

Verder verzoekt inspreker om het bouwvlak van het horecabedrijf uit te breiden in oostelijke richting.

Inspreker vraagt om het mogelijk te maken om de horecabestemming op zijn perceel om te zetten in een woonbestemming voor drie of vier geclusterde vrijstaande woningen. Dit vergroot de verkoopbaarheid van het horecapand.

Antwoord burgemeester en wethouders

Recreatie en horeca

De gronden ten oosten van het horecapand hebben in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Daarom gaan wij uit van de juistheid van deze bestemming. Het grootste deel van de oostelijk gelegen gronden zijn ook feitelijk agrarisch in gebruik. Zo wordt het aansluitend aan het horecapand gelegen perceelsgedeelte gebruikt voor het weiden van pony's. Uit een bouwvergunning voor een kleedlokaal uit 1960 blijkt dat dit perceelsgedeelte in het verleden waarschijnlijk wel als sportterrein is gebruikt. Maar inspreker kan hieraan nu geen rechten meer ontleen, gelet op het huidige bestemmingsplan. Overigens is ook de aard en de intensiteit van het gebruik niet duidelijk.

Het perceelsgedeelte op de hoek van de Beatrixweg en de J.F. Kennedybaan wordt gebruikt als hondensportterrein. Dit gebruik is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wij hebben geen aanwijzingen dat er een planologisch recht is op het gebruik van het perceel als hondensportterrein. Een groot deel van dit hondensportterrein is in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Rotonde J.F. Kennedybaan – Beatrixweg – Lithoijen – 2012' bestemd tot 'verkeer', voor de aanleg van een rotonde op deze locatie.

Legalisering van het overige deel van het hondensportterrein vinden wij niet wenselijk. Landschappelijk gezien vinden wij het op zich voorstelbaar dat een deel van het weiland een extensieve dagrecreatieve functie krijgt. Maar wij vinden de noodzakelijke bouwwerken in de vorm van lichtmasten, (schuil)hokjes, hindernissen en dergelijke niet aanvaardbaar. Wij nemen daarbij in aanmerking dat de locatie nadrukkelijk zichtbaar is vanwege haar ligging op de hoek van twee provinciale wegen. Ook vanaf de dijk is de locatie zichtbaar. Door de ligging tegen het open polderlandschap draagt het licht van lichtmasten extra ver.

Onder zeer strikte voorwaarden vinden wij een extensieve dagrecreatieve bestemming aanvaardbaar. De voorzieningen dienen dan in ieder geval verder van de weg af te liggen. Verder zou de locatie (gedeeltelijk) omzoomd moeten worden door beplanting. Ook vinden

wij, gelet op de Structuurvisie Buitengebied Lith, dat het (herstel van het) voormalige fort hierbij betrokken moet worden.

Wij kunnen deze ontwikkeling nog niet in het nieuwe bestemmingsplan opnemen. Wij vinden het nodig om hierover eerst te overleggen met inspreker. Wij nodigen inspreker uit om hierover contact met ons op te nemen na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied; wij verwachten deze vaststelling in juni 2013. In dat overleg kan ook een eventuele uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Horeca' aan de orde komen. Op basis van dat overleg kan inspreker dan, als hij dit wil, plannen uitwerken. Voor een aanvaardbaar en goed uitgewerkt plan zullen wij zo nodig een aparte procedure opstarten.

Woningen

Het perceel ligt in een bebouwingsconcentratie. Ook ligt het midden in een voormalige batterij, onderdeel van de Zuid-Nederlandse waterlinie. In de structuurvisie voor dit gebied wordt het gebied omschreven als potentieel verblijfsgebied. Net ten westen van de aan te leggen rotonde fungeert de voormalige batterij als een soort poort voor de bebouwingsconcentratie. Wij vinden het wenselijk om de Zuid-Nederlandse waterlinie meer beleefbaar te maken en het toerisme langs deze linie te versterken. Overigens heeft de provincie hiervoor een visie ontwikkeld. Op grond hiervan vinden wij een recreatieve bestemming en horeca voor dit perceel passend. Ook vinden wij dit passender dan woningbouw. Woningbouw is niet functioneel aan het buitengebied gebonden. Het ruimtelijke beleid laat woningbouw in het buitengebied daarom in principe niet toe. Bovendien moet woningbouw, als deze al mogelijk is, worden gecompenseerd. Dit kan door een zogenaamd 'ruimtevoorruimte' aan te kopen. Ook is een landschappelijke of andere tegenprestatie mogelijk die leidt tot een kwaliteitsverbetering. De hoogte daarvan moet vergelijkbaar zijn met die van de prijs van een ruimtevoorruimte.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 22, niet gedagtekend

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt zich grote zorgen over de rust en de landelijke sfeer in het buitengebied. Het bestemmingsplan biedt veel ruimte om veranderingen in de leefomgeving aan te brengen die voor veel meer verkeer en drukte gaan zorgen. Inspreker wil verder niet dat er huizen worden gebouwd buiten de bebouwde kom, en al helemaal niet op agrarische grond.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat vooral de bestaande rechten uit het huidige bestemmingsplan worden overgenomen. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen staan er niet in. Wel zijn de regels aangepast aan de nieuwste beleidsmatige inzichten, waardoor er met name meer mogelijkheden zijn voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen (zoals bed en breakfast).

Volgens ons hoeft inspreker op basis van het voorontwerpbestemmingsplan niet te vrezen voor een onevenredige verstoring van rust en landelijke sfeer. Natuurlijk kunnen kleinschalige nieuwe ontwikkelingen tot wat extra verkeer leiden. Maar het verkeer neemt niet zó veel toe dat het karakter van het plangebied essentieel verandert.

Inspreker noemt twee concrete projecten waar hij bezwaar tegen heeft. Het eerste is de bouw van 'enkele woningen' op het perceel achter insprekers woning aan de Grotestraat 2a in Oijen. Het tweede is de bouw van 'een zeer groot aantal recreatiewoningen' iets verder weg. Het voorontwerpbestemmingsplan laat deze twee ontwikkelingen echter niet toe. Wij constateren dan ook dat inspreker het op dit punt met het voorontwerpbestemmingsplan eens is.

Over beide ontwikkelingen merken wij het volgende op.

In de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure, namelijk in het ontwerpbestemmingsplan, maken wij de bouw mogelijk van twee woningen (in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte) op het perceel achter insprekers woning. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die wij samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen. Inspreker kan desgewenst een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Het verzoek om de bouw van 'een zeer groot aantal recreatiewoningen' hebben wij afgewezen. Wel stemmen wij in met een veel kleinschaligere recreatieve ontwikkeling op dezelfde locatie. Deze laten wij in het ontwerpbestemmingsplan echter niet toe. Zo nodig starten wij hier een aparte bestemmingsplanprocedure voor op. Als inspreker dat wil, kan hij in die procedure zijn bezwaren inbrengen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 23, mondeling ingediend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers stellen dat zij in het verleden recht hadden op een agrarisch bouwvlak van 1 ha aan de Spapenhoefstraat 1 in Lith maar dat wij dit bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan hebben verkleind. Zij wensen de oorspronkelijke omvang. Verder past een vergunde en al gerealiseerde stal niet in het bouwvlak. Insprekers doen een concreet voorstel voor een nieuw bouwvlak.

Antwoord burgemeester en wethouders

In het geldende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen van 100 bij 100 m, in totaal dus 1 ha.

Op 1 februari 2007 is op grond van de rechtstreekse doorwerking van het reconstructieplan bouwvergunning verleend voor een rundveestal, terwijl in 2009 bouwvergunning is verleend voor sleufsilos buiten het bouwvlak. Op 21 oktober 2010 is bouwvergunning verleend voor een loods die niet in het bouwvlak van het voorontwerp past.

Wij vinden het, gelet op het gebied waarbinnen het bouwvlak is gelegen en de aard en grootte van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, redelijk om de bestaande oppervlakte van het bouwvlak te respecteren. Op grond van de landschappelijke situatie vinden wij ter plaatse een smaller, dieper bouwvlak gewenst. Daarom leggen wij het bouwvlak aan de westzijde op 1,5 m van de sleufsilos, en breiden het aan de oostzijde uit, zodat de vergunde stal hierbinnen past. Ook aan de achterzijde breiden wij het bouwvlak uit.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarische bouwvlak aan de Spapenhoefstraat 1 in Lith een groter bouwvlak op zoals hiervóór aangegeven.

Inspraakreactie 24, niet gedagtekend

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt dat het voorontwerpbestemmingsplan aan zijn agrarisch bedrijf aan de Hoefstraat 2 in Teeffelen te weinig uitbreidingsmogelijkheden biedt. Het bedrijf is gelegen binnen extensiveringsgebied. Inspreker verzoekt om een bouwvlak van 1,5 ha. Ook vraagt hij om het gebied aan te merken als verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied. Inspreker wil zijn inspraakreactie mondeling toelichten.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het agrarisch bedrijf van inspreker is een intensieve veehouderij. Binnen extensiveringsgebied is het beleid erop gericht om de intensieve veehouderij niet te laten groeien. Artikel 9.2 van de provinciale Verordening ruimte 2012 bepaalt voor extensiveringsgebieden dat de bebouwingsoppervlakte van intensieve veehouderijen niet mag toenemen. Dit is het zogenaamde 'slot op de muur'. Concreet betekent dit slot op de muur dat intensieve veehouderijen niet mogen uitbreiden.

De provincie heeft de zones extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied vastgesteld in het Reconstructieplan Maas en Meierij. Wij moeten deze precies overnemen. Het Reconstructieplan geldt op dit punt nog steeds. Wij kunnen van extensiveringsgebied dan ook geen verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied maken. Het perceel van inspreker ligt dicht bij de bebouwde kom van Teeffelen. Wij zien daarom ook inhoudelijk geen reden voor een wijziging van de reconstructiezone.

De wettelijke inspraakprocedure, zoals opgenomen in de gemeentelijke inspraakverordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voorziet niet in het horen van indieners van schriftelijke inspraakreacties. Bovendien is de situatie rond het perceel bij ons bekend. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het horen van inspreker.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 25, gedagtekend op 20 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt de uitbreidingsmogelijkheden van zijn loon- en grondverzetbedrijf aan de Bernhardweg 31b in Oijen te beperkt. Hij wenst aan de achterzijde een uitbreiding van zijn bouwvlak met 350 m². Hij heeft hiervoor eerder al een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.

Inspreker verzoekt verder om het aspect 'landbouwverkeer' nadrukkelijk bij dit plan te betrekken. Tevens deelt hij mede dat hij twee carnavalsverenigingen onderdak biedt om wagens te bouwen, en dat hij genoodzaakt is om hiermee te stoppen als uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk is.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij hebben de uitbreidingsplannen van inspreker inderdaad niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreker heeft een ruimtelijke onderbouwing van zijn plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Het voorontwerpbestemmingsplan legt de bestaande wegenstructuur vast. Een bestemmingsplan vormt niet het juiste instrument om de door inspreker gewenste regeling voor hoogtes, breedtes, snelheid en dergelijke van landbouwmaterieel en ander langzaam rijdend verkeer op te nemen. De Wegenverkeerswet biedt daarvoor het geëigende instrumentarium.

Insprekers mededeling over de huisvesting van carnavalsverenigingen nemen wij voor kennisgeving aan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 26, gedagtekend op 9 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 20 in Lithoijen te vergroten tot 1,5 ha. Verder constateert hij dat het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 22 in Lithoijen is verkleind. Hij verzoekt om dit bouwvlak te vergroten tot 1 ha.

Deze oppervlaktes zijn volgens inspreker nodig voor de opslag van mest en veevoer en voor de bouw van een stal.

Antwoord burgemeester en wethouders

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan hebben wij het agrarisch bouwvlak aan de Weisestraat 20 aan de zuidzijde verkleind. Aan de voorzijde is het bouwvlak wel, net zoals bijna alle andere bouwvlakken in het plangebied, vergroot tot aan de weg. Aan de achterzijde loopt het bouwvlak gelijk met het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Wij vinden het, gelet op de concrete plannen van inspreker, redelijk om in het ontwerpbestemmingsplan het huidige bouwvlak weer op te nemen. De omvang van het bouwvlak wordt dan ongeveer 1,16 ha (114 m bij 106 m). Een uitbreiding tot 1,5 ha of meer is beleidsmatig voor een grondgebonden agrarisch bedrijf wel mogelijk, maar moet zowel ruimtelijk als technisch en economisch onderbouwd worden. Een dergelijke uitbreiding willen wij dan ook niet rechtstreeks opnemen.

Het bouwvlak aan de Weisestraat 22 hebben wij aan één zijde verkleind ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Aan een andere zijde hebben wij het bouwvlak vergroot om daarin bestaande sleufsilos op te nemen. Per saldo is het bouwvlak ten opzichte van dat in het huidige bestemmingsplan verkleind. Inspreker geeft aan dat hij de oorspronkelijke oppervlakte nodig heeft om op korte termijn bouwplannen te realiseren. Wij vinden de plannen van inspreker concreet genoeg. Daarom nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan een gewijzigd bouwvlak op zoals inspreker dat verzoekt.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij gewijzigde bouwvlakken op voor de agrarische bedrijven aan de Weisestraat 20 en 22 in Lithoijen.

Inspraakreactie 27, gedagtekend op 20 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekerster verzoekt in het algemeen om bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan, de planMER en het beeldkwaliteitsplan uit te gaan van de plannen voor uitbreiding van haar glastuinbouwbedrijf aan de Provincialeweg 58 (kennelijk bedoelt zij 68) in Maren-Kessel, waarover de Adviescommissie Maatwerk Glastuinbouw van de provincie al positief geadviseerd heeft.

Concreet verzoekt zij om:

- op de verbeelding uit te gaan van genoemde plannen
- in de bouwregels een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 11 m toe te staan; de nu opgenomen bouwregels komen niet overeen met wat gebruikelijk is voor glastuinbouwbestemmingen
- de maximale oppervlakte aan glas uit te breiden, conform het eerder ingediende plan
- waterretentie en waterbassins ook buiten het bouwvlak toe te staan
- voor wat betreft warmtebuffertanks, nutsvoorzieningen en de huisvesting van arbeidsmigranten aan te sluiten bij de feitelijk aanwezige situatie

Insprekerster verzoekt om de planMER te beperken tot de MER-plichtige onderdelen, dan wel om de glastuinbouw hierbuiten te houden. Zij vreest dat anders haar uitbreidingsplan (opnieuw) onder het vergrootglas gelegd gaat worden aangezien zij het enige glastuinbouwbedrijf binnen het plangebied exploiteert. Insprekerster verzoekt verder om in paragraaf 4.2 de glastuinbouw te verwijderen, aangezien haar bedrijf niet MER-beoordelingsplichtig is.

Insprekerster vreest dat het zorgvuldig voorbereide plan voor landschappelijke inpassing van haar bedrijf ondergeschikt wordt aan het beeldkwaliteitsplan. Zij vraagt om het beeldkwaliteitsplan niet van toepassing te verklaren op situaties waarin al een afgestemd plan beschikbaar is dan wel op haar situatie.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bestemmingsplan

Insprekerster heeft in het verleden verzocht om uitbreiding van haar glastuinbouwbedrijf aan de Provincialeweg 68 in Maren-Kessel van 3 ha naar 6 ha. De gewenste uitbreiding is eigenlijk in strijd met de provinciale Verordening ruimte 2012. Maar aan lopende zaken kan de provincie meewerken. De Adviescommissie Maatwerk Glastuinbouw heeft twee keer geadviseerd over de uitbreiding van het bedrijf. Het laatste advies is uit december 2011. Aan dit advies ligt een inrichtingsschets ten grondslag.

Insprekerster vraagt om haar uitbreidingsplannen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Wij kunnen dat niet doen. In de eerste plaats is er geen ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er geen planologische bezwaren bestaan. In de tweede

plaats kunnen wij de uitbreidingsplannen alleen in het nieuwe bestemmingsplan opnemen als de provincie dat goed vindt. Die goedkeuring is er op dit moment niet. Ambtelijk heeft de provincie ons geschreven dat zij een uitbreiding op zijn vroegst in het voorjaar van 2013 kan goedkeuren. Daarvoor moet de provincie namelijk eerst de Verordening ruimte 2012 aanpassen.

Als er alsnog een goede ruimtelijke onderbouwing komt, en als de provincie alsnog haar goedkeuring verleent, kunnen wij aan de uitbreidingsplannen meewerken met een aparte bestemmingsplanprocedure.

Inspreker vraagt om een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 11 m toe te staan. Het voorontwerp staat nu 3 respectievelijk 10 m toe.

Wij vinden bij nader inzien dat een goothoogte van 3 m onvoldoende is voor een glastuinbouwbedrijf. Aan de andere kant moeten wij ook rekening houden met het landschap. Een gebouw moet passen binnen de omgeving en het landschapstype. Wij vinden een goothoogte van 6 m voor kassen aanvaardbaar, en houden vast aan een bouwhoogte van 10 m. Binnen deze maatvoering moet het mogelijk zijn om te bouwen voor een glastuinbouwbedrijf.

Insprekers opmerking over de maximale oppervlakte glas in de planregels berust op een verkeerde interpretatie van de bouwregels. Artikel 3.2.4 onder c van de planregels bepaalt dat er geen kassen mogen worden gebouwd op een agrarisch bouwvlak, met uitzondering van bouwvlakken met een aanduiding 'glastuinbouw'. Kassen zijn binnen bouwvlakken voor glastuinbouwbedrijven dus rechtstreeks toegestaan. Artikel 3.4 gaat over de afwijking van het kassenbouwverbod voor andere bedrijven dan glastuinbouwbedrijven.

Voorzieningen voor waterretentie zoals waterbassins horen thuis in het bouwvlak. In dit geval liggen er dergelijke voorzieningen buiten het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan breiden wij het bouwvlak dusdanig uit dat deze voorzieningen erbinnen komen te liggen. Wel nemen wij een aanduiding op om zeker te stellen dat inspreker binnen deze uitbreiding geen gebouwen kan oprichten.

Inspreker verzoekt om de bestaande situatie van warmtebuffertanks, gebouwen voor nutsvoorzieningen en kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten te legaliseren. Naar aanleiding hiervan merken wij op dat deze voorzieningen zonder bouwvergunning zijn gerealiseerd, op gronden buiten het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Legalisering hiervan op grond van het geldende bestemmingsplan is dan ook niet mogelijk. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij opgenomen dat bedrijfsgebouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning moeten worden gerealiseerd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. Wij vinden het vanuit stedenbouwkundig oogpunt van groot belang om eisen te stellen aan de situering van

bebouwing, met name aan de wegzijde. Wij handhaven dit beleid dan ook in het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van de aparte bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van het bedrijf betrekken wij ook de bestaande bebouwing.

MER

De planMER moet in principe alle onderdelen van het plan bevatten die kunnen leiden tot effecten op het milieu, ook als het gaat om activiteiten die niet MER-plichtig zijn. Wij vinden het dan ook redelijk dat wij het bedrijf hebben genoemd. Dat de provincie in het verleden al positief over het plan heeft geadviseerd, betekent niet dat in het kader van een ruimtelijke procedure geen onderzoek meer hoeft te worden gedaan. De provincie heeft slechts globaal de gevolgen van het bedrijf beoordeeld, en tot op heden is er geen enkele planologische procedure voor het plan gevoerd, waaraan inspreker rechten kan ontlenen. Het advies van de Adviescommissie is slechts een eerste stap in het planologische proces. In een ruimtelijke onderbouwing zal inspreker hier verder op moeten ingaan.

Beeldkwaliteitsplan

Het bedrijf van inspreker kan wat betreft de omvang van gebouwen en de dak-gevelverhouding niet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. De welstandsnota, waarvan het beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt, biedt mogelijkheden voor het afwijken van het welstandsbeleid. Ter voorkoming van misverstanden nemen wij in het beeldkwaliteitsplan op dat het beeldkwaliteitsplan niet geldt voor de bouw van kassen voor wat betreft de omvang en de dak-gevelverhouding. Vanzelfsprekend geldt wel een welstandstoets voor overige aspecten en andere gebouwen dan kassen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij verhogen de maximale goothoogte van kassen tot 6 m.

Wij breiden het bouwvlak uit, waarbij wij regelen dat inspreker binnen deze uitbreiding geen gebouwen kan oprichten.

In het beeldkwaliteitsplan nemen wij op dat het beeldkwaliteitsplan niet geldt voor de bouw van kassen voor wat betreft de omvang en de dak-gevelverhouding.

Inspraakreactie 28, gedagtekend op 21 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreekster vindt de bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan voor haar perceel Molenstraat 56-58 in Lith niet aanvaardbaar. Zij verwijst naar eerder ingebrachte argumenten (brief van 26 augustus 2010). Verder heeft inspreekster de volgende bezwaren:

1. De oppervlakte toegestane bebouwing zou 465 m² groter moeten zijn. Deze extra oppervlakte is niet illegaal in gebruik genomen. Voor alle bouwvergunningplichtige bouwwerken is een bouwvergunning verleend.
2. Met een binnenplanse afwijkingsregeling kan het bedrijf van inspreekster 15% uitbreiden, tot maximaal 1.000 m². Volgens inspreekster staat deze oppervlakte niet in verhouding tot de benodigde bedrijfsoppervlakte.
3. Inspreekster mist een regeling voor legalisering van bestaande situaties.
4. De schriftelijk toegestane biomassacentrale wordt op de verbeelding niet aangeduid. Inspreekster verzoekt om hiervoor de bestemming 'Bedrijf' uit te breiden.
5. Aan het terrein aan de dijk is een agrarische bestemming toegekend. Volgens inspreekster wordt dit perceel al vele jaren gebruikt door haar bedrijf. Op vergunde tekeningen is dit terrein ook aangegeven als opslag. Inspreekster verzoekt om aan dit perceelsgedeelte ook de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen, dan wel in ieder geval de aanduiding 'opslag'.

Antwoord burgemeester en wethouders

Punt 1 en 5

Volgens onze gegevens is op het perceel ongeveer 3.900 m² bebouwing aanwezig. Wij baseren ons daarbij op een luchtfoto uit 2011 en op bouwvergunningen uit 2003 en 2004. Wij zien dan ook geen reden om een grotere oppervlakte toe te staan.

Op 25 april 2012 heeft inspreekster een principeverzoek ingediend voor extra bedrijfsoppervlakte, een biocentrale en de legalisering van opslag. Ambtelijk zijn wij hierover nog in overleg met inspreekster. Op voorhand vinden wij uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte niet aanvaardbaar. Hiervoor verwijzen wij naar punt 2.

Over de opslag merken wij nog het volgende op. Wij vinden dat inspreekster aan de feitelijke situatie geen rechten kan ontlenen. Deze is namelijk in strijd met het huidige bestemmingsplan en dus illegaal. Legalisering komt juridisch neer op nieuwvestiging. Wij zullen bij de beoordeling van het principeverzoek bekijken of wij de opslag kunnen en willen legaliseren.

Inspreekster heeft het principeverzoek pas ingediend nadat wij het voorontwerpbestemmingsplan hadden opgesteld. Daarom hebben wij haar plannen niet in het voorontwerpbestemmingsplan kunnen opnemen. Wij beoordelen het principeverzoek

voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreekster.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreekster door kunnen gaan, met uitzondering van de extra bebouwingsoppervlakte. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

Het kan zijn dat de plannen van inspreekster alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder inspreeksters plannen.

Punt 2

Het bedrijf van inspreekster is niet aan het buitengebied gebonden. Het hoort in principe thuis in stedelijk gebied. Dergelijke bedrijven willen wij niet méér uitbreidingsruimte geven dan tot maximaal 1.000 m². Het bedrijf overschrijdt deze maatvoering. Het kan dus niet meer uitbreiden. Voor zover het bedrijf extra uitbreidingsmogelijkheden nodig heeft, dient het die binnen stedelijk gebied te zoeken.

Een uitzondering op ons beleid willen wij maken voor uitbreiding met de gevraagde biomassavergistingsinstallatie. Uit duurzaamheidsoogpunt vinden wij een overschrijding van de bebouwingsoppervlakte voor deze installatie aanvaardbaar. In het ontwerpbestemmingsplan regelen wij dit.

Punt 3

Bestaande afwijkingen van het bestemmingsplan die legaal tot stand zijn gekomen, zijn positief bestemd. Dit hebben wij vastgelegd in artikel 33.1 van de planregels bij het voorontwerpbestemmingsplan. Wij constateren echter dat in dat artikel niet de situaties zijn geregeld waar inspreekster concreet op doelt, namelijk de situatie waarin de situering van bebouwing ten opzichte van andere bebouwing niet voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan passen wij de regels op dit punt aan. Wij zien geen reden om illegaal tot stand gekomen situaties die afwijken van het nieuwe bestemmingsplan standaard positief te bestemmen.

Punt 4

De biomassacentrale maakt onderdeel uit van de plannen die inspreekster ruimtelijk moet onderbouwen. Voor de bouw ervan moet het bestemmingsvlak worden uitgebreid. Ook moet de gemeente met inspreekster afspraken maken over onder andere landschappelijke inpassing, compensatie en de herkomst van de brandstoffen van de installatie (die mogen alleen van het eigen bedrijf afkomstig zijn).

De biomassavergistingsinstallatie die wij in artikel 5.1.1 onder a van de regels bij het voorontwerpbestemmingsplan noemen is niet de gevraagde installatie van inspreker. Het gaat hier om een zeer specifiek bedrijf met een eigen functie-aanduiding.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de ontwikkeling die inspreker wenst in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit geldt niet voor de gevraagde uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte, met uitzondering van de extra oppervlakte voor een biomassavergistingsinstallatie.

De algemene bouwregel voor afwijkende bebouwing vullen wij aan met het criterium 'situering ten opzichte van andere bebouwing'.

Inspraakreactie 29, gedagtekend op 21 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers stellen dat het voorontwerpbestemmingsplan geen rekening houdt met de overeenkomst die zij op 7 oktober 2000 over het perceel aan de Meester Van Coothstraat 55 in Lith hebben gesloten met de voormalige gemeente Lith. Bij die overeenkomst hebben zij grond verkocht aan de voormalige gemeente Lith. In ruil daarvoor zou de gemeente een woonbestemming van 36 are voor twee woningen toekennen op de rest van het perceel. Tijdens een comparitie bij de rechtbank zijn partijen overeengekomen dat, zodra het bestemmingsplan voor tuincentrum Bekkers aan de Meester Van Coothstraat 46 onherroepelijk is, zij in overleg gaan over de snelst mogelijke route voor de woonbestemmingen. Insprekers verzoeken om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de uitbreiding van de woonbestemming/het bouwvlak mogelijk te maken.

Antwoord burgemeester en wethouders

Hoewel het bestemmingsplan voor het tuincentrum nog niet onherroepelijk is en de milieuvergunning nog niet is ingetrokken, kunnen wij op grond van de argumenten van insprekers instemmen met de gevraagde wijzigingsbevoegdheid voor twee burgerwoningen (in plaats van de huidige bestemming) op het perceel Meester Van Coothstraat 55 in Lith. Als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nemen wij onder meer op dat de vestiging van het tuincentrum aan de Meester Van Coothstraat 46 onherroepelijk planologisch geregeld is en de milieuvergunning ingetrokken.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen een wijzigingsbevoegdheid op voor twee burgerwoningen op het perceel Meester Van Coothstraat 55 in Lith (in plaats van de huidige bestemming). Als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nemen wij onder meer op dat de vestiging van het tuincentrum aan de Meester Van Coothstraat 46 in Lith onherroepelijk planologisch geregeld is en de milieuvergunning ingetrokken.

Inspraakreactie 30, gedagtekend op 23 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker wil aan de Vlierstraat 17 in Oijen een varkenshouderij exploiteren, en verzoekt om een bouwvlak hiervoor van 1,5 ha. Dit kan alleen als er sprake is van een duurzame locatie. Hierover heeft inspreker in het verleden overlegd met de gemeente. Hij vindt dat er sprake is van een duurzame locatie. Op 22 maart 2012 heeft hij een definitieve versie van de duurzaamheidstoets aan de gemeente gezonden. Inspreker verwijst hiernaar en naar de eerdere correspondentie.

Volgens inspreker voldoet de locatie aan de afstandsnormen. Verder tast zijn bouwplan de openheid van het landschap niet aan en blijft de 'gemeentelijke' openheid dus herkenbaar. Bovendien ligt de locatie in de buurt van het landbouwontwikkelingsgebied, met bijbehorende mogelijkheden van zeer grootschalige bebouwing. De gemeente Oss heeft hiermee geoordeeld dat het gebied grootschalige bebouwing toelaat. Ook buiten het landbouwontwikkelingsgebied, in de directe omgeving van de Vlierstraat 17, is sprake van grootschalige bebouwing.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Inleiding

In onze brief aan inspreker van 28 april 2011 zijn wij ingegaan op de juridische status van het perceel. Wij verwijzen hiernaar. In deze brief concludeerden wij dat inspreker alleen kan uitbreiden op deze locatie als er sprake is van een duurzame locatie.

2. Duurzame locatie

Artikel 9.3 van de provinciale Verordening ruimte 2012 bepaalt het volgende over een duurzame locatie: *'Uit de toelichting bij een bestemmingsplan blijkt ten aanzien van een duurzame locatie als bedoeld in het eerste lid, onder b en d, dat:*

- a. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding ter plaatse;*
- b. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;*
- c. de beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is.'*

In het verleden werd een andere definitie van duurzame locatie gebruikt. Inhoudelijk is er echter geen verschil in toetsingskader. Er is immers een volledige ruimtelijke en milieutoets nodig bij de beoordeling van de vraag of er al dan niet sprake is van een duurzame locatie.

Inspreker merkt op dat hij de duurzaamheidstoets heeft aangepast aan wat wij schreven in onze brief aan hem van 20 december 2011. Hij gaat er vanuit dat er sprake is van een

duurzame locatie. Wij hebben op 20 december 2011 echter geen brief verzonden maar een e-mailbericht, dat geen harde juridische status heeft maar een informele ambtelijke status. In dit e-mailbericht hebben wij expliciet opgenomen dat onze reactie voor de duurzaamheidstoets een voorlopig karakter heeft en dat er pas bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Lith een voldoende vaststaand beleidskader bestaat op grond waarvan harde beslissingen kunnen worden genomen; een plan dat meegenomen wordt bij de vaststelling moet voldoen aan het dan geldende beleid.

Over de duurzaamheidstoets nemen wij hieronder een aantal opmerkingen op.

2.1 Bedrijven en milieuzonering

Wij vinden het redelijk om een minimumafstand van een agrarisch bouwvlak tot een woonbestemming te hanteren. Dit ter waarborging dat in algemene zin (ernstige) milieuhinder wordt voorkomen en dat er (dus) geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het bepalen van de afstand tussen (potentieel) hinderlijke functies maken wij gebruik van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze brochure is het fokken en houden van varkens aangemerkt als een activiteit van categorie 4.1. Bij een dergelijke categorie hoort een richtafstand van 200 m. De richtafstand wordt gemeten tussen enerzijds de grens van het bestemmingsvlak van de woning en anderzijds de grens van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf.

De afstanden uit de brochure zijn weliswaar 'slechts' richtafstanden, maar deze hebben wel een juridische status. Rechters accepteren de brochure namelijk als toetsingskader voor functiescheiding.

De brochure is ook aanvullend bedoeld op de Wet milieubeheer. In de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer wordt gemeten tussen het emissiepunt of de locatie van de activiteit en (de gevel van) de woning. Het erf van de woning is geen gevoelige functie in het kader van de Wet milieubeheer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook het erf beoordeeld worden. Om ook het erf en de tuin een redelijk woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, moet er sprake zijn van een bepaalde afstand tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' en het agrarisch bouwvlak. Wij vinden het redelijk om voor woningen in het buitengebied 50 m te hanteren en voor woningen die behoren bij een aaneengesloten woonbebouwing of tot een bebouwde kom een afstand van 100 m als minimale afstand tussen een agrarisch bedrijf dat als duurzame locatie wordt aangemerkt en een bestemmingsvlak 'Wonen'. Aan deze afstand wordt in dit geval niet voldaan. In insprekers plannen grenst het bestemmingsvlak van de nabijgelegen woning over een afstand van enkele meters aan het bouwvlak. Alleen al op grond hiervan vinden wij dat er geen sprake is van een duurzame locatie.

2.2. Landschap

2.2.1 Plaatselijke karakteristiek

Ten westen van Oijen en ter hoogte van de locatie die inspreker bedoelt, heeft de dijk een bochtig verloop. Op historische kaarten is te zien dat de Vlierstraat en de Oijense Benedendijk hun oorspronkelijke verloop hier helemaal hebben behouden. Op historische kaarten is ook te zien dat er sprake is geweest van een clustering van bebouwing, aangeduid als Helluw. Het deel van het bebouwingscluster aan de Vlierstraat en aan de dijk ligt op een van oudsher hoger en breder gedeelte van de oeverwal. De verkaveling bestaat uit meerdere richtingen en er staat bovengemiddeld veel beplanting, afgewisseld door waterpartijen.

In de huidige situatie zijn deze karakteristieken nog herkenbaar. De historische situatie is hier als het ware nog voelbaar. Doordat de dijk hier een sterk bochtig verloop heeft, ontstaan er telkens wisselende zichtlijnen op de omgeving. De ruimtelijke contrasten tussen de relatieve beslotenheid van de oeverwal en de zichtlijnen hiervandaan op de open polder zijn karakteristiek. Doordat de Vlierstraat en de Oijense Benedendijk relatief dicht bij elkaar liggen is de beleving van kleinschaligheid groter dan in bijvoorbeeld het gebied direct ten oosten ervan. De wegen liggen in dit laatste gebied verder uit elkaar, waardoor de openheid van de polder manifester aanwezig is.

De bebouwing aan de Vlierstraat 17 maakt onderdeel uit van het kleinschalige bebouwingscluster. Deze bebouwing is georiënteerd op de Vlierstraat. Het toevoegen van bedrijfsbebouwing ten noorden van de bestaande bebouwing doet in ernstige mate afbreuk aan de hierboven beschreven karakteristieken. De afmetingen en de situering van de voorgestelde bebouwing zijn dermate grootschalig dat inpassing met camouflerende beplanting niet mogelijk is. Door het bochtig verloop van de dijk blokkeert de nieuwbouw zichtlijnen op de polder vanaf verschillende richtingen. Het gebiedje ten westen van de voorgestelde bedrijfsbebouwing komt vrijwel geheel ingesloten te liggen. Wij vinden het bovendien onwenselijk om de Vlierstraat en de Oijense Benedendijk visueel door bebouwing te verbinden. Wij vinden het van belang om de karakteristieken van dit gebied te behouden. Toevoegen van bebouwing is alleen dan mogelijk als aangesloten wordt op de ruimtelijke structuur van het gebied en als aansluiting wordt gezocht op de kleinschalige korrel en bouwmassa. Daarvan is in dit geval geen sprake.

2.2.2. Openheid

De motivering van inspreker begrijpen wij niet. Inspreker stelt dat men moet uitgaan van de mogelijkheden die er zijn om binnen het bouwvlak bebouwing voor het bedrijf op te richten. Op basis hiervan concludeert hij dat het bouwplan de openheid niet aantast.

Het huidige bouwvlak aan de Vlierstraat 17 is in het geldende bestemmingsplan heel klein. Het vergroten van het bouwvlak tast dus wel degelijk de openheid aan. Inspreker gaat er blijkbaar vanuit dat het gedeelte waaraan goedkeuring onthouden is, tot het bouwvlak hoort, maar dit standpunt is onjuist.

Volgens inspreker blijft de openheid ondanks de beoogde situering van de stal gehandhaafd. Volgens hem is de openheid door de vernauwing van de wegen en door erf- en wegbeplanting hier slechts beperkt, en is er eerder sprake van een besloten beeld. Dat hier op de oeverwal inderdaad een dichter beeld is dan in de enorme openheid van de Oijense Polder, is juist. Dat hier sprake zou zijn van beslotenheid, vinden wij echter onjuist. Dit blijkt ook uit de foto's die inspreker ons heeft toegezonden. Deze locatie, gelegen op de oeverwal, heeft een open tot halfopen karakter, en geen besloten. Wij willen graag dat de oeverwal een halfopen karakter heeft, en zeker geen besloten karakter.

Inspreker geeft aan dat er met het uitbreiden van het bouwvlak en de bouw van de stallen geen sprake zal zijn van verstoring van doorzichten en zichtrelaties. Hij onderbouwt deze stelling niet. Vanaf de Oijense Bovendijk zal wel degelijk, ten noordoosten van huisnummer 64 over een lengte van circa 50 m, het zicht op het achterliggende poldergebied grotendeels verdwijnen.

2.2.3 Grootschaligheid in de omgeving

De locatie ligt op de oeverwal. Hier streven wij naar kleinschaligheid. Het landbouwwontwikkelingsgebied ligt in de Oijense Polder. Deze polder heeft een veel grootschaliger karakter. Hier kunnen zich grotere bedrijven vestigen, en kunnen de bouwvlakken groter zijn.

In de Structuurvisie Buitengebied Lith is aangegeven dat de gemeente er naar streeft om het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen te vergroten. Dit betekent dat de karakteristiek van gebieden verder zal worden versterkt. Dit houdt in dat voor de oeverwal met name de kleinschaligheid zal worden benadrukt, voor de polders juist de grootschaligheid.

Inspreker geeft aan dat hij de gevraagde maat en schaal passend vindt in de omgeving. Hij geeft een aantal straten in de directe omgeving aan waar bouwvlakken en stallen van dezelfde maat en schaal voorkomen.

Wij vinden het in principe voorstelbaar en aanvaardbaar dat bouwvlakken op de oeverwal 1,5 ha, en in de Oijense Polder 2,0 ha groot worden. Zij moeten dan wel op geschikte locaties liggen. Elke locatie is hierin weer uniek, en voor elke locatie is een eigen afweging nodig. Wij vinden de omvang van de stal (60 bij 50 m, dus 3000 m²) te groot voor de oeverwal. In het conceptbeeldkwaliteitsplan Buitengebied Lith hebben wij aangegeven dat een stal op de oeverwal moet aansluiten bij de kleinschaligheid van het gebied, en dat deze maximaal 25 bij 80 m, en in totaal 2000 m² mag zijn.

Slechts bij een enkele boerderij op de oeverwal in de buurt zijn de stallen groter dan die 2000 m². Het betreft hier echter bestaande situaties, die ook voor ons een gegeven zijn. Dit betekent echter niet dat wij willen of moeten meewerken aan nieuwe onwenselijke situaties.

Inspreker verwijst naar een aantal grootschalige voorzieningen op de oeverwal. Ook deze zijn (soms al lange tijd) aanwezig, en zijn dus een gegeven. Bovendien hebben zij veelal een maatschappelijk belang. Dit is van belang bij het toekennen van een passende bestemming en passende bebouwingsmogelijkheden. Het verzoek van inspreker heeft echter geen maatschappelijk belang.

2.2.4 Conclusie

Wij vinden het plan van inspreker uit landschappelijk oogpunt niet aanvaardbaar. Alleen al op grond hiervan is er geen sprake van een duurzame locatie.

2.3 Economische duurzaamheid

Het eerste criterium uit de definitie van duurzame locatie is 'ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn'. Het is gebruikelijk om over de economische aspecten van een duurzame locatie advies te vragen aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. In de wijzigingsregels voor uitbreiding van agrarisch bedrijven hebben wij dit advies ook verplicht gesteld. In dit concrete geval vragen wij geen advies aan. Wij vinden de locatie op ruimtelijke gronden immers niet duurzaam. Een advies kan hier niet aan afdoen.

2.4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de locatie Vlierstraat 17 in Oijen op de wijze zoals inspreker deze invult, geen duurzame locatie is. Wat inspreker voor het overige aanvoert, doet hier niet aan af. Wij zien dan ook geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan een ander bouwvlak op te nemen dan in het voorontwerpbestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 31, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vraagt waarom het gebied ten westen van bedrijventerrein het Wargaren is bestemd tot agrarisch gebied en niet tot bedrijventerrein. Dit gebied zou volgens de voormalige gemeente Lith de uitbreiding van het bedrijventerrein worden. Inspreker vraagt waar hij zijn bedrijf in de voormalige gemeente Lith kan voortzetten.

Antwoord burgemeester en wethouders

De voormalige gemeente Lith heeft het door inspreker bedoelde gebied in het verleden aangeduid als mogelijk toekomstig bedrijventerrein. Ter voorbereiding hierop heeft de gemeente ook grondaankopen gedaan. Op dit moment is niet duidelijk of, en zo ja: wanneer, het bedrijventerrein ontwikkeld wordt. Wij bestemmen dit gebied dan ook 'conserverend'. Dat wil zeggen dat de huidige functies uitgangspunt zijn. In het geldende bestemmingsplan heeft dit gebied grotendeels een agrarische bestemming. Vandaar de agrarische bestemming die wij in het voorontwerpbestemmingsplan hebben opgenomen.

Als het bedrijventerrein in ontwikkeling wordt genomen, zal de gemeente hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure volgen.

Inspreker kan voor zijn bedrijfsvoering gebruik maken van beschikbare bedrijfsruimtes in Lith of elders. Wij kunnen in deze inspraaknota inspreker niet informeren over concrete locaties. Als hij dat wil, kan de gemeentelijke afdeling Ondernemerszaken hem hierover adviseren.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 32, gedagtekend op 21 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker constateert dat wij bij het toekennen van een bouwvlak aan zijn agrarisch bedrijf aan de Kesselseweg 9a/11 in Maren-Kessel geen rekening hebben gehouden met een door hem ingediend principeverzoek met ruimtelijke onderbouwing. Concreet voert hij aan dat het toegekende bouwvlak geen rekening houdt met bestaande en in procedure zijnde voorzieningen. Bovendien is aan de zijde van de weg een grote ruimte ingetekend vóór de bestaande woningen en stallen, die niet benutbaar is.

Inspreker doet een concreet voorstel voor een nieuw bouwvlak.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij hebben de uitbreidingsplannen van inspreker inderdaad niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreker heeft een ruimtelijke onderbouwing van zijn plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Wij hebben overigens een bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf toegekend, omdat de grondgebonden tak van het bedrijf (197 nge) beduidend groter is dan de niet-grondgebonden bedrijfstak (36 nge). In de regels hebben wij opgenomen dat de niet-grondgebonden tak niet mag worden uitgebreid.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 33, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers hebben bezwaar tegen de mogelijkheden die het voorontwerpbestemmingsplan biedt in de omgeving Peperstraat, Hamstrastraat en Boveneind in Oijen. Zij vrezen een aantasting van het agrarisch waardevolle landschap, mede door versoepelde regels. Insprekers verbazen zich erover dat de gemeente akkoord is gegaan met ingrijpende plannen in de buurt, die insprekers zien als een ernstige beperking van het huidige woongenot en het rustieke wonen in het buitengebied. Op een brief van 12 augustus 2011 hebben zij nog geen antwoord ontvangen.

Volgens insprekers zou ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties aan dorpsranden moeten plaatsvinden, en niet in het genoemde gebied. Die locatie is te ver verwijderd van de dorpsranden en voldoet niet aan een ruimtelijk goede onderbouwing.

Insprekers vragen zich af of de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoen aan het provinciale beleid.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat vooral de bestaande rechten uit het huidige bestemmingsplan worden overgenomen. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen staan er niet in. Wel zijn de regels aangepast aan de nieuwste beleidsmatige inzichten, waardoor er met name meer mogelijkheden zijn voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen (zoals bed en breakfast).

Volgens ons hoeven insprekers op basis van het voorontwerpbestemmingsplan niet te vrezen voor een onevenredige verstoring van het landschap en hun woongenot. Natuurlijk kunnen kleinschalige nieuwe ontwikkelingen tot enige wijzigingen leiden, zoals een beperkte toename van het verkeer. Maar er zijn geen dusdanig grote ontwikkelingen voorzien dat hierdoor het karakter van hun woonomgeving essentieel verandert.

Insprekers noemen twee concrete projecten waar zij bezwaar tegen hebben. Het eerste is de bouw van twee woningen en het tweede is de bouw van 'een groot aantal recreatiewoningen'. Beide projecten zijn voorzien bij hen in de buurt. Het voorontwerpbestemmingsplan laat deze twee ontwikkelingen echter niet toe. Wij constateren dan ook dat insprekers het op dit punt met het voorontwerpbestemmingsplan eens zijn.

Over beide ontwikkelingen merken wij het volgende op.

In de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure, namelijk in het ontwerpbestemmingsplan, maken wij de bedoelde bouw mogelijk van twee woningen (in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte). Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die wij samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen. Insprekers kunnen desgewenst een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek om de bouw van 'een zeer groot aantal recreatiewoningen' hebben wij afgewezen. Wel stemmen wij in met een veel kleinschaliger recreatieve ontwikkeling op

dezelfde locatie. Deze laten wij in het ontwerpbestemmingsplan echter niet toe. Zo nodig starten wij hier een aparte bestemmingsplanprocedure voor op. Als insprekers dat willen, kunnen zij in die procedure hun bezwaren inbrengen.

De brief van insprekers van 12 augustus 2011 hebben wij beantwoord bij brief van 26 maart 2012.

Wij hebben de provincie om een reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft hierop gereageerd. Ons antwoord op die reactie is elders in deze nota opgenomen. Wij verwijzen insprekers daarnaar.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 34, gedagtekend op 21 en 23 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is in overleg is met de gemeente over uitbreiding van zijn recreatiebedrijf aan de Grotestraat 8 in Oijen. In het voorontwerpbestemmingsplan worden zijn plannen nog niet vermeld. Inspreker vraagt om een bevestiging dat het voorontwerp zodanig wordt uitgewerkt dat hierbij geen ruimtelijke belemmeringen worden gecreëerd die zijn plannen in een verdere fase zouden kunnen dwarsbomen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij hebben de uitbreidingsplannen van inspreker inderdaad niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreker heeft een ruimtelijke onderbouwing van zijn plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 35, gedagtekend op 20 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt dat het voorontwerpbestemmingsplan voor zijn bedrijf aan de Hoogveldsestraat 11 in Oijen geen toereikende regeling biedt. In plaats van de toegestane 275 m² bebouwingsoppervlakte zou in bijlage 5 een oppervlakte van 367 m² (of eventueel 355 m²) moeten worden opgenomen. In het verleden heeft inspreker een ruimtelijke onderbouwing ingediend die een directe toekenning van de 15%-uitbreiding rechtvaardigt. Inspreker komt met twee rekenvarianten, waarbij uitgangspunt is dat de 15% uitbreiding rechtstreeks in het plan wordt opgenomen. Hiermee is de uitbreiding voor de komende planperiode gebruikt.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het voorontwerpbestemmingsplan kent een binnenplanse afwijkingsregeling voor uitbreiding van bedrijfsbebouwing met (in dit geval) 15%. Inspreker heeft een onderbouwing en motivering opgesteld die tot doel heeft om nu rechtstreeks een uitbreiding van 15% op te nemen in het bestemmingsplan, in combinatie met een kleine bestemmingsvlakuitbreiding. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was de onderbouwing nog niet gereed, zodat het voorontwerp nog geen rekening hield met de gewenste uitbreiding.

Het huidige bestemmingsplan laat in totaal 475 m² bebouwing toe. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen is 166 m² groot. Er is dus 309 m² bedrijfsbebouwing toegestaan. Inclusief een uitbreiding van 15% is dat 355 m². Wij hebben in het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte 275 m² opgenomen.

Gelet op het bovenstaande nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan een oppervlakte van 355 m² op in bijlage 5. Dit is inclusief de uitbreiding van 15%. Daarom regelen wij ook dat de binnenplanse afwijkingsregeling voor uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte niet geldt voor dit bedrijf.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

In bijlage 5 nemen wij 355 m² op als maximale oppervlakte van het bedrijf aan de Hoogveldsestraat 11 in Oijen. Ook regelen wij dat de binnenplanse afwijkingsregeling voor uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte niet geldt voor dit bedrijf.

Inspraakreactie 36, gedagtekend op 22 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is van plan om een werktuigenberging bij zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 29 in Lithoijen te verlengen met drie spantvakken (12 m), buiten het bestaande bouwvlak. Hij vraagt in verband hiermee om een vormverandering, dusdanig dat het agrarisch bouwvlak dezelfde oppervlakte (1,07 ha) houdt. Eventueel mag het bouwvlak ook vergroot worden tot 1,5 ha.

Antwoord burgemeester en wethouders

Inspreker geeft aan dat het bouwvlak kan veranderen van vierkant naar rechthoekig door er aan de noordzijde een stuk van af te halen en een zelfde oppervlakte aan de westzijde toe te voegen.

Wij hebben alle bouwvlakken in het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw beoordeeld. In dit geval moet de aan de zuidzijde van het bouwvlak gelegen verharding binnen het bouwvlak komen te liggen. Het is immers een bestaande voorziening. Dit kan consequenties hebben voor de totale vorm van het bouwvlak.

Wij vinden het verzoek van inspreker tot uitbreiding aan de westzijde aanvaardbaar. Wij letten daarbij op:

- de in verhouding kleine aanpassing
- de beperkte omvang van het totale bouwvlak
- het feit dat een langgerekt bouwvlak (zoals nu is aangevraagd) passend is in het landschap
- het feit dat de oppervlakte die aan de achterzijde van het bouwvlak wordt toegevoegd aan de noordzijde kan worden gecompenseerd (waarbij wij de bestaande bomenrij als grens hanteren)

Het voorstel tot rechtekken van het bouwvlak aan de zuidoostzijde nemen wij niet over, in verband met de bestaande sloot en bomenrij. In plaats hiervan voegen wij aan de zuidzijde een strook van ruim 10 m toe.

Een verdere uitbreiding van het bouwvlak in westelijke richting vinden wij niet wenselijk. De verkaveling is hier namelijk noord-zuid gericht, terwijl het bouwvlak dan juist oost-west gericht wordt.

Een eventuele verdere uitbreiding van het bouwvlak zal aan de noord- of de zuidzijde moeten gebeuren.

Inspreker geeft aan dat hij eventueel een bouwvlak van 1,5 ha wil. Een dergelijke uitbreiding willen wij niet rechtstreeks opnemen, maar alleen met een aparte procedure. Daarbij moet inspreker de aanvaardbaarheid van de uitbreiding aantonen. De planregels maken deze aparte procedure mogelijk. Hiermee kan een grondgebonden agrarisch bedrijf in de Lithse

Polder in principe uitgroeien tot 2,5 ha. Eventueel kan inspreker in de toekomst van deze regeling gebruik maken.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen in het ontwerpbestemmingsplan een andere vorm op van het agrarisch bouwvlak aan de Weisestraat 29 in Lithoijen.

Inspraakreactie 37, gedagtekend op 25 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreekster verbaast zich erover dat in het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw het Masterplan Lithse Ham is opgenomen. Zij vindt dat het Masterplan in de huidige vorm niet inpasbaar is bij Kessel. Zij vindt hiervoor steun in het erfgoedplan van de gemeente Lith en in de uitspraak van de Raad van State uit 1994 over het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991'.

De bestemming 'kampeerterrein' voor het westelijke deel van de camping 'De Lithse Ham' vindt zij in strijd met een Koninklijk Besluit uit 1994, waarin dat deel de bestemming 'dagrecreatie extensief heeft'.

Ook constateert inspreekster dat het voorontwerpbestemmingsplan refereert aan een bestemmingsplan uit 2002. Dit plan is echter op onderdelen nooit goedgekeurd, terwijl er niet wordt verwezen naar het daarvoor geldende bestemmingsplan uit 1991.

Ook de relatie met het 'Masterplan Lithse Ham' vindt inspreekster niet juist. Het Masterplan is niet meer dan een ruimtelijke visie, die niet tot ontwikkeling is gekomen en die bovendien in strijd is met het Koninklijk Besluit uit 1994.

Antwoord burgemeester en wethouders

Anders dan inspreekster stelt, is het Masterplan Lithse Ham niet in het bestemmingsplan opgenomen. Dit blijkt ook uit de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan. Wij willen niet dat andere initiatieven een eventuele toekomstige ontwikkeling van het Masterplan in de weg staan. Maar dat betekent niet dat dit plan in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen.

Op grond van de argumentatie van inspreekster schrappen wij de aanduiding 'kampeerterrein' binnen de dagrecreatieve bestemming voor het westelijke deel van de camping.

Anders dan inspreekster stelt, refereert de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan op diverse plaatsen aan het bestemmingsplan 'Lithse Ham' uit 1991. Bovendien had het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2002, anders dan inspreekster lijkt te veronderstellen, geen betrekking op de Lithse Ham.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij schrappen de aanduiding 'kampeerterrein' binnen de verblijfsrecreatieve bestemming voor het westelijke deel van de camping 'De Lithse Ham'.

Inspraakreactie 38, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers stellen dat wij ten onrechte slechts een deel van hun bedrijfsperceel aan de Oijense Bovendijk 35 in Oijen positief hebben bestemd als 'Bedrijf'. Zij verzoeken om ook de gronden die worden gepacht van de gemeente als zodanig te bestemmen. Deze percelen maken al sinds jaar en dag onderdeel uit van het bedrijf. Insprekers hebben enkele luchtfoto's bijgesloten waaruit dit blijkt.

Voor de voorgeschiedenis van het perceel merken insprekers het volgende op. In 1962 heeft de vader van één van de insprekers een gebruiksovereenkomst gesloten met de voormalige gemeente Lith voor het gebruik van 3.400 m² (gemeente)grond. Later is deze overeenkomst omgezet in een pachtovereenkomst, die in 1995 op naam is gesteld van de betreffende inspreker. Omdat het perceel inmiddels aanzienlijk groter was dan de oorspronkelijke 3.400 m², heeft deze inspreker de gemeente in 2008 verzocht om een nieuwe huurovereenkomst. De gemeente Lith heeft met de nieuwe situatie ingestemd, maar tot een nieuwe huurovereenkomst is het niet gekomen vanwege de gemeentelijke herindeling. Insprekers vinden het illusoir dat de toegekende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' nog ooit zal worden verwezenlijkt. De grond is feitelijk ingericht voor het bedrijf, terwijl ook sprake is van een voormalige stortplaats. Zij vinden een bestemming 'Bedrijf' de meest optimale benutting van deze gronden.

Antwoord burgemeester en wethouders

Buitenopslag is alleen toegestaan binnen het bestemmingsvlak 'Semi- en niet agrarische bedrijven'. Op de van de gemeente gehuurde grond rust een onbebouwde agrarische bestemming; het gebruik van deze gronden voor opslag is niet toegestaan.

Eén van de argumenten voor het verlenen van medewerking aan de uitbreiding in 2004 was dat bij het realiseren van de nieuwe loods het gebied dat op dat moment voor buitenopslag werd aangewend en geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsbestemming, als agrarisch gebied zal worden ingericht. In het verlengde hiervan is onder andere als voorwaarde aan de bouwvergunning opgenomen dat de grond achter de woning Pastoor Feletstraat 40 (in het dossier ook Oijense Bovendijk 35 genoemd) als extensief agrarisch zal worden gebruikt en dat alle goederen/materialen binnen opgeslagen dienen te worden.

Uitbreiding van het bestemmingsvlak van het niet-agrarische bedrijf vinden wij niet passend in het gebied; niet-functioneel aan het buitengebonden functies bieden wij in principe geen uitbreidingsmogelijkheden. Wij handhaven dan ook de agrarische bestemming op het perceel dat eigendom van de gemeente is. Dit betekent dat wij alle niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten daar niet legaliseren. Insprekers moeten de buitenopslag die buiten het huidige bestemmingsvlak 'Semi- en niet agrarische bedrijven' ligt, dan ook verwijderen.

Dat insprekers en/of hun rechtsvoorgangers het perceel al lang pachten en in gebruik hebben voor bedrijfsdoeleinden, doet aan het voorgaande niets af. Het huidige bestemmingsplan en de verleende vrijstelling vormen voor ons het uitgangspunt voor de planologische regeling in het nieuwe bestemmingsplan. Uit door inspreker overgelegde oude luchtfoto's blijkt inderdaad dat het achter de woning gelegen perceelsgedeelte voor bedrijfsdoeleinden in gebruik was, maar aan dit gebruik kunnen alleen al op grond van de verleende vrijstelling geen rechten worden ontleend. Overigens merken wij op dat lang niet het volledige door inspreker aangegeven perceelsgedeelte voor bedrijfsdoeleinden in gebruik is (geweest).

Anders dan insprekers vinden wij dat een gebruik conform de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' mogelijk is. Ook zonder agrarisch bedrijf kan inspreker deze gronden objectief gezien nog prima voor, bijvoorbeeld, hobbymatig agrarisch gebruik benutten. Wat insprekers hier verder over aanvoeren, doet hier niet aan af. Wij begrijpen dat het gebruik van deze gronden als bedrijfsperceel voor inspreker de meest optimaal mogelijke benutting van deze gronden is, maar dat is voor ons geen reden om een bedrijfsbestemming op het perceel te leggen.

Voor de aarden wal op het perceel merken wij het volgende op. Op grond van de planregels is voor het aanleggen van een aarden wal een aanlegvergunning (omgevingsvergunning) nodig. Deze kunnen wij echter niet verlenen omdat de aarden wal niet voor de agrarische bestemming wordt aangelegd. Dit is één van de criteria om de vergunning te kunnen verlenen.

De grondwal is aangelegd op gemeentegrond, die één van de insprekers pacht. Wij hebben nooit toestemming verleend voor de herstelvariant van de aarden wal, namelijk het handhaven van de aarden wal met het hergebruiksplan. Weliswaar beschikken insprekers over een provinciale ontheffing, maar dit betekent niet dat vanuit ruimtelijke ordening de aarden wal legaal is. De grondwal moet verwijderd worden.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 39, gedagtekend op 19 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker ontwikkelt al enige tijd plannen voor een passend hergebruik van zijn bestaande loods aan de Lutterstraat 2 in Lithoijen in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze plannen nog niet meegenomen. Inspreker verzoekt om zijn plannen wel mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De exacte inhoud van de plannen blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die hij voor het project heeft opgesteld.

Antwoord burgemeester en wethouders

Inspreker heeft in het verleden een verzoek ingediend voor sanering van het agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 2 in Lithoijen. Hierover overlegt hij al jaren met de voormalige gemeente Lith en, sinds de gemeentelijke herindeling, met de gemeente Oss. Uitgangspunt voor ons is nu de ingediende ruimtelijke onderbouwing in verband met het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Op 28 december 2010 en 28 april 2011 hebben wij insprekers principeverzoek beantwoord. Wij hebben een concrete beoordeling gegeven van het principeverzoek. Ook hebben wij aangegeven onder welke voorwaarden eventueel medewerking mogelijk is. Onze conclusie was als volgt: 'Het door u ingediende verzoek voldoet niet aan de omschakelingsvoorwaarden zoals verwoord in onze Nota van Concretisering en in de provinciale Verordening ruimte, omdat de oppervlakte van de bestaande bebouwing niet wordt teruggebracht'.

Op 6 juli 2011 hebben wij bestuurlijk met inspreker overlegd. In november 2011 heeft inspreker een concept van een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In deze onderbouwing wordt geconcludeerd dat de gevraagde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Wij zijn het hier niet mee eens. Hieronder leggen wij uit waarom niet.

In onze brief van 28 april 2011 hebben wij aangegeven waar inspreker aan moet voldoen voordat wij willen meewerken aan sanering. Inspreker voldoet hier niet aan.

Er zijn nu drie loodsen, met elk een oppervlakte van ongeveer 50 bij 17 m. In totaal is dat ongeveer 2.500 m². Deze loodsen hebben een erg hoge goot (ongeveer 5 m), en een nok van ongeveer 8 m.

Sanering van een agrarisch bedrijf is mogelijk onder een aantal strikte voorwaarden. De belangrijkste voorwaarde is dat er een substantiële ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. De reden hiervoor is dat er bij sanering een bedrijf komt dat niet aan het buitengebied gebonden is. Ook de provinciale Verordening ruimte 2012 eist een ruimtelijke kwaliteitswinst bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Het plan van inspreker voldoet niet aan onze voorwaarden voor sanering van agrarische bedrijven. Eén van die voorwaarden is dat er maximaal 1.000 m² bebouwing mag blijven staan voor de nieuwe functie. De rest moet worden gesloopt. Inspreker wil echter de huidige oppervlakte bebouwing handhaven. Wij zien geen reden om af te wijken van ons beleid.

Verder vinden wij de onderbouwing van de milieucategorie van de gewenste activiteiten niet adequaat. Ook vinden wij de landschappelijke inpassing onvoldoende. Wij denken voor de landschappelijke inpassing bijvoorbeeld aan een groensingel aan de oostzijde en aan een boomgaard vóór de loodsen, aan de zijde van de provinciale weg. Verder zou inspreker wat ons betreft de verharding aan de Lutterstraat (nu ongeveer 35 m) moeten terugbrengen naar 7 m. Verder denken wij aan een landschappelijke compensatie in de vorm van herstel van de batterij. Dit zou kunnen door aan de oostzijde een gracht aan te leggen met een omwalling, de sloot te verbreden tot 10 m breed, en de wal aan te leggen met een hoogte van 2 m.

Via een e-mailbericht van 25 september 2012 heeft de juridisch adviseur van inspreker aangekondigd, insprekers plannen verder uit te werken. Hij verwachtte het uitgewerkte plan binnen een paar weken aan de gemeente te kunnen toezenden. Uit deze reactie blijkt dat er op het moment van de ambtelijke voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan geen uitgewerkt plan met ruimtelijke onderbouwing was dat wij nog konden beoordelen en dus in het ontwerp-bestemmingsplan konden opnemen. Als inspreker alsnog een aanvaardbaar, uitgewerkt plan indient, zullen wij met hem overleggen over de manier waarop wij hieraan meewerken. Op dit moment lijkt het ons reëel om dit via een aparte procedure te doen. Dit zou een wijzigingsprocedure kunnen zijn op basis van het nieuwe bestemmingsplan, mits inspreker voldoet aan de voorwaarden. In de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan kunnen wij insprekers plan, gelet op de complexiteit ervan, niet meer inpassen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 40, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker constateert dat voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld erfbeplanting en erfverharding buiten het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Burgemeester Smitsweg 6 in Maren-Kessel zijn gelaten, en dat hierdoor strijd bestaat met de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De Verordening schrijft voor dat alle voorzieningen binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd.

Verder stelt inspreker dat het om een gemengd bedrijf gaat (varkenshouderij, akkerbouwbedrijf en caravanstalling). Volgens hem is er ten onrechte geen aanduiding 'intensieve veehouderij' toegekend.

In 2005 heeft de voormalige gemeente Lith een vrijstelling verleend voor een caravanstalling van 400 m². Deze caravanstalling is niet opgenomen in bijlage 3. Inspreker verzoekt om dit alsnog te doen.

Inspreker vindt een goothoogte van 4 m voor bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder in deze tijd geen reëel uitgangspunt. Hij vindt een goothoogte van 5 tot 7 m realistisch. Hij wijst erop dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte toelaat van 6 m.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voorzieningen

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak.

Aan vrijwel alle zijden van het bestaande bouwvlak is verharding aanwezig die nog niet binnen het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan aanwezig was. Verder hebben wij op 10 mei 2012 een vergunning verleend voor het aanleggen van een inrit/kavelpad aan de zuidwestzijde. Gelet op de relatie met het bedrijf en de omvang hiervan vinden wij dat deze inrit, evenals het tussen de beide inritten gelegen weilandje, binnen het bouwvlak thuishoort. Het bouwvlak dat inspreker vraagt is wat ruimer dan de geplande en gerealiseerde verharding. Toch stemmen wij hiermee in vanwege de vorm en de totale omvang (minder dan 1,5 ha). Met dit bouwvlak zit het bedrijf aan de maximale bouwvlakomvang. Uitbreiding is, ook met erfverharding, niet meer mogelijk.

Aard van het bedrijf

Het bedrijf is een IPPC-varkenshouderij. Er is dan ook sprake van een intensieve veehouderij waarbij het zwaartepunt van de bedrijfsvoering bij de intensieve tak ligt. In het geldende bestemmingsplan is het bedrijf opgenomen als grondgebonden agrarisch bedrijf; dit klopt dus niet. In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij het bedrijf op als intensieve

veehouderij. Binnen een intensieve veehouderij is grondgebonden agrarische bedrijfsvoering rechtstreeks toegestaan, zodat de akkerbouwtak ook positief is bestemd.

Caravanstalling

Per vergissing hebben wij een in 2005 verleende vrijstelling voor een caravanstalling niet opgenomen in bijlage 3 van de planregels bij het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan passen wij dit aan.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouw mogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Een nog grotere goothoogte dan 5 m vinden wij niet aanvaardbaar. Het feit dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 m toelaat, doet hier niet aan af. Dit bestemmingsplan biedt namelijk geen rechten voor de toekomst. Wij stellen nu een nieuw bestemmingsplan op. Wij baseren ons daarbij op de meest recente inzichten en beleidswensen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf aan de Burgemeester Smitsweg 6 in Maren-Kessel krijgt een aangepast bouwvlak én de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Verder noemen wij in bijlage 3 bij de planregels als bestaande nevenactiviteit bij dit bedrijf een caravanstalling van 400 m². Tot slot verruimen wij de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische

bedrijfsgebouwen.

Inspraakreactie 41, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker constateert dat de vorm van het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 15 in Lithoijen is veranderd; het is in de richting van de weg uitgebreid, maar elders verkleind. Hierdoor hebben wij geen rekening gehouden met zijn vigerende rechten. Hij vindt dat de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 er niet toe mag leiden dat bestaande rechten afgenomen worden.

Verder stelt inspreker dat twee sleufsilos die meegenomen zijn in de laatste omgevingsvergunningprocedure buiten het bouwvlak zijn gelaten, en dat hierdoor strijd bestaat met de Verordening. De Verordening schrijft voor dat alle voorzieningen binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd.

Inspreker vindt dat wij in de Lithse Polder te weinig ontwikkelingsmogelijkheden bieden. Om aan de Verordening te voldoen, hebben wij bouwvlakken in de Lithse Polder strak om de bestaande bebouwing gelegd, wat inspreker strijdig vindt met het bieden van ontwikkelruimte.

Inspreker vindt een goothoogte van 4 m voor bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder in deze tijd geen reëel uitgangspunt. Hij vindt een goothoogte van 5 tot 7 m realistisch. Hij wijst erop dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte toelaat van 6 m.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouwvlak

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak.

Het in het voorontwerp opgenomen bouwvlak is, behalve aan de voorzijde, slechts enkele meters smaller dan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Zowel aan de voorzijde (voor verharding en tuin) als aan de achterzijde (voor drie bestaande sleufsilos) is het bouwvlak uitgebreid. Wij kunnen de opmerking van inspreker dat bestaande bouwrechten zijn afgenomen, dan ook slechts zeer ten dele onderschrijven. Aan de westzijde leggen wij het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan op de oorspronkelijke grens. Aan de oostzijde handhaven wij grotendeels het in het voorontwerp opgenomen bouwvlak. Reden hiervan is het feit dat hier geen verharding is aangebracht en omdat dit perceelsgedeelte het dichtst bij de Hertogswetering ligt.

Wij stemmen niet in met het bouwvlak dat inspreker voorstelt. Inspreker vraagt om een bouwvlak van 1,5 ha, waarbij zowel aan de zuid- als aan de westzijde sprake is van een forse uitbreiding. Het beleidsmatig uitgangspunt is dat in de Lithse Polder agrarische bedrijven in principe moeten kunnen groeien. Dit betekent niet dat ook nu ambtshalve direct extra ruimte

moet worden geboden. Uitbreidingen moeten, onder andere als uitvloeisel van het principe van zuinig ruimtegebruik, noodzakelijk zijn en worden onderbouwd. Een strandaarduitbreiding van ieder bouwvlak, waarvan in het verleden wel eens sprake was, is niet aan de orde.

Wij zijn alleen bereid de bestaande verharding aan de oostzijde van het bouwvlak in het bouwvlak op te nemen. Aan de zuidzijde is voor twee sleufsilos een omgevingsvergunning verleend voor het aspect milieu. Maar deze omgevingsvergunning geeft geen toestemming om de sleufsilos te bouwen. Inspreker kan ook geen toestemming krijgen om deze sleufsilos te bouwen omdat deze in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Daarom zien wij geen reden voor een uitbreiding van het bouwvlak aan de zuidzijde voor deze niet gerealiseerde sleufsilos.

In de Lithse Polder kan in zijn algemeenheid tot een maximale bouwvlakomvang van 2,5 ha worden uitgebreid. Insprekers stelling dat geen mogelijkheden worden geboden in de Lithse Polder, onderschrijven wij dan ook niet.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouwmogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypen.

Een nog grotere goothoogte dan 5 m vinden wij niet aanvaardbaar. Het feit dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 m toelaat, doet hier niet aan af. Dit bestemmingsplan biedt namelijk geen rechten voor de toekomst. Wij stellen nu een nieuw bestemmingsplan op. Wij baseren ons daarbij op de meest recente inzichten en beleidswensen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Aan de westzijde leggen wij het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 15 in Lithoijen op de oorspronkelijke grens. Aan de oostzijde laten wij een stukje verharding binnen het bouwvlak vallen.

Verder verruimen wij de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Inspraakreactie 42, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekerster verzoekt om enkele bestaande voorzieningen (een sleufsilosilo, erfverharding met parkeervakken, een buitenbak, een activiteitenhal en de ontsluiting naar de Parallelstraat) volledig op te nemen binnen het bouwvlak van haar agrarisch bedrijf aan de Lutterweg 13 in Oijen.

Insprekerster vraagt om de term zorg-/gastenkamers te gebruiken in plaats van onderscheid te maken tussen twaalf zorgkamers en zes gastenkamers, omdat het financieel niet verantwoord is om continu zes gastenkamers vrij te houden.

Zij vraagt om het bedrijfsgebouwen waarin de kamers gesitueerd zijn een woonbestemming te geven zonder het benoemen van het aantal kamers, zodat een zekere flexibiliteit bestaat en er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Insprekerster vraagt om aan de paardenhouderij gerelateerde activiteiten niet alleen in de dagperiode maar ook in de avondperiode toe te staan.

Insprekerster vreest dat door het opnemen van heel specifieke activiteiten in de bestemmingsomschrijving niet alle activiteiten worden benoemd. Zij vraagt om kritisch naar de omschrijving te kijken.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouwvlakgrootte

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak.

Voor de sleufsilosilo's aan de achterzijde van het bouwvlak is op 21 juni 2010 bouwvergunning verleend. Er is dan ook sprake van een legale voorziening die binnen het bouwvlak thuishoort. Voor de rijbak aan de westzijde van het perceel is geen aanlegvergunning of gebruikstoestemming verleend. Gelet op de noodzaak hiervan voor het bedrijf, leggen wij deze ook binnen het bouwvlak. Dit geldt ook voor de verharding aan de voorzijde van het bedrijf. Het bedrijf ligt op de oeverwal. Binnen dit landschapstype kunnen bouwvlakken groeien tot maximaal 1,5 ha. Met alle voorzieningen die nu binnen het bouwvlak worden gelegd, ontstaat een bouwvlak van ongeveer 2,5 ha. In het vigerende bestemmingsplan was een bouwvlak van ongeveer 1 ha opgenomen. Gelet op de forse overschrijding van de in het algemeen toelaatbare omvang van 1,5 ha op de oeverwal, bieden wij geen mogelijkheden om op de huidige locatie van de sleufsilosilo's gebouwen te realiseren. Bovendien laten wij ter plaatse van de paardenbak alleen het gebruik als paardenbak toe. Dat sprake is van een bedrijf dat bestaat uit verschillende onderdelen, doet hier niets aan af. Wat de omvang van het bouwvlak betreft, heeft het bedrijf zijn maximale omvang bereikt.

Hoewel in principe alle (legale) voorzieningen binnen het bouwvlak moeten liggen, zijn op deze regel volgens ons uitzonderingen mogelijk. Aan de voorzijde zijn inritten en verharding binnen het bouwvlak gelegd, omdat sprake is van directe samenhang met andere voorzieningen, zoals een tuin, die binnen het bouwvlak thuishoren. Een 'getand' bouwvlak aan de voorzijde zou moeilijk werkbaar zijn en ook uit handhavingsoogpunt lastig controleerbaar.

In het aanlegvergunningstelsel van het geldende bestemmingsplan is de aanleg van wegen en paden aanlegvergunningplichtig (tegenwoordig: omgevingsvergunningplichtig). Ook de onderhavige weg is op grond van het geldende bestemmingsplan aanlegvergunningplichtig. Voorzieningen buiten het bouwvlak die met aanlegvergunning zijn verleend, worden in principe niet binnen het bouwvlak gelegd.

De gemeente is in 2010 een handhavingprocedure gestart naar aanleiding van de constatering van een aantal met het bestemmingsplan strijdige situaties. Dit heeft er onder andere toe geleid dat aanlegvergunning is verleend voor de aarden wallen aan de achterzijde van het bedrijf. Op de strijdigheid van de weg met het bestemmingsplan, is toen niet gewezen. Wij zullen hiertegen dan ook niet optreden. Wij zijn echter ook niet bereid, en dat is ook niet noodzakelijk, om deze weg binnen het bouwvlak te leggen.

Functies algemeen

Het bedrijf bestaat uit een aantal bedrijfstakken. Binnen de agrarische bedrijfsvoering is sprake van een grondgebonden bedrijfstak (paardenfokkerij en -melkerij) en een intensieve veehouderijtak. Daarnaast zijn er zorgactiviteiten en (dag)recreatieve activiteiten. Bij de bestemming van de diverse bedrijfsonderdelen hebben wij als basis de 'bedrijfsbeschrijving Lutterweg 13, Oijen' van 8 december 2011 gebruikt. Het bestemmen van dit bedrijf is lastig. Enerzijds kan het gewenst zijn om flexibiliteit te geven, anderzijds is het noodzakelijk dat een aantal functies strak wordt begrensd om ongewenste uitbreiding daarvan te voorkomen. Gelet op de aard en omvang van het bedrijf bestemming wij een aantal functies, in afwijking van de reguliere wijze van bestemmen, specifiek.

Paardenfokkerij

De paardenfokkerij beschouwen wij als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft als hoofdbestemming een grondgebonden agrarische bestemming, zodat op het totale bedrijf deze activiteiten zijn toegestaan.

Vleeskalverhouderij

De vleeskalverhouderij beschouwen wij als een intensieve veehouderijtak. Omdat het bedrijf is gelegen binnen extensiveringsgebied, is uitbreiding van deze tak niet mogelijk. Deze tak geven wij een specifieke aanduiding binnen het agrarisch bouwvlak.

Recreatie/manege/pensionstalling

De recreatieve activiteiten zijn alle, met uitzondering van de voetbalvereniging, paard-gerelateerd. Het voorontwerp noemt alleen dagrecreatie als toegestane activiteit. Bij nader inzien vinden wij de gehanteerde term 'aan een paardenhouderij gerelateerde dagrecreatieve activiteiten' niet duidelijk. Omwille van de rechtszekerheid concretiseren wij dit begrip. Nadeel hiervan is wel dat de regeling minder flexibel wordt. Wij vinden het echter, gelet op de aard van het bedrijf, noodzakelijk om de aard van de bedrijfsvoering duidelijk te omschrijven. De beperking tot 'dagperiode' schrappen wij.

De regels noemen de kamers als onderdeel van het ruiterroutenetwerk apart. De gebouwen en ruimten op het bedrijf worden gebruikt voor zowel agrarische als recreatieve als zorgactiviteiten. Wij zien dan ook geen reden om de recreatieve activiteiten, de manegeactiviteiten en de pensionstalling ook op de verbeelding aan te geven of deze activiteiten te begrenzen in oppervlakte. Wij passen het bestemmingsplan op dit punt dus niet aan.

Het gebruik van de ruimten door de voetbalvereniging is incidenteel. Daarom vinden wij dat gebruik niet strijdig met het bestemmingsplan. Ook excursies en open dagen vallen onder de reguliere bedrijfsvoering. Die hoeven wij dus niet apart te noemen.

Horeca-activiteiten mogen alleen worden uitgeoefend als (ondergeschikte) ondersteuning van de bedrijfsvoering.

Zorgboerderij

De activiteiten van de zorgboerderij vallen uiteen in dagbesteding en huisvesting. Voor wat betreft de huisvesting zijn de eerder verleende bouwvergunningen en vrijstellingen leidend. In de eerder verleende vrijstellingen is concreet het aantal zorg- en familiekamers opgenomen. Wij hebben dit aantal ook in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Wij begrijpen inspreeksters wens om flexibiliteit voor de aard en omvang en het aantal kamers. Wij kunnen dan ook instemmen met het niet-opnemen van de aard en het aantal kamers. Wel begrenzen wij de ruimte waarbinnen de woonzorgfunctie mag plaatsvinden (aangeduid met de functieaanduiding 'zorgboerderij') tot maximaal de ruimte die voor zorg is vergund met bouwvergunning op 2 september 2009. Uitbreiding van het huidige ruimtebeslag voor wonen vinden wij niet aanvaardbaar. Wonen, en ook zorgwonen, is immers een functie die in principe in het buitengebied niet thuishoort.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen een aangepaste bestemmingsregeling op, met inachtneming van het bovenstaande.

Concreet laten wij binnen het agrarisch bouwvlak aan de Lutterweg 13 in Oijen de volgende activiteiten toe:

- een paardenhouderij, met een intensieve neventak voor de vleeskalverenstal
- een zorgboerderij in de vorm van permanente huisvesting van zorgbehoevenden en tijdelijke logiesvoorziening voor familie van ter plaatse wonende zorgbehoevenden en gemeenschappelijke ruimten ten behoeve hiervan (uitsluitend op de met de functieaanduiding 'zorgboerderij' gedeelde locatie)
- recreatieve en dag- en avondbestedingsactiviteiten als onderdeel van een zorgboerderij
- recreatieve verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 2 gastenkamers en stalling van bijbehorende paarden in relatie tot het ruiterroutenetwerk
- aan een paardenhouderij gerelateerde recreatieve activiteiten waaronder in ieder geval worden begrepen excursies, paardrijden, pensionstalling, huidbedrijven en verenigingsactiviteiten van een pony- en voltigeclub
- horeca die aan deze functies ondergeschikt is en deze ondersteunt

Verder breiden wij het bouwvlak uit met de sleufsilos aan de achterzijde, met de verharding aan de voorzijde en met het westelijk deel van de paardenbak. Aan deze bouwvlakonderdelen kennen wij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' toe, wat betekent dat wij daar geen gebouwen respectievelijk alleen het gebruik als paardenbak toestaan.

Aan een deel van het bouwvlak kennen wij de aanduiding 'intensieve veehouderij' toe, en aan een ander deel de aanduiding 'zorgboerderij'.

Inspraakreactie 43, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt op dat zijn bedrijf aan de Hertog Janstraat 53 in Lith in het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte wordt aangeduid als intensieve veehouderij. Het is een akkerbouwbedrijf en loonwerkbedrijf.

In het verleden heeft inspreker een onderbouwing opgesteld waarin hij inzicht geeft in zijn huidige en toekomstige bedrijfssituatie. Hij heeft hierop van de gemeente nog geen reactie ontvangen. Hij vraagt om een passende bestemming aan het perceel toe te kennen, inclusief de mogelijkheid van loonwerkactiviteiten.

Verder is de inrit ten noordoosten van het bedrijf en een gedeelte van een bestaande sleufsilo niet binnen het bouwvlak opgenomen, waardoor strijd bestaat met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

Inspreker vindt een goothoogte van 4 m voor bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder in deze tijd geen reëel uitgangspunt. Hij vindt een goothoogte van 5 tot 7 m realistisch. Hij wijst erop dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte toelaat van 6 m.

Antwoord burgemeester en wethouders

Aard van het bedrijf

De aanduiding 'intensieve veehouderij' is inderdaad onjuist. Over de bedrijfssituatie merken wij het volgende op.

In het geldende bestemmingsplan (uit 2002) heeft het bedrijf een agrarische bestemming. Als nevenactiviteit is 400 m² aan loonwerkactiviteiten toegestaan. In 2002 heeft de voormalige gemeente Lith vrijstelling verleend voor een loods die zowel voor het agrarisch bedrijf als voor loonwerkactiviteiten wordt gebruikt.

Inspreker heeft in 2011 een beschrijving ingediend met de gewenste bedrijfsactiviteiten. Ook heeft hij een landschapsplan ingediend. Op het bedrijf is nu sprake van een aantal verschillende werkzaamheden/activiteiten:

- akkerbouwactiviteiten in de vorm van het verbouwen en verwerken van graan en maïs; hiervoor is ongeveer 40 ha in gebruik
- loonwerkactiviteiten
- handel in akkerbouwprodukten (aan- en afvoer en bewerking)

Inspreker wil verder voor verwerking van mest naar compost een nieuwe loods bouwen, met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m².

Wij constateren dat de gewenste bedrijfssituatie niet overeenkomt met de planologisch-juridische status van het bedrijf.

Er is een samenhang tussen het agrarisch bedrijf en het loonbedrijf. Bovendien vinden wij in de Lithse Polder op zich grootschalige bebouwing aanvaardbaar. Daarom vinden wij een bouwvlak van 1,5 ha met in totaal ongeveer 6.000 m² bebouwing voor de verschillende bedrijfsmatige activiteiten tezamen aanvaardbaar. Wij vinden mestverwerking als agrarisch verwante activiteit in principe passend in de Lithse Polder.

Ruimtelijke onderbouwing

Wij hebben de plannen van inspreker nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreker heeft een ruimtelijke onderbouwing van zijn plannen en een landschapsplan ingediend. Wij beoordelen deze stukken voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

De inrit en de sleufsilos zijn een onderdeel van het hele plan van inspreker. Zijn opmerkingen hierover betrekken wij daarom bij de beoordeling van het plan.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouwmogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar

vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Een nog grotere goothoogte dan 5 m vinden wij niet aanvaardbaar. Het feit dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 m toelaat, doet hier niet aan af. Dit bestemmingsplan biedt namelijk geen rechten voor de toekomst. Wij stellen nu een nieuw bestemmingsplan op. Wij baseren ons daarbij op de meest recente inzichten en beleidswensen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen in het ontwerpbestemmingsplan een passende bestemming op voor het bedrijf. Deze regeling laat grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, loonwerkactiviteiten, handelsactiviteiten en mestverwerking toe.

Verder verruimen wij de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Inspraakreactie 44, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers merken op dat een in verleden vergunde opslagplaats voor akkerbouwproducten in het voorontwerpbestemmingsplan niet in het bouwvlak voor hun agrarisch bedrijf aan de Tiendweg 23 in Lith is opgenomen. In het huidige bestemmingsplan is dat nog wel het geval. Door het nieuwe bouwvlak bestaat strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Insprekers vinden dat zij op hoge kosten worden gejaagd nu zij binnen de toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' bij het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden dieper dan 0,3 m duur onderzoek moeten doen, terwijl de grond in het verleden al dieper dan 0,3 m is bewerkt. Zij vragen om de bedoelde bestemming te schrappen.

Insprekers vinden een goothoogte van 4 m voor bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder in deze tijd geen reëel uitgangspunt. Zij vinden een goothoogte van 5 tot 7 m realistisch. Zij wijzen erop dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte toelaat van 6 m.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouwvlak

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak.

Uit landschappelijk oogpunt hebben wij het bouwvlak naar de westzijde opgeschoven. Op 26 augustus 2011 hebben wij een inderdaad een omgevingvergunning verleend waarbij ook een opslagplaat voor akkerbouwproducten aan de oostzijde is opgenomen. Insprekers hebben deze voerplaat weliswaar nog niet gerealiseerd, maar kunnen dat op basis van het geldende bestemmingsplan wel doen. Omdat wij hiervoor een omgevingsvergunning hebben verleend, beschouwen wij dit als een bestaand recht waarmee wij rekening moeten houden.

Wij volgen inspreker echter niet geheel in zijn voorstel voor het beoogde bouwvlak.

Uitgangspunt is de bestaande oppervlakte van het bouwvlak en de bestaande breedte ervan. Het bouwvlak is nu ongeveer 120 m breed, terwijl het door inspreker voorgestelde bouwvlak 135 m breed is.

Concreet breiden wij het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aan de oostzijde zodanig uit dat de voerplaat binnen het bouwvlak valt. Aan de westzijde versmallen wij het bouwvlak met uitzondering van de bestaande tuin zodanig dat het bouwvlak de oorspronkelijke oppervlakte heeft, exclusief de aan de voorzijde toegevoegde bouwvlakruimte.

Archeologie

De toekenning van archeologische dubbelbestemmingen hebben wij toegelicht in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. De archeologische dubbelbestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking met een omgevingsvergunning worden opgeheven. De beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat insprekers hierdoor extra onderzoek moeten laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, vinden wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Of in een concreet geval de bodem in het verleden al bewerkt is, is voor ons niet op voorhand duidelijk. Wij vinden het redelijk om de bewijslast hiervoor bij de initiatiefnemer te leggen. Als de bodem in het verleden al bewerkt is, kunnen insprekers dit relatief eenvoudig en tegen beperkte kosten aantonen. Gelet hierop zien wij geen reden om de archeologische bestemming op het perceel van insprekers te schrappen.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst. Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouwmogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen

deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Een nog grotere goothoogte dan 5 m vinden wij niet aanvaardbaar. Het feit dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 m toelaat, doet hier niet aan af. Dit bestemmingsplan biedt namelijk geen rechten voor de toekomst. Wij stellen nu een nieuw bestemmingsplan op. Wij baseren ons daarbij op de meest recente inzichten en beleidswensen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen een gewijzigd bouwvlak op voor het agrarisch bedrijf aan de Tiendweg 23 in Lith. Verder verruimen wij de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Inspraakreactie 45, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreekster verzoekt om rekening te houden met een aparte procedure die wij hebben opgestart voor de uitbreiding van het huidige bouwvlak van haar agrarisch bedrijf aan de Tiendweg 5 in Lithoijen. Als beide procedures niet op elkaar worden afgestemd, loopt zij het risico dat, nadat de losse herzieningsprocedure is doorlopen, in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013', een onjuist bouwvlak wordt opgenomen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Aanvankelijk waren wij van plan om voor het verzoek van inspreekster een aparte planologische procedure (wijzigingsprocedure) te voeren. Inmiddels zijn wij ook bezig zijn met het nieuwe bestemmingsplan voor het hele buitengebied van de voormalige gemeente Lith. In overleg met inspreekster hebben wij besloten om haar verzoek, indien aanvaardbaar, op te nemen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'.

Wij hebben de plannen van inspreekster nog niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit heeft te maken met wat wij in de vorige alinea schreven. Verder is van belang dat bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan de plannen van inspreekster nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld waren. Inspreekster heeft inmiddels een ruimtelijke onderbouwing van haar plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreekster.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreekster door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreekster alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder inspreeksters plannen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door inspreekster gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 46, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt dat het bouwvlak voor haar agrarisch bedrijf aan de Batterijstraat 13 in Lithoijen in strijd is met het gemeentelijke beleid en met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 omdat een bestaande mestsilos daarin niet is opgenomen. Deze mestsilos is al sinds 1986 aanwezig, en had al in het bestemmingsplan uit 2002 meegenomen moeten worden.

Bij de toekenning van het bebouwingspercentage wordt uitgegaan van de bestaande stallen. Inspreker heeft echter ter vervanging van een bestaande stal een aanvraag om omgevingvergunning ingediend. Deze kan worden vergund omdat het 'slot op de muur' nu niet geldt. Inspreker verzoekt om bij de toekenning van het bouwvlak uit te gaan van de nieuwe situatie.

Verder wijst inspreker erop dat er bij haar woning een bijgebouw staat van 150 m². Het voorontwerpbestemmingsplan gaat voor het maximale bebouwingspercentage uit van een bijgebouw van maximaal 100 m². Daarom vraagt inspreker om de overige 50 m² te betrekken in het bebouwingspercentage. Daarnaast is ten onrechte een geitenstal van 10 m² niet in het bebouwingspercentage opgenomen.

Verder wenst inspreker een uitzondering op het bebouwingspercentage voor specifieke voorzieningen op de locatie, zoals waterretentie.

Inspreker verzoekt om een actuele onderlegger voor de locatie in de verbeelding te gebruiken.

Insprekers bedrijf ligt binnen een bebouwingsconcentratie en dus ook binnen een zone van 250 m rond bebouwingsconcentraties. Een raadscommissie heeft zich met het oog op het belang van de volksgezondheid uitgesproken voor het opnemen van een minimale afstand van 250 m tussen een intensieve veehouderij en clusters van burgerwoningen. Binnen deze bebouwingsconcentratie is een woning dus niet mogelijk; volgens inspreker is het dus een papieren bebouwingsconcentratie.

Antwoord burgemeester en wethouders

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak.

Op basis van artikel 9.2 van de Verordening is uitbreiding van een bouwvlak van een intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebied niet mogelijk, ook niet in het kader van dierenwelzijn. De op 1 oktober 2010 legaal aanwezige omvang van de bebouwing binnen het bestaande bouwvlak mag niet worden vergroot; er geldt nu een zogenaamd slot op de muur, waarbij in het bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage wordt opgenomen.

Dit percentage is gebaseerd op de omvang van de bedrijfsbebouwing die op 1 oktober 2010 legaal aanwezig is.

Uit archiefonderzoek is ons gebleken dat de mestlo niet is vergund en dat er bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan voor is gekozen om de mestlo niet positief te bestemmen en onder het overgangsrecht te brengen. Het huidige bestemmingsplan sluit de aanleg van mestlo's buiten het bouwvlak ook expliciet uit. In onze brief van 28 april 2011 aan inspreker hebben wij over de mestlo nog geen inhoudelijk standpunt opgenomen. Dat doen wij nu wel. Op een luchtfoto van 2000 is de mestlo al aanwezig. In het buitengebied van de voormalige gemeente Lith zijn bij veel bouwvlakken voorzieningen aanwezig buiten het bouwvlak. Wij volgen beleidsmatig de lijn dat wij in ieder geval alle voorzieningen die al geruime tijd aanwezig zijn in het bouwvlak opnemen. In dit geval is hiervan sprake. Hoewel dit in strijd is met de Verordening willen wij in dit geval, mede gelet op de rechtszekerheid, de voorziening niet nog een keer onder het overgangsrecht brengen. Wel willen wij voorkomen dat inspreker op deze locatie bouwt om de intensieve veehouderij uit te breiden. Wij nemen ter plaatse van het mestbassin dan ook een bouwverbod voor gebouwen op.

Inmiddels geldt het 'slot op de muur' weer. Wij blijven dan ook in het bestemmingsplan een regeling opnemen voor de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing.

Ambtshalve constateren wij dat het makkelijker is om te rekenen met een maximale oppervlakte dan met een maximaal percentage. Wij gaan dan ook uit van de oppervlakte. Wij houden rekening met het inmiddels vergunde bouwplan op deze locatie en de geitenstal. Het is bij een agrarisch bedrijf doorgaans niet mogelijk om exact onderscheid te maken tussen 'privé'gebruik voor een bedrijfswoning en bedrijfsmatig gebruik. Wij laten dan ook standaard een oppervlakte van 100 m² bijgebouwen toe, los van wat daadwerkelijk aanwezig is. Voor zover méér aanwezig is, rekenen wij dit toe aan het bedrijf.

De Verordening biedt geen ruimte voor extra voorzieningen op het bouwvlak. De toelichting van de Verordening is hier heel duidelijk over. Wij moeten in het bestemmingsplan de Verordening volgen. Voorzieningen die geen bouwwerk zijn, zijn wel mogelijk, ook buiten het bouwvlak. Voorzieningen voor waterretentie zijn dus mogelijk als deze op een natuurlijke wijze worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door middel van verbreding van een sloot of de aanleg van een poel. Wel is voor de aanleg hiervan een omgevingsvergunning (die vroeger aanlegvergunning heette) nodig.

De verbeelding is ingetekend op een vaststaande kadastrale ondergrond. Deze heeft het Kadaster beschikbaar gesteld. Wij kunnen eventuele onjuistheden daarin niet corrigeren. Deze ondergrond is van puur informatieve aard en er zijn dan ook geen juridische gevolgen aan verbonden. Het feit dat een gebouw niet of niet juist is ingetekend, wil dus niet zeggen dat dit gebouw niet positief bestemd zou zijn. Omgekeerd wil het feit dat een gebouw wél is ingetekend niet zeggen dat dit gebouw positief bestemd is. De juridische status van bebouwing (en verhardingen) volgt niet uit de kadastrale ondergrond van de kaarten, maar uit de planregels die gelden voor de opgenomen bestemming.

Wij willen voorkomen dat intensieve veehouderij zich vestigt of uitbreidt in de buurt van kernen en bebouwingsconcentraties. De reden hiervoor is dat wij onnodige gezondheidsrisico's voor grote groepen mensen willen voorkomen. Dit betekent nog niet dat elke individuele nieuwe woning onaanvaardbaar is. Of dit zo is, dient per afzonderlijk geval getoetst te worden. De regels van het voorontwerpbestemmingsplan houden hier rekening mee. Zij schrijven namelijk voor dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van gezondheid. Verder ligt in dit geval niet de hele bebouwingsconcentratie binnen 250 m vanaf een intensieve veehouderij. Verder is de aanduiding als bebouwingsconcentratie voor meer zaken van belang dan alleen de mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen. Om al deze redenen vinden wij de bebouwingsconcentratie in dit gebied geen papieren bebouwingsconcentratie. Daarom merken wij dit gebied ook in het ontwerpbestemmingsplan aan als een bebouwingsconcentratie.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij passen het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf aan de Batterijstraat 13 in Lithoijen dusdanig aan dat een mestloos daarbinnen ligt. Om te voorkomen dat er gebouwen kunnen worden gebouwd op dit perceelsgedeelte, voegen wij de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toe.

Ambtshalve nemen wij een maximale bebouwingsoppervlakte op in plaats van een maximaal bebouwingspercentage.

Inspraakreactie 47, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt op dat er op 19 juli 2010 bouwvergunning is verleend voor een geitenstal met sleufsilos en vaste mestopslag bij zijn agrarisch bedrijf aan de Hertog Janstraat 57 in Lith. Volgens hem hebben wij hiermee bij de toekenning van het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden. Verder is volgens inspreker de bestaande erfverharding niet in het bouwvlak opgenomen. Dit is in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

Inspreker vindt dat hij op hoge kosten wordt gejaagd nu hij binnen de toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' bij het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden dieper dan 0,3 m duur onderzoek moet doen, terwijl de grond in het verleden al dieper dan 0,3 m is bewerkt. Hij vraagt om de bedoelde bestemming te schrappen.

Inspreker vindt een goothoogte van 4 m voor bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder in deze tijd geen reëel uitgangspunt. Hij vindt een goothoogte van 5 tot 7 m realistisch. Hij wijst erop dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte toelaat van 6 m.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouwvlak

Op 19 juli 2010 is inderdaad bouwvergunning verleend voor een geitenstal en een aantal sleufsilos. Deze bouwwerken bevinden zich binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied uit 2002, maar liggen buiten het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij passen het bouwvlak hierop aan. De stal is aan de zuidzijde op de rand van het agrarisch bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan gelegd. Wij volgen het volledige voorstel van inspreker voor een gewijzigd bouwvlak niet. Met de volgende voorgestelde wijzigingen van inspreker kunnen wij niet instemmen:

- De verharding aan de zuidzijde van de op 19 juli 2010 vergunde stal. Deze is niet aangelegd en ook niet vergund. Bovendien mag deze verharding (ook) op grond van het geldende bestemmingsplan niet worden aangelegd omdat deze zich buiten het bouwvlak bevindt. Aangezien alle voorzieningen van het bedrijf binnen het bouwvlak moeten liggen, wat inspreker beaamt, kunnen wij hieraan niet meewerken.
- De toegangsweg naar de nieuwe stal ligt buiten het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Het bedrijf heeft al 3 uitritten op de openbare weg. Een vierde uitrit is niet nodig en ruimtelijk gezien onwenselijk. Gelet op het extensief gebruik van het terrein voor de geplande geitenstal behoort dit perceelsgedeelte niet tot het bouwvlak. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn op dit perceelsgedeelte ook geen bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een inrit hoort overigens niet per definitie binnen het bouwvlak. Als een inrit solitair ligt binnen onbebouwd terrein, dan heeft deze meer het karakter van een kavelpad of iets dergelijks. De verharding zal dan normaal gesproken omgevingsvergunningplichtig (vroeger: aanlegvergunningplichtig) zijn.

Omgevingsvergunningsplichtige werken hoeven normaal gesproken niet binnen het bouwvlak te liggen.

Ambtshalve nemen wij bij het bedrijf een aanduiding 'geitenhouderij' op. Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet het bestemmingsplan voor deze categorie bedrijven namelijk een aparte regeling bevatten.

Archeologie

De toekenning van archeologische dubbelbestemmingen hebben wij toegelicht in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. De archeologische dubbelbestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking met een omgevingsvergunning worden opgeheven. De beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat inspreker hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij bepaalde ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, vinden wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Of in een concreet geval de bodem in het verleden al bewerkt is, is voor ons niet op voorhand duidelijk. Wij vinden het redelijk om de bewijslast hiervoor bij de initiatiefnemer te leggen. Als de bodem in het verleden al bewerkt is, kan inspreker dit relatief eenvoudig en tegen beperkte kosten aantonen. Gelet hierop zien wij geen reden om de archeologische bestemming op insprekers perceel te schrappen.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouwmogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Een nog grotere goothoogte dan 5 m vinden wij niet aanvaardbaar. Het feit dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 m toelaat, doet hier niet aan af. Dit bestemmingsplan biedt namelijk geen rechten voor de toekomst. Wij stellen nu een nieuw bestemmingsplan op. Wij baseren ons daarbij op de meest recente inzichten en beleidswensen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Hertog Janstraat 57 in Lith een gewijzigd bouwvlak op. Ambtshalve nemen wij daarin de aanduiding 'geitenhouderij' op. Verder verruimen wij de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Inspraakreactie 48, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker deelt mede dat het in het voorontwerpbestemmingsplan toegekende bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 6 in Lithoijen geen ruimte biedt voor een luchtwassysteem en een luchtkanaal. Dit systeem past wel in het huidige bestemmingsplan. Een vergunningprocedure voor het systeem is stilgelegd. Op termijn zal dit systeem toch nodig zijn.

Inspreker deelt verder mede dat bestaande erfbeplanting en een bestaande paardenbak niet binnen het bouwvlak zijn opgenomen. Hierdoor bestaat strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

Inspreker vindt dat hij op hoge kosten wordt gejaagd nu hij binnen de toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' bij het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden dieper dan 0,3 m duur onderzoek moeten doen, terwijl de grond in het verleden al dieper dan 0,3 m is bewerkt. Hij vraagt om de bedoelde bestemming te schrappen.

Inspreker vindt een goothoogte van 4 m voor bedrijfsgebouwen in de Lithse Polder in deze tijd geen reëel uitgangspunt. Hij vindt een goothoogte van 5 tot 7 m realistisch. Hij wijst erop dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte toelaat van 6 m.

Inspreker verzoekt verder om ook in de Lithse Polder nevenactiviteiten toe te staan. Wij zetten volgens hem in de Lithse Polder bedrijven op slot door weinig tot geen ruimte te bieden voor nevenactiviteiten en daarnaast bouwvlakken toe te kennen zonder ontwikkelingsruimte.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouwvlak

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak

De aanleg van een paardenbak en het gebruik van een paardenbak is strijdig met de agrarische bestemming van het perceel. De paardenbak aan de achterzijde van het bedrijf staat op een luchtfoto uit 2011, maar niet op een luchtfoto uit 2000. In een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu uit juni 2011 staat de paardenbak ook niet vermeld.

Een paardenbak is een voorziening die binnen het agrarisch bouwvlak thuishoort. Wij beschouwen deze voorziening echter niet als een bestaand recht, en kunnen deze dan ook niet nu legaliseren door vergroting van het bouwvlak. Desgewenst kan inspreker na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan een verzoek doen tot legalisering door

bouwwlakvergroting. In verband hiermee wijzen wij er nu alvast wel op dat het hier om een intensieve veehouderij gaat. Het bouwwlak van een intensieve veehouderij mag niet groter zijn dan 1,5 ha. Inspreker wenst nu een groter bouwwlak, zodat legalisering alleen al op grond hiervan niet mogelijk is.

Wel verbreden wij het bouwwlak aan de zuidzijde met 3 m, zodat het luchtwassysteem daar mogelijk is.

Archeologie

De toekenning van archeologische dubbelbestemmingen hebben wij toegelicht in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. De archeologische dubbelbestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking met een omgevingsvergunning worden opgeheven. De beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat inspreker hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwwlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwwlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, vinden wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen.

Of in een concreet geval de bodem in het verleden al bewerkt is, is voor ons niet op voorhand duidelijk. Wij vinden het redelijk om de bewijslast hiervoor bij de initiatiefnemer te leggen. Als de bodem in het verleden al bewerkt is, kan inspreker dit relatief eenvoudig en tegen beperkte kosten aantonen.

Gelet hierop zien wij geen reden om de archeologische bestemming op insprekers perceel te schrappen.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouwmogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Een nog grotere goothoogte dan 5 m vinden wij niet aanvaardbaar. Het feit dat het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 6 m toelaat, doet hier niet aan af. Dit bestemmingsplan biedt namelijk geen rechten voor de toekomst. Wij stellen nu een nieuw bestemmingsplan op. Wij baseren ons daarbij op de meest recente inzichten en beleidswensen.

Nevenactiviteiten

Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan is een zeer afgewogen scala aan nevenactiviteiten mogelijk. In de structuurvisie voor het buitengebied van Lith is hiervoor het beleidskader opgenomen. Omdat de Lithse Polder primair bedoeld is voor agrarische bedrijvigheid, zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten hier inderdaad beperkt. Wij zien geen reden om het beleid te veranderen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij verbreden het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 6 in Lithoijen aan de zuidzijde met 3 m.

Wij verruimen de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Inspraakreactie 49, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker voert al geruime tijd overleg met de gemeente over uitbreiding van zijn bedrijf (een galerie) aan de Batterijstraat 23/23a in Lithoijen. De voormalige gemeente Lith was in het verleden bereid om medewerking te verlenen aan de plannen, en heeft een procedure gevoerd voor de bouw van een workshopgebouw. Deze procedure is gestrand wegens milieuregels. Inspreker heeft nu plannen voor uitbreiding van zijn bedrijf met een opslagloods, art-houses, een workshopruimte en overnachtingsmogelijkheden. Deze plannen zijn bij de gemeente bekend.

Inspreker constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten niet voldoet aan zijn plannen:

- de toegestane bebouwingsoppervlakte van 1.090 m² is onvoldoende; er is al 1.010 m² aanwezig, terwijl voor een opslagruimte nog eens 1.000 m² nodig is
- de art-houses zijn niet opgenomen
- de woning aan de Batterijstraat 23 is niet bestemd tot burgerwoning

Verder vraagt inspreker om de volgende zaken mogelijk te maken:

- twee bedrijfswoningen
- voldoende uitbreidings-/ontwikkelruimte voor bebouwing
- (kunst)evenementen en recreatie met overnachtingsfunctie (bed en breakfast)

Antwoord burgemeester en wethouders

In de eerste plaats merken wij op dat er over de planologische situatie van het perceel Batterijstraat 23 en Batterijstraat 23a kennelijk veel onduidelijkheid is. In het verleden is er een aantal procedures in gang gezet, die, om wat voor reden dan ook, niet hebben geleid tot onherroepelijke medewerking aan eerder plannen. Daarnaast zijn de plannen ook tussentijds gewijzigd. Hierdoor was niet altijd duidelijk welke procedures er liepen en welke status verzoeken en brieven hadden. In dit bestemmingsplan willen wij duidelijkheid scheppen, met name voor inspreker, maar ook voor omwonenden.

De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen oppervlakte bebouwing baseerden wij op de bestaande (en vergunde) oppervlakte. Deze oppervlakte is onvoldoende. Hieronder gaan wij daar nader op in, in verband met de plannen van inspreker.

Wij hebben de plannen van inspreker inderdaad niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inmiddels hebben wij overlegd met inspreker, en heeft hij een concept van een ruimtelijke onderbouwing van zijn plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Concreet bieden wij in het ontwerpbestemmingsplan de volgende mogelijkheden:

- de toegestane hoeveelheid bebouwing mag met 1.000 m² worden verhoogd voor het opslaggebouw
- op het achter de woning Batterijstraat 23a gelegen terrein mogen 15 tijdelijke art-shelters worden geplaatst
- de woning Batterijstraat 23 wordt een burgerwoning; deze mag worden gesplitst

De eerder gevraagde art-houses laten wij niet toe. Dit zijn namelijk geurgevoelige objecten binnen de geurcontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.

Verder laten wij in het algemeen in het buitengebied geen nieuwe bedrijfswoningen toe bij niet-agrarische bedrijven, laat staan tweede bedrijfswoningen. Deze zijn namelijk functioneel niet aan het buitengebied gebonden. Bovendien leiden ze tot een ongewenste versterking van het buitengebied. Ook de provinciale Verordening ruimte 2012 laat tweede bedrijfswoningen niet toe. Wij zien geen reden om in dit geval van dit beleid af te wijken.

Wij vinden incidentele kunstevenementen passend binnen de toegestane bedrijfsvorm 'galerie/kunsthandel'. Een aparte regeling hiervoor vinden wij dan ook niet nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan kent een regeling voor bed en breakfast in burgerwoningen. In de woning Batterijstraat 23 kan dus, mits aan de voorwaarden van de regeling wordt voldaan, bed en breakfast plaatsvinden. Aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij aan het eind van 2012 ter visie. Iedereen kan daar dan op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling op zoals hiervóór aangegeven.

Inspraakreactie 50, gedagtekend op 22 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers verzoeken om het bouwvlak voor hun agrarisch bedrijf aan de Bernhardweg 31a in Oijen dusdanig te wijzigen dat een bestaand en vergund tuinhuisje in het bouwvlak komt te liggen. Verder verzoeken zij om een deel van het bouwvlak te verplaatsen van de wegzijde naar de achterzijde.

Antwoord burgemeester en wethouders

Uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwvlak is alleen mogelijk als de noodzaak hiertoe is aangetoond of als er anderszins sprake is van een bijzondere situatie.

Alle (legale) voorzieningen moeten binnen een bouwvlak liggen, dus ook tuinen en dergelijke. Wij hebben alle bouwvlakken aan de voorzijde uitgebreid tot de weg. Aangezien in dit geval vóór de bedrijfswoning sprake is van erf, dient dit perceelsgedeelte binnen het bouwvlak te liggen en kan dit perceelsgedeelte niet worden uitgeruild met een deel van het bouwvlak aan de achterzijde.

Wij constateren dat het bouwvlak aan de zuidoostzijde is versmald. In dit perceelgedeelte is echter erf gelegen, zodat dit perceelsgedeelte binnen het bouwvlak moet liggen.

Voor het tuinhuis is bouwvergunning verleend. Dit moet dan ook binnen het bouwvlak komen te liggen. Het tuinhuis sluit aan bij de maatvoering van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Hier sluiten wij bij aan.

Voor het overige werken wij niet mee aan een uitbreiding van het bouwvlak. Insprekers hebben de noodzaak voor deze uitbreiding niet aangetoond.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij passen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Bernhardweg 31a in Oijen dusdanig aan dat het tuinhuis en het erf aan de zuidoostzijde daarbinnen vallen.

Inspraakreactie 51, gedagtekend op 22 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

In 2006 heeft de voormalige gemeente Lith het geldende bestemmingsplan herzien om een uitbreiding mogelijk te maken van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf van inspreker aan De Deelenweg 8 in Maren-Kessel. Deze herziening hebben wij niet verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker verzoekt om

- het bouwvlak aan te passen aan de partiële herziening
- een goot- en bouwhoogte van 4,5 respectievelijk 12 m te hanteren; hiermee is een goede natuurlijke ventilatie mogelijk
- de regels over de situering van bedrijfsgebouwen ten opzichte van bedrijfswoningen aan te passen, omdat ter plaatse al pluimveestallen dicht bij de weg zijn gesitueerd dan de achtergevel van de bedrijfswoning

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouwvlak

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft op 28 mei 2009 een partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld waarin het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf is vergroot. Wij hebben het vergrote bouwvlak per vergissing niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsvlak. Wij vinden het redelijk om dit bouwvlak weer op te nemen. Wij vinden dat de inrit en de tuin binnen het bouwvlak horen. Het bouwvlak wordt hiermee groter dan 2,5 ha. Wij vinden dat in dit geval niet bezwaarlijk omdat het hier om een bestaande situatie gaat.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouwmogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij

meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Situering van gebouwen.

Bestaande afwijkingen van het bestemmingsplan die legaal tot stand zijn gekomen, zijn positief bestemd. Dit hebben wij bepaald in artikel 33.1 van de planregels bij het voorontwerpbestemmingsplan. Wij constateren evenwel dat in dat artikel niet de situaties zijn geregeld waar inspreker concreet op doelt, namelijk de situatie waarin de situering van bebouwing ten opzichte van andere bebouwing niet voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan passen wij de regels op dit punt aan. Wij zien geen reden om illegaal tot stand gekomen situaties die afwijken van het nieuwe bestemmingsplan standaard positief te bestemmen. Ook willen wij geen nieuwe bedrijfsgebouwen vóór de achtergevel toestaan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij kennen een bouwvlak toe dat is gebaseerd op het herzieningsplan uit 2009.

Verder verruimen wij de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Tot slot vullen wij de algemene bouwregel voor afwijkende bebouwing aan met het criterium 'situering ten opzichte van andere bebouwing'.

Inspraakreactie 52, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers merken op dat hun watersportverhuurbedrijf aan de Lithse Ham niet is meegenomen in het bestemmingsplan. Toegezegd is dat dit wel zou gebeuren.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij hebben de uitbreidingsplannen van insprekers inderdaad niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van insprekers namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Insprekers hebben een ruimtelijke onderbouwing van hun plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en insprekers.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van insprekers door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van insprekers alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder de plannen van insprekers.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door insprekers gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 53, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers verzoeken om aan het bouwvlak van hun agrarisch bedrijf aan de Vorstweg 9 in Maren-Kessel de aanduiding 'intensieve veehouderij' toe te kennen. Op dit bedrijf houden zij 1.100 witvleeskalveren. Hierdoor is het bedrijf volgens de Verordening ruimte van de provincie een intensieve veehouderij.

Antwoord burgemeester en wethouders

In 2006 is milieuvergunning verleend voor het houden van vleeskalveren op dit adres. Vleeskalveren moeten worden beschouwd als een intensieve veehouderijtak. Wij nemen dan ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' op.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen bij het agrarisch bedrijf aan de Vorstweg 9 in Maren-Kessel de aanduiding 'intensieve veehouderij' op.

Inspraakreactie 54, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Volgens inspreker is het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 35 in Lithoijen in het voorontwerpbestemmingsplan niet gelijk is aan dat in een door hem opgestelde en door de gemeente goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing. Inspreker vraagt om het bouwvlak aan te passen. Ook vraagt hij om het bouwvlak aan de zuidzijde uit te breiden.

Antwoord burgemeester en wethouders

Inspreker stelt dat wij de ruimtelijke onderbouwing die wij hebben goedgekeurd niet hebben verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij hebben deze onderbouwing opgenomen als bijlage bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. In onze brief van 13 februari 2012 hebben wij inspreker hierover geïnformeerd. Wij hebben toen ook aangegeven dat inspreker enkele onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing tussen de voorontwerp- en ontwerpfasen van het bestemmingsplan nog verder zou moeten aanscherpen. Wij stemden dus niet helemaal in met de ruimtelijke onderbouwing. Dit verklaart waarom wij de ontwikkeling die inspreker wenst niet helemaal hebben opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan handhaven wij de regeling zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan zat, met inachtneming van wat wij hieronder schrijven. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, moet wel de verdere uitvoering van insprekers plannen zijn afgerond. Zo moeten de gemeenten en inspreker nog overeenkomsten sluiten over de verdere planuitwerking en -uitvoering. Ook moet inspreker zijn plan nog ruimtelijk onderbouwen voor wat betreft de landschappelijke inpassing en landschappelijke compensatie. De provinciale Verordening ruimte 2012 vereist dit.

Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Wij hebben insprekers opmerkingen over de vorm van het bouwvlak beoordeeld. Per e-mailbericht van 18 september 2012 hebben wij onze bevindingen ambtelijk aan inspreker meegedeeld. De provinciale Verordening ruimte 2012 stelt dat alle voorzieningen (dus ook tuinen van bedrijfswoningen) binnen het bouwvlak moeten liggen. De voortuin moet dus binnen het bouwvlak liggen.

Wij stemmen verder niet in met insprekers verzoek voor wat betreft het zuid-oostelijke hoekje naast de bedrijfswoning. In ons e-mailbericht van 23 maart 2012 hebben wij hierover ambtelijk al het volgende geschreven: *'De afwijking zit in de zuidoostelijke hoek van het bouwvlak. Dit stuk is nu ingericht als grasland. Gelet op de ligging van dit stuk ten opzichte van de Weisestraat, is het een stuk dat bepalend is voor de ruimtelijke uitstraling van het bouwvlak*

naar de weg. De afstand van dit stuk tot de (as van) de weg is beperkt en het stuk ligt deels voor de achtergevel van de bedrijfswoning. Gelet daarop brengen de bouwregels beperkingen voor dit stuk met zich mee. Door deze hoek (waar bebouwing minder wenselijk/deels onmogelijk is) niet op te nemen, kan de oppervlakte van deze hoek later op een andere plek gebruikt worden.'

Wij zijn bereid om de zuidgrens van het bouwvlak ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan 2 m zuidelijker te leggen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij breiden het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 35 in Lithoijen aan de zuidzijde uit met 2 m.

Inspraakreactie 55, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 33 in Lithoijen een beetje te vergroten en deels te verschuiven. Bij de zienswijze zit een tekening met de situatie die inspreker wenst.

Antwoord burgemeester en wethouders

In principe is uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf in de Lithse Polder mogelijk tot 2,5 ha. Een dergelijke uitbreiding moet echter wel worden onderbouwd. Zo is het op dit moment bijvoorbeeld niet duidelijk of daadwerkelijk sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf en of er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt (conform de regels hiervoor in de provinciale Verordening ruimte 2012). Wij hebben inspreker naar aanleiding van zijn inspraakreactie bericht dat een nadere onderbouwing van het verzoek noodzakelijk is. Tot aan het moment dat wij het ontwerpbestemmingsplan opstelden, hebben wij hierop geen reactie van inspreker ontvangen. Daarom kunnen wij de gevraagde ontwikkeling niet in het ontwerpbestemmingsplan opnemen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 56, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Volgens inspreker klopt de oppervlakte bedrijfsbebouwing die het voorontwerpbestemmingsplan toelaat bij zijn bedrijf (agrarisch bedrijf en hoveniersbedrijf) aan de Vlierstraat 2 in Oijen niet. Op het perceel is 1.231 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, terwijl het voorontwerpbestemmingsplan slechts 600 m² toelaat. Inspreker verzoekt om dit te corrigeren.

Antwoord burgemeester en wethouders

In totaal is 1.171 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig, namelijk:

- (ongeveer) 255 m² (in de woning)
- 256 m² (loods)
- 360 m² (loods)
- 300 m² (tunnelkas)

Het met gaas overdekte deel voor de kas beschouwen wij niet als gebouw. Daarom tellen wij het niet mee bij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Hoewel de tunnelkas al geruime tijd aanwezig is, is deze niet vergund en dus niet legaal aanwezig. Toch vinden wij het redelijk om deze in de totale oppervlakte mee te nemen. De redenen daarvoor zijn:

- de kas staat er al lang
- in de jaren '90 heeft de gemeente stappen gezet om te komen tot legalisering; om onduidelijke redenen is deze legalisering nooit formeel geregeld
- de gemeente heeft nooit handhavend opgetreden

Zonder het woongedeelte van de woning (waarvoor al een aparte regeling geldt) is de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing dus ongeveer 1.171 m². Wij nemen dan ook in het ontwerpbestemmingsplan deze oppervlakte op in plaats van de 600 m² die wij in het voorontwerpbestemmingsplan hebben opgenomen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen als toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing voor het bedrijf aan de Vlierstraat 2 in Oijen 1.171 m² op.

Inspraakreactie 57, niet gedagtekend

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Parallelstraat 2 in Oijen. Hij verzoekt om in de Oijense Polder, net als in de Lithse polder, bouwvlakken toe te staan van 2,5 ha. Inspreker ziet niet in waarom hier een verschil zou moeten gelden.

Verder vraagt inspreker om het bouwvlak voor zijn bedrijf buiten de oeverwal te houden; binnen dit gebied zijn bouwvlakken mogelijk tot 1,5 ha maar inspreker vindt deze omvang te klein voor een verdere bedrijfsontwikkeling.

Tot slot vraagt inspreker om een vergroting van zijn bouwvlak nu rechtstreeks mee te nemen. Hij is bezig met een procedure tot bouwvlakverplaatsing; de onderzoeken hiervoor zijn aanwezig. Inspreker voorziet een verdere vergroting van de nieuw te bouwen melkstal binnen de planperiode.

Antwoord burgemeester en wethouders

Verskil bouwvlakomvang Oijense Polder en Lithse Polder

De Structuurvisie Buitengebied Lith dient als beleidsmatige onderlegger voor dit bestemmingsplan. De Structuurvisie gaat zeer uitgebreid in op de verschillende landschapstypen binnen het plangebied en op de planologische consequenties hiervan voor, onder andere, de maximale omvang van agrarische bouwvlakken. Wij verwijzen naar deze structuurvisie voor een beschrijving van de landschapstypen. Kort samengevat wil de Structuurvisie verschil maken in de maximale omvang van bouwvlakken vanwege het verschil in schaalgrootte van de gebieden.

Ligging oeverwal

Het bouwvlak van inspreker ligt op de oeverwal. Op de oeverwal mogen bouwvlakken, gezien de kleinschaligheid van dit landschapstype, niet verder groeien dan 1,5 ha. Aanvrager wil dat wij de grens verleggen.

De oeverwalzone is de zone direct achter de dijk met een wisselende breedte van circa 50 tot 500 m. De oeverwal kenmerkt zich van origine door kleinschaligheid met akkers, houtsingels en perceelsbeplanting. De gronden zijn wat hoger gelegen en leemachtig.

Het perceel van aanvrager ligt dicht bij de dijk. De (omgeving van) de locatie van aanvrager heeft van oorsprong een kleinschalig karakter en lichtere gronden. Het verleggen van de grens van de oeverwal is dan ook niet aan de orde. Wij verwijzen ook voor dit aspect naar de structuurvisie.

Het is overigens niet zo dat insprekers bedrijf door de beperking van het bouwvlak tot 1,5 ha nu al slot zit. De door inspreker gewenste uitbreiding, waarop wij hieronder ingaan, is nog mogelijk binnen een bouwvlak van 1,5 ha.

Uitbreiding bouwvlak

Inspreker wil een nieuwe stal aan de noordzijde in de toekomst spiegelen. Om dit mogelijk te maken, moet het bouwvlak worden uitgebreid. Wij hebben de uitbreidingsplannen van inspreker niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreker heeft een ruimtelijke onderbouwing van zijn plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 58, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt in zijn algemeenheid op dat het voorontwerpbestemmingsplan bijna alle ontwikkelingen voor de veehouderij op slot zet. Dit komt niet ten goede aan de omwonenden, het milieu en de veehouders.

Concreet verzoekt inspreker om aan het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Mareneweg 11 in Maren-Kessel de functiaanduiding 'intensieve veehouderij' toe te kennen, omdat hij binnen de inrichting varkens houdt.

Inspreker behoudt zich het recht voor om planschade te claimen als er planschade ontstaat.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij zijn het niet eens met insprekers stelling dat het voorontwerpbestemmingsplan bijna alle ontwikkelingen voor de veehouderij op slot zet.

Om te beginnen hebben wij in het voorontwerpbestemmingsplan zo veel mogelijk bestaande rechten gerespecteerd. Gelet op het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik breiden wij de bouwvlakken niet standaard uit. Afhankelijk van de aard en de ligging van een bedrijf zijn er meer of minder uitbreidingsmogelijkheden.

Daarnaast kent het voorontwerpbestemmingsplannen regelingen voor bouwvlakuitbreiding. Ook zijn er mogelijkheden voor nevenactiviteiten.

Verder wijzen wij erop dat ook het huidige bestemmingsplan al beperkingen kent voor de veehouderij. Voor zover het voorontwerpbestemmingsplan verdergaande beperkingen oplegt, zijn deze vooral het gevolg van provinciale regelgeving.

Aangezien het bouwvlak van insprekers bedrijf al een oppervlakte heeft van 1,5 ha, is groei van dit bouwvlak niet meer mogelijk.

Ter plaatse is inderdaad sprake van een varkenshouderij. Ook in het wijzigingsplan voor vergroting van het bouwvlak, dat wij op 28 juni 2011 hebben vastgesteld, is een aanduiding 'niet grondgebonden' opgenomen. Wij nemen in het ontwerpbestemmingsplan dan ook een aanduiding 'intensieve veehouderij' op.

Insprekers mededeling over planschade nemen wij voor kennisgeving aan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen een aanduiding 'intensieve veehouderij' op voor het agrarisch bedrijf aan de Mareneweg 11 in Maren-Kessel.

Inspraakreactie 59, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Volgens insprekers komen de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden niet overeen met de feitelijke situatie op hun perceel aan de Beemdstraat 6 in Oijen, met name niet voor wat betreft de toegestane oppervlakte caravanstalling. Insprekers vinden een caravanstalling alleszins verantwoord op basis van een ruimtelijke quickscan die zij eerder hebben ingebracht en die zij nogmaals overleggen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Op 24 april 2006 heeft de voormalige gemeente Lith een constateringsbrief verzonden aan insprekers. Daarin deelde de gemeente mee dat de caravanstalling op het perceel in strijd was met het bestemmingsplan. De caravanstalling kon niet worden gelegaliseerd met een binnenplanse vrijstelling. Na enige correspondentie heeft de gemeente met insprekers overlegd op 30 mei 2007. In dit overleg heeft de gemeente medegedeeld dat insprekers een aanvraag kunnen indienen. Zij garandeerde echter geen medewerking. In december 2007 hebben insprekers een verzoek om vrijstelling voor de caravanstalling ingediend. Op dit verzoek is tot op heden niet gereageerd. In de inspraakreactie zien wij reden om dat alsnog te doen.

Wij toetsen het verzoek aan het beleid dat ten grondslag ligt aan het nieuwe bestemmingsplan, waaronder de Structuurvisie Buitengebied Lith uit 2010.

Het perceel Beemdstraat 6 ligt in de Oijense Polder. In dit gebied is het gemeentelijke beleid erop gericht om agrarische bedrijven te laten groeien. Daarnaast zijn wij voorstander van functiemenging. Het beleid hiervoor is opgenomen in de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan. Volgens insprekers is er geen sprake van een volledige omschakeling. Daarom toetsen wij aan het beleid voor nevenactiviteiten. Hoofduitgangspunt bij de toekenning van nevenactiviteiten is dat nevenfuncties ondergeschikt moeten zijn en blijven aan de agrarische hoofdtek. Deze ondergeschiktheid komt tot uitdrukking in de oppervlakte. In de Oijense Polder vinden wij een caravanstalling tot maximaal 1.000 m² toelaatbaar als nevenactiviteit. Wij zien geen reden om hiervan af te wijken. Inspreker vraagt bijna de dubbele oppervlakte. Daarom is legalisering danwel vergunning voor het verzoek van december 2007 van de totale caravanstalling niet mogelijk. In de ruimtelijke onderbouwing die insprekers hebben ingediend wordt geconcludeerd dat er ruimtelijk geen bezwaar bestaat tegen de caravanstalling met de gevraagde oppervlakte. Dit brengt ons niet tot een ander standpunt. De gevraagde oppervlakte is immers beleidsmatig voor ons niet aanvaardbaar. Wel zien wij reden om 1.000 m² caravanstalling als bestaande nevenactiviteit op te nemen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij laten bij het agrarisch bedrijf aan de Beemdstraat 6 in Oijen als bestaande nevenactiviteit een caravanstalling toe van 1.000 m².

Inspraakreactie 60, gedagtekend op 28 maart 2012 (met aanvulling, gedagtekend op 5 april 2012)

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt het voorontwerpbestemmingsplan voor zijn perceel aan de Lithse Ham 10 in Lith in strijd met eerdere toezeggingen van de voormalige gemeente Lith en met een overeenkomst met die gemeente van 7 januari 2010. Concreet wijst inspreker op de volgende zaken.

1. De aanduiding 'zeilmakerij' is onduidelijk en moet worden gewijzigd in 'watersportgerelateerd bedrijf'.
2. De bebouwingsoppervlakte voor het bedrijf (850 m²) komt niet overeen met de oppervlakte die wordt gehuurd van de gemeente (1.820 m²). Voor de uitoefening van het bedrijf is een oppervlakte van 1.820 m² nodig, waarbinnen aanlegplaatsen voor minimaal 12 boten nodig zijn. Inspreker vindt het argument dat ruimte moet bestaan tussen de verschillende arken niet valide omdat de arken in het voorontwerpbestemmingsplan niet zijn opgenomen.
3. Het voorontwerpbestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 4 m toe. Hierdoor is de realisering van een ark met twee verdiepingen niet meer mogelijk. De huidige woon-werkark is 6,5 m hoog. Inspreker verzoekt om de bestaande rechten te respecteren dan wel deze niet verder te beperken dan tot een bouwhoogte van 6,5 m.
4. Wij noemen het bedrijfsgebouw ten onrechte niet in bijlage 5 van het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker vraagt om dit te corrigeren.
5. Er is op het perceel een recreatiewoning mogelijk, maar inspreker heeft hier niet om gevraagd. Inspreker vindt dit hoogst ongebruikelijk en onwenselijk.

Antwoord burgemeester en wethouders

Algemeen

De voormalige gemeente Lith en daarna de gemeente Oss overleggen al jaren met inspreker over de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten vanuit de door inspreker gehuurde locatie in de Lithse Ham. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een overeenkomst tussen de gemeente en inspreker, waarover burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith op 22 december 2009 een besluit hebben genomen. Wij gaan hier niet in op het proces dat heeft geleid tot deze overeenkomst. Wij respecteren de overeenkomst. Met inspreker verschillen wij echter van mening over de vraag in hoeverre de (voorgenomen) planologische regeling al dan niet in strijd met deze overeenkomst is.

Naast de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan, hebben wij in 2010, 2011 en 2012 veelvuldig contact gehad met inspreker. Wij hebben naast de officiële brieven ook veel ambtelijk via de e-mail gecommuniceerd met inspreker over de planologische regeling voor zijn perceel in dit bestemmingsplan. De eerder verzonden e-mailberichten

waren vooral informeel van aard en dus niet op rechtsgevolg gericht. Bij de behandeling van deze inspraakreactie betrekken wij deze eerdere correspondentie, zodat wij in dit inspraakverslag een integrale beoordeling opnemen.

Status overeenkomst

Volgens inspreker mag hij het ingediende ondernemingsplan zonder beperkingen volledig uitvoeren. Hij vindt dat dit volgens de overeenkomst van 7 januari 2010 is. Volgens hem zouden daarom de gehanteerde begrippen in de eerste beoordelingsbrief van 29 april 2011 geen beperkingen mogen inhouden.

Zoals inspreker stelt, regelt de overeenkomst niets over het stellen van extra voorwaarden. Maar dat wil nog niet zeggen dat daarmee het stellen van nadere voorwaarden of beperkingen in het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk is. In artikel 1 van de overeenkomst staat de formulering 'zo min mogelijk belemmeringen'. Die formulering sluit belemmeringen die noodzakelijk zijn, al dan niet in de vorm van voorwaarden/beperkingen, dus niet uit. Ook blijkt uit de overeenkomst dat beide partijen zich bewust zijn van een aantal open einden. Zo staat er in de overwegingen 'dat de gemeente positief staat tegenover een verruiming van de huidige bestemming, maar daarbij moet aantekenen dat een concrete uitwerking van een meer mogelijkheden biedende bestemming pas mogelijk is bij de definitieve vorming van het nog in voorbereidingsstadium verkerende nieuwe bestemmingsplan voor de Lithse Ham'. Onder 2 staat: *'in het kader van het in lid 1 bepaalde verplicht de gemeente zich jegens [naam inspreker] om, passend in de context van het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied 'De Lithse Ham', met dat nieuwe bestemmingsplan de nu aan diens woonboot verbonden bestemming "Zeilmakerij" te verruimen tot een meer mogelijkheden biedende bestemming.'*

Wij vinden op grond van het bovenstaande dat de tussen de gemeente Lith en inspreker gesloten overeenkomst ons ruimte biedt om tot nadere stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden te komen waaronder wij kunnen meewerken aan het verzoek van inspreker.

Eerder heeft inspreker medegedeeld dat hij er in 2010 vanuit is gegaan dat, na het sluiten van de overeenkomst, niets het opstarten van zijn activiteiten volgens het ondernemingsplan meer in de weg zou staan. Het had inspreker duidelijk moeten zijn dat het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst geen verandering brengt in de planologische situatie omdat hiervoor een bestemmingsplanherziening nodig is volgens een wettelijk voorgeschreven procedure. Eventuele onduidelijkheid hierover kan niet leiden tot planologische mogelijkheden op basis van de overeenkomst. Wij kunnen de uitkomst van dit bestemmingsplanproces niet garanderen, alleen al omdat er ook andere overheden dan ons college bij zijn betrokken. Wij zullen ons wel inspannen om de planologisch gewenste

eindsituatie in het bestemmingsplan, onder de hieronder genoemde randvoorwaarden, te regelen.

Randvoorwaarden aan ontwikkeling

Ter verduidelijking merken wij het volgende op. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij beoogd voornamelijk de bestaande situatie op te nemen. Wel heeft aanpassing aan een nieuwe systematiek plaatsgevonden. Het opnemen van nieuwe ontwikkelingen was nog niet mogelijk, gelet op het feit dat de ruimtelijke onderbouwing nog niet gereed was. In het ontwerp van het bestemmingsplan nemen wij wél een regeling op voor nieuwe activiteiten, mits er een ruimtelijke onderbouwing voorhanden is waarin de aanvaardbaarheid van de activiteiten wordt aangetoond.

De woon-/werkark van inspreker ligt in het buitengebied. In het buitengebied voeren wij een terughoudend beleid voor bedrijfsmatige functies, of deze nu wel of niet buitengebiedgerelateerd zijn. In dit geval is er sprake van een bestaand bedrijf in de vorm van een zeilmakerij. Net zoals bij andere bedrijven in het buitengebied, vinden wij onder zeer strikte voorwaarden een kleine uitbreiding van de bedrijfsmatige activiteiten aanvaardbaar. Dit geldt zowel voor wat betreft ruimtebeslag als voor wat betreft de aard van de activiteiten. De hierbij te stellen voorwaarden zijn zowel van planologische als van ruimtelijke aard.

In de Structuurvisie Buitengebied Lith heeft de gemeente aangegeven dat concentratie van watersportrecreatie binnen de Lithse Ham moet plaatsvinden. Naast de intensieve recreatiefunctie krijgt de Lithse Ham ook een functie voor natuur. De mogelijkheden voor de Lithse Ham zijn vormgegeven tijdens een interactief proces met de belanghebbenden. De bijeenkomsten met de verschillende werkgroepen en de klankbordgroep hebben geresulteerd in de Visie Lithse Ham. De planologische en ruimtelijke aspecten van deze visie nemen wij op in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013.

De planlocatie ligt op een soort strekdam die leidt naar een schiereiland. De dam is circa 50 m breed en 250 m lang. Over de dam lopen een smalle weg (3,5 m) en een fietspad (1,5 m). De weg mondt uit op een rotonde. Aan de westzijde ligt de jachthaven. Aan de oostzijde van de dam ligt een aantal (woon)boten op geruime afstand van elkaar. Deze afstand dient behouden te blijven om zo een ruim mogelijk zicht op het water te houden. Ook de vlonders en aanliggende boten dienen dit beeld niet te verstoren. Bij elke (woon)boot is een aantal parkeerplaatsen aangelegd en bij sommige zijn er bijgebouwen geplaatst. Dit laatste geeft het geheel een rommelig beeld. De meeste boten zijn zo laag dat men er vanaf de strekdam overheen kan kijken. Hierdoor blijft het zicht op de plas behouden. De (woon)boot op Lithse Ham 10 is als enige in twee lagen gebouwd.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten liggen, op basis van de gebiedskenmerken, aan de planvorming van het onderhavige plan ten grondslag:

- de woonboot mag niet vergroot worden, ook niet in hoogte
- eventueel vervangende bebouwing moet passen bij karakter en schaal van de uiterwaarden
- bij het gebied passend kleur- en materiaalgebruik toepassen (maritiem of terughoudend, natuurlijk)
- er dient een duidelijke begrenzing te komen van het water waarbinnen de aanleg van vlonders en boten is toegestaan
- de aanwezige bedrijven/verenigingen zijn duidelijk onderscheidbare autonome eenheden; tussen de autonome eenheden wordt voldoende en onbelemmerd zicht op het water gegarandeerd; hiervoor is een afstand van circa 20 m noodzakelijk; deze afstand is gebaseerd op de huidige feitelijke situatie
- opslag voor het bedrijf / de woning mag niet op de wal plaatsvinden
- er dient speciale aandacht aan de parkeerplaatsen voor de activiteitenclusters te worden besteed; momenteel is er op de wal ruimte voor vijf auto's

Op grond van het voorgaande vinden wij de drie activiteitenclusters, genoemd in de overeenkomst, passend binnen de functie van het gebied, mits:

- alle activiteiten gerelateerd zijn aan boten, het onderhoud aan boten en/of het ambacht van zeilmaker
- het water waarbinnen de aanleg van vlonders en boten is toegestaan duidelijk is begrensd
- activiteiten binnen de bestaande bebouwing en de boten (van klanten) uitgevoerd worden
- het bedrijf bereid is te verhuizen binnen de Lithse Ham, indien dit noodzakelijk is voor het masterplan Lithse Ham (punt 4 van de overeenkomst januari 2010)

Ruimtelijke onderbouwing

Wij nemen ontwikkelingen alleen dan in een bestemmingsplan op als uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren tegen bestaan. In afwijking van de beleidslijn die wij normaal gesproken hanteren, hebben wij voor dit project zelf een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Normaal gesproken toont de initiatiefnemer aan dat een initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. Gelet op de voorgeschiedenis van de door inspreker gewenste ontwikkeling en het feit dat in de overeenkomst hierover geen afspraken zijn gemaakt, hebben wij uit coulance de onderbouwing zelf opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor de in het ontwerp opgenomen regeling. Over de uitkomst van de ruimtelijke procedure kunnen wij uiteraard geen garanties geven. Plannen moeten voldoen aan de geldende regelgeving op het moment van vaststelling van een bestemmingsplan. Ook kunnen andere mensen bezwaren inbrengen. Dit kan de uitkomst van de procedure beïnvloeden.

Concreet merken wij over aspecten die inspreker noemt het volgende op.

Punt 1

Wij vinden de term 'zeilmakerij' niet onduidelijk. Een zeilmakerij is een bedrijf dat zeilen maakt.

Wij stemmen in met een beperkte uitbreiding van de activiteiten. Maar de term 'watersportgerelateerd bedrijf' vinden wij zonder nadere invulling te algemeen. Zeer diverse vormen van aan het water gerelateerde bedrijven kunnen hieronder vallen. Ook vormen die wij ter plaatse niet aanvaardbaar vinden, zoals horeca of detailhandel. Wij vinden dan ook een concrete omschrijving van de bedrijfsvoering noodzakelijk. Dit past ook in het systeem dat wij hanteren in dit bestemmingsplan, waarbij van ieder bedrijf concreet de toegestane bedrijfsvoering wordt beschreven. De concrete beschrijving van de bedrijfsactiviteiten baseren wij op de drie activiteitenclusters uit het 'bedrijfsplan' van 2 maart 2009.

Punt 2

Inspreker huurt van de gemeente Oss een perceel grond/water ter grootte van circa 1.820 m². In een huurovereenkomst van 13 januari 1994 is dit vastgelegd. Bij de huurovereenkomst is een tekening gevoegd waarop het precieze perceel is vastgelegd.

De gebruiksmogelijkheden van een perceel worden bepaald door zowel bestuursrechtelijke regelgeving, zoals het bestemmingsplan, als privaatrechtelijke aspecten (zoals bijvoorbeeld de hiervoor genoemde huurovereenkomst). De oppervlakte van het gehuurde perceel van 1.820 m² kan op grond van het geldende bestemmingsplan 'herziening bestemmingsplan Lithse Ham 1991' niet volledig worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten die zich op het water bevinden. Het tegendeel is eerder het geval. Een groot deel van de gehuurde oppervlakte bevindt zich op het land. Dit perceelsgedeelte mag niet worden bebouwd en mag op grond van het huidige bestemmingsplan alleen worden gebruikt voor beplanting en verharding en voor 'bouwwerken geen gebouw zijnde' in de vorm van steigers. Het gehuurde water biedt alleen aan de voorzijde en aan de zijkant van de woon-/werkruimte voor het aanmeren van boten en het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten.

Inspreker lijkt ervan uit te gaan dat hij recht heeft op een gebruiksoppervlakte voor het bedrijf van 1.820 m², zonder dat daarbij voorwaarden en beperkingen gelden. Dit is niet terecht. Basis voor de afspraken met inspreker is de huurovereenkomst uit 1994, die, zoals wij eerder opmerkten, slechts beperkt mogelijkheden biedt voor bedrijfsmatige activiteiten. Een zeer beperkte herschikking van het perceel, waarbij wij rekening houden met de waarden van het gebied, vinden wij voorstelbaar. Wij hebben per e-mailbericht van 14 maart 2012 een voorstel gedaan voor een nieuwe indeling van het perceel, waarbinnen alle bedrijfsmatige activiteiten moeten plaatsvinden (dus inclusief vlonders/steigers en ligplaatsen van boten). Dit voorstel bood al meer mogelijkheden dan er nu zijn.

Inspreker heeft op 28 maart 2012 een nader voorstel gedaan, dat wij op 7 mei 2012 bestuurlijk hebben besproken. Ambtelijk hebben wij per e-mailbericht van 7 mei 2012

medegeedeeld dat wij ons kunnen vinden in het door de inspreker aangegeven blauwe vlak voor vlonders én boten. Dit voorstel gaat uit van de volgende uitgangspunten voor een zone voor vlonders en ligplaatsen waarbinnen de (bedrijfsmatige) activiteiten moeten plaatsvinden:

- 14 m aan de lange oostkant van de woonboot
- 14,5 m aan de korte noordkant van de woonboot
- 0 m aan de korte zuidkant van de woonboot
- geen ruimte aan de lange westzijde, de voorkant van de boot

Het vlak is in beide voorstellen inclusief woonboot 39 m bij 22 m (858 m²). Hoewel de afstand van het bedrijfsmatig gebruik tot het naburig gehuurde perceelsgedeelte toeneemt, blijft nog voldoende ruimte over tussen beide 'percelen'. De bedrijfsomvang die inspreker verzoekt in zijn brief van 28 maart 2012 is voor ons de maximaal toelaatbare oppervlakte.

De stelling van inspreker dat wij nu geen rekening hoeven te houden met naburige boten/percelen, onderschrijven wij niet. Net als met inspreker, zijn er in het verleden met een aantal andere personen vergelijkbare overeenkomsten gesloten. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze naburige ontwikkelingen inderdaad nog niet opgenomen, net zo min als de nieuwe ontwikkelingen van inspreker. In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij deze ontwikkelingen wel op, met een ruimtelijke onderbouwing.

In een aanvulling op zijn inspraakreactie heeft inspreker een nieuwe situatieschets ingediend. De totale oppervlakte van het gehuurde blijft ongeveer 1.820 m². Het feitelijk in het water voor bedrijfsmatige activiteiten te gebruiken perceelsgedeelte wordt echter verdubbeld aan de rechterzijde van de bestaande woon-/werkark. Concreet stelt inspreker voor:

- 13 m aan de lange oostkant van de woonboot
- 10 m aan de korte noordkant van de woonboot
- 36 m aan de korte zuidkant van de woonboot
- 6 m aan de lange westzijde, de voorkant van de boot

Het vlak is inclusief woonboot 70 m bij 26,5 m (1.855 m²). Wij vinden dit voorstel, waarbij inspreker aan de zuidzijde 36 m vlonderruimte toevoegt, zeer onwenselijk en onlogisch. Door de ligging in de bocht zouden de vlonders en de boten op het talud van de dijk terechtkomen. Het voorstel van aanvrager gaat uit van een breedte van 70 m. Dit brede front vinden wij onaanvaardbaar omdat het het zicht op het water hiermee over een grote afstand vermindert. Er zal een rommelig geheel ontstaan bij toekenning van een front van 70 m. Er ontstaat een onevenwichtig beeld tussen de bebouwing (hoofdzaak) en vlonders met boten (bijzaak), waarbij de bijzaak zal gaan domineren over de hoofdzaak.

De voorgestelde indeling is voor ons dus niet aanvaardbaar. Voor dit perceelsgedeelte heeft inspreker overigens ook geen huurovereenkomst. Wij zijn niet bereid om een huurovereenkomst voor dit gedeelte met inspreker te sluiten. Wij houden vast aan het goedgekeurde voorstel van 7 mei 2012.

Op 1 oktober 2012 hebben wij een ongedateerde brief ontvangen namens inspreker. Daarin herhaalt hij zijn voorstel van 28 maart 2012.

Punt 3

het huidige bestemmingsplan vermeldt geen maatvoering.

Op stedenbouwkundig-landschappelijke gronden vinden wij het gewenst om een maximale maatvoering op te nemen voor zowel de oppervlakte als de hoogte van de ark. Ook (alle) andere functies in het buitengebied zijn aan maatvoeringsregels gebonden, omdat zuinig ruimtegebruik één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is. Een uitzondering voor (woon)arken vinden wij niet gewenst.

Wij constateren dat de huidige bouwhoogte van de woon-/werkark nu ongeveer 5,5 m is. De huidige bouwhoogte is dus inderdaad hoger dan de maximale bouwhoogte van 4 m in het voorontwerpbestemmingsplan. Hoewel het in het algemeen op landschappelijk-stedenbouwkundige gronden niet gewenst is om (woon)arken toe te staan met twee volledige verdiepingen boven de waterlijn, vinden wij in dit geval het respecteren van bestaande rechten van inspreker van een groter belang. Wij passen de hoogte van de ark in het ontwerpbestemmingsplan dan ook aan aan de bestaande hoogte.

Punt 4

Vermelding van een oppervlakte in bijlage 5 is alleen nodig als deze niet rechtstreeks is opgenomen in de planregels. In dit geval zijn de oppervlakten echter wel rechtstreeks opgenomen in de planregels van de bestemming 'Water'.

Punt 5

In verband met het nieuwe bestemmingsplan heeft inspreker op 3 juni 2010 een verzoek ingediend voor een logeerruimte. Hierdoor kon hij de huidige woonruimte in de zomermaanden voor korte termijn verhuren als vakantiewoning. In de eerste (aangepaste) beoordelingsbrief van 29 april 2011 hebben wij dit verzoek beoordeeld. Wij verwijzen hiernaar: 'De vakantiewoning binnen de bestaande bebouwing wordt passend geacht binnen de recreatieve functie van de Lithse Ham in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied Lith.' Nu inspreker kennelijk geen prijs meer stelt op een recreatieverblijf in de ark, nemen wij deze functie in het ontwerpbestemmingsplan niet op.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen in de bestemmingsomschrijving de volgende regeling op:

'In het doel aangeduid met 'watersportgerelateerd bedrijf' is begrepen:

- een drijvende woon-/werkark, bestemd voor bewoning door ten hoogste één huishouden, met een maximale oppervlakte van 240 m² en een maximale hoogte van 5,5 m
- bedrijfsmatige activiteiten die zijn gerelateerd aan boten, het onderhoud van boten en/of het ambacht van zeilmaker; het betreft uitsluitend zeilmakerij, stoffeerderij, interieurombouw en renovatie, werkzaamheden met betrekking tot electronica, en administratieve en adviserende activiteiten in de vorm van onder andere taxatie, verzekeringen, financiering, documentatie, schade-expertise, aan- en verkoopadvisering en advisering op het gebied van onderhoud en verbouwingen
- vlonders en steigers'

Verder laten wij voor de woon-/werkark een bouwhoogte toe van 5,5 m, en schrappen wij de mogelijkheid van een recreatiewoning.

Inspraakreactie 61, gedagtekend op 23 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vraagt om een dusdanig bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Oijense Benedendijk 54 in Oijen dat hierin alle voorzieningen voor het bedrijf zijn opgenomen. Verder vraagt inspreker om een aanduiding 'intensieve veehouderij' aan het bouwvlak toe te kennen, omdat sprake is van een geitenhouderij. Deze voldoet aan de begripsomschrijving van een intensieve veehouderij.

Inspreker verzoekt verder om de bouwregels aan te passen. Binnen de oeverwal is een goothoogte van 3 m toegestaan. Deze hoogte is niet voldoende, gezien de huidige omvang van machines en de noodzaak van ventilatie. Bovendien zijn al vergunde gebouwen hoger. Inspreker vraagt om een goothoogte van 4,5 m toe te staan, en met een ontheffing een goothoogte van 6 m.

Inspreker merkt op dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' niet wenselijk is omdat hij voor elke vorm van uitbreiding een tijdrovende procedure met veel onnodige kosten moet doorlopen. Hij wijst erop dat een bouwvlak staat voor een bouwrecht. Inspreker verzoekt om het bouwvlak uit te zonderen van de archeologische dubbelbestemming.

Volgens inspreker verwijzen wij in artikel 3.2.2 lid c van de planregels ten onrechte naar artikel 3.2.2. lid c. Dit moet artikel 3.2.2 lid b zijn.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouwvlak

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak.

De sleufsilos aan de westzijde is, voor zover wij nu kunnen nagaan, alleen milieutechnisch vergund. In 1999 stond deze al op een tekening behorende bij een milieuvergunning. Ook ligt de sleufsilos binnen het huidige bestemmingsvlak. Daarom passen wij in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak dusdanig aan dat de sleufsilos hier binnen komt te liggen. Wij willen wel voorkomen dat binnen deze uitbreiding gebouwen worden opgericht in de plaats van sleufsilos's. Daarom nemen wij een aanduiding op dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Slechts enkele meters van de sleufsilos's aan de oostzijde passen niet in het bouwvlak zoals dat was opgenomen in het voorontwerp. Gelet op de geringe overschrijding van het bouwvlak met deze bestaande sleufsilos's vinden wij het niet bezwaarlijk om het bouwvlak hierop aan te passen.

Op een luchtfoto uit 2011 is geen paardenbak te zien. Die is dus niet gerealiseerd. Een paardenbak is als voorziening waarbij grondverzet plaatsvindt en een hekwerk wordt gerealiseerd, omgevingsvergunningplichting (voorheen: aanleg- en bouwvergunningplichtig). Daarnaast is het recreatief rijden strijdig met de agrarische bestemming. Hiervoor is geen vergunning verleend, ook niet milieutechnisch. Wij nemen deze dan ook niet op binnen het bouwvlak.

Wij nemen in het ontwerpbestemmingsplan een regeling op voor paardenbakken bij agrarische bedrijven. Deze regeling wijkt af van die in het voorontwerpbestemmingsplan. Met een afwijkingsprocedure kunnen wij onder voorwaarden meewerken aan paardenbakken. Als inspreker aan de voorwaarden voldoet, kan hij een verzoek tot medewerking indienen. Dit kan hij doen nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden.

Geitenhouderij

De geitenhouderij is inderdaad te beschouwen als een intensieve veehouderij. In de provinciale Verordening ruimte 2012 geeft de provincie echter concreet beleid voor geiten- en schapehouderijen, als een bijzondere categorie binnen de hoofdcategorie intensieve veehouderijen. Op grond van de Verordening is omschakeling naar en uitbreiding van (bebouwing voor) geitenhouderijen niet toegestaan. Ter uitvoering van deze regel uit de Verordening, kennen wij ambtshalve alle geiten- en schapehouderijen, dus ook deze, een aanduiding 'geitenhouderij' toe. In de regels bepalen wij dat geiten- en schapehouderij alleen is toegestaan op bouwvlakken met deze aanduiding.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouw mogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij

meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Overigens staan wij bestaande afwijkingen al toe in artikel 33 van de planregels bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Archeologie

Geen enkele regel verzet zich ertegen om binnen een bouwvlak beperkingen op te leggen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Met andere woorden: de toekenning van een bouwvlak betekent niet een ongeclausuleerd bouwrecht. Wij zien dan ook niet in waarom wij in het voorontwerpbestemmingsplan vanuit archeologisch belang geen beperkingen zouden kunnen opleggen.

De toekenning van archeologische dubbelbestemmingen hebben wij toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. De archeologische dubbelbestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking met een omgevingsvergunning worden opgeheven. De beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat inspreker hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, vinden wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen.

Verwijzing

Insprekers constatering over artikel 3.2.2 onder c van de planregels is juist. In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij de juiste verwijzing op.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de sleufsilos aan de oostzijde en de westzijde op binnen het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf aan de Oijense Benedendijk 54 in Oijen, met een aanduiding dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Wij nemen voor het bedrijf een aanduiding 'geitenhouderij' op. Ambtshalve bestemmen wij geitenhouderijen als zodanig.

Verder verruimen wij de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Wij nemen in artikel 3.2.2 onder c van de planregels de juiste verwijzing op.

Inspraakreactie 62, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan een rijbak en paddock mogelijk te maken in of aangrenzend aan het bouwvlak voor zijn paardenhouderij aan de Meester Van Coothstraat 54 in Maren-Kessel. Hij vraagt verder om een uitbreiding van het bouwvlak conform een door hem ingediende situatieschets.

Antwoord burgemeester en wethouders

De Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen heeft inmiddels een positief advies uitgebracht over de uitbreiding van insprekers bedrijf. Hiervoor heeft inspreker een concept van een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daaruit blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Wel dient hij de onderbouwing nog compleet te maken.

Feitelijk is er in dit geval geen sprake van een agrarisch bedrijf, maar van een agrarisch gerelateerd bedrijf waarin paarden van derden worden opgevangen. De bestemming van het perceel passen wij hier op aan.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Ook moet de verdere uitvoering van insprekers plan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker over de verdere planuitwerking en -uitvoering.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen in het bestemmingsplan een passende bestemming op voor het perceel aan de Meester Van Coothstraat 54 in Maren-Kessel. Ook nemen wij de gevraagde bouwvlakuitbreiding op, inclusief de gevraagde paardenbak/paddock.

Inspraakreactie 63, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vraagt om het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Vlierstraat 9 in Oijen te vergroten. Inmiddels is een luchtwasser vergund en is een nachthok voor koeien op de milieuvergunning vergund. Op een tekening geeft inspreker de situatie weer die hij wenst, waarbij hij aangeeft ook een uitbreiding aan de achterzijde te willen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de luchtwasser is bouwvergunning verleend. Wij nemen deze luchtwasser dan ook op binnen het bouwvlak. Het nachthok is alleen milieutechnisch vergund. Omdat sprake is van een zeer beperkte uitbreiding, die bovendien aan de achterzijde kan worden gecompenseerd, vinden wij deze uitbreiding aanvaardbaar.

In een ambtelijk telefonisch overleg heeft inspreker inmiddels aangegeven dat hij afziet van de uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde; hij heeft hier geen concrete plannen voor. Inspreker stemt ermee in om deze uitbreiding nu niet verder in behandeling te nemen. Beleidsmatig zou het bouwvlak van inspreker kunnen doorgroeien tot 1,5 ha, mits sprake is van een duurzame locatie. Of hiervan sprake is, beoordelen wij, gelet op het voorgaande, nu niet.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij passen het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf aan de Vlierstraat 9 in Oijen dusdanig aan dat een vergunde luchtwasser en een nachthok daarbinnen vallen.

Inspraakreactie 64, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om een bedrijfsverzamelgebouw voor opslag en kleinschalige bedrijven in maximaal milieucategorie 2 mogelijk te maken in een loods van circa 800 m² aan de Pastoor Feletstraat 34 in Oijen. Deze loods heeft geen relatie met de op hetzelfde perceel gevestigde bakkerij. Het huidige bestemmingsplan laat een meubelmakerij toe. Deze brengt een grotere milieubelasting met zich mee dan wat inspreker nu vraagt.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij vinden bedrijfsverzamelgebouwen binnen bebouwingsconcentraties en binnen 250 m vanaf kernen onder voorwaarden aanvaardbaar. Of aan deze voorwaarden wordt voldaan, vraagt om een nadere afweging. Het geëigende juridische instrument hiervoor vinden wij de mogelijkheid van een binnenplanse afwijking van de regel dat binnen een bestemmingsvlak 'Bedrijf' maximaal één bedrijf is toegestaan.

De voorwaarden hebben in ieder geval betrekking op de toegestane milieucategorie (3 of lager) en het maximale aantal bedrijven. Uitbreiding van het bestemmingsvlak of de bebouwingsoppervlakte vinden wij niet aanvaardbaar en niet passend in het beleid voor het buitengebied. Een dergelijke uitbreiding zou immers leiden tot uitbreiding van een niet aan het buitengebied gebonden functie in het buitengebied.

Indien inspreker aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid voldoet, kan hij na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan hiervoor een aanvraag indienen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond (voor wat betreft de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) en gedeeltelijk ongegrond (voor wat betreft een rechtstreekse bestemming als bedrijfsverzamelgebouw).

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op om binnen een bestemmingsvlak 'Bedrijf' onder voorwaarden meer dan één bedrijf toe te staan.

Inspraakreactie 65, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om het pand aan de Oijense Benedendijk 58 in Oijen te bestemmen als woning. In het huidige bestemmingsplan heeft het betreffende perceel een woonbestemming, maar is er geen woning toegestaan. Inspreker vindt dit in strijd met wet- en regelgeving. Bovendien zijn er in de directe omgeving veel andere woningen. Inspreker vindt dat deze locatie dan ook planologisch geschikt is voor een woonbestemming. Verder vindt inspreker het een kwaliteitsverbetering als de huidige woning met kassen wordt vervangen door één woning. Tot slot stelt hij dat het pand al tientallen jaren bewoond wordt; ook de gemeente heeft aangegeven dat de woning tussen 2001 en 2004 bewoond was.

Antwoord burgemeester en wethouders

Een verzoek van inspreker uit 2010 om een woonbestemming mét woning hebben wij bij brief van 28 april 2011 gemotiveerd afgewezen. In eerste instantie verwijzen wij dan ook naar de betreffende brief. Inspreker voert daartegen aan dat het pand al tientallen jaren wordt bewoond. Op grond hiervan en gelet op de huidige bestemming vindt hij dat het pand een volwaardige woonbestemming moet krijgen.

Uit de gemeentelijke administratie blijkt niet dat het pand al tientallen jaren wordt bewoond. Bij de gemeente is alleen bewoning in de periode 2001-2004 bekend. Het huidige bestemmingsplan laat ter plaatse geen woning toe. Voor zover het pand dus al bewoond werd, gebeurde dit in strijd met de bestemming. Wij zien in de bewoningsgeschiedenis van het pand dan ook geen aanleiding om terug te komen op onze afwijzing van 28 april 2001.

Inspreker stelt dat het in strijd is met wet- en regelgeving om een woonbestemming toe te kennen aan een perceel, zonder dat er een woning mag worden gebouwd. Hij geeft echter niet concreet aan op welke regels hij doelt. Wij kennen een dergelijke regel niet. De regels bij het voorontwerpbestemmingsplan laten het gebruik als tuin en erf toe en laten bovendien bebouwing (niet zijnde een woning) toe. In zekere zin is dit vergelijkbaar met een tuinbestemming, zoals die in andere bestemmingsplannen voorkomt. Wij zien niet in waarom dit gebruik als erf en tuin met bijbehorende bebouwingsregeling in strijd zou zijn met wet- en regelgeving. Anders dan inspreker vinden wij dat het toekennen van een woonbestemming niet betekent dat wij ook een woning moeten toestaan. En anders dan inspreker stelt, betekent de huidige bestemming niet dat de gemeente het pand als woning heeft erkend.

Volgens inspreker is sprake van een planologisch prima locatie, nu er in de omgeving andere woningen staan. Het feit dat er in de omgeving andere woningen staan betekent echter op zichzelf niet dat een nieuwe woonbestemming past binnen het beleid. Een andere opvatting zou leiden tot de volgens ons onwenselijke situatie dat overal waar al woningen staan, nog meer (nieuwe) woningen gebouwd zouden mogen worden.

In onze eerder genoemde brief hebben wij aangegeven waarom een nieuwe woning ter plaatse niet past in het beleid.

Inspreker is bereid om in ruil voor een woonbestemming de huidige bebouwing te verwijderen.

Alleen binnen bebouwingsconcentraties vinden wij, onder voorwaarden, nieuwe woningen aanvaardbaar. Dit perceel ligt niet in een bebouwingsconcentratie. Wij zien geen redenen om van het beleid af te wijken. De sloop van een beperkte oppervlakte tuinbouwkassen, die nauwelijks zo groot is als de oppervlakte van een woning, vinden wij niet een dergelijke reden.

Ambtshalve passen wij de bebouwingsregels voor de woonbestemming aan voor situaties als deze, waarin binnen de woonbestemming geen woning is toegestaan. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan zijn in sommige gevallen bijgebouwen toegestaan. Dit is onjuist omdat als er geen woning is, er per definitie ook geen sprake kan zijn van bijgebouwen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen. Wel passen wij ambtshalve de bebouwingsregels voor de woonbestemming aan.

Inspraakreactie 66, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om het huidige bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Hertog Janstraat 38/40 in Lith te handhaven. Het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan ligt voor een deel op gronden die geen eigendom zijn van inspreker.

Verder vraagt inspreker om de woning aan de Hertog Janstraat 40, die wij in het voorontwerpbestemmingsplan als tweede agrarische bedrijfswoning hebben bestemd, te bestemmen als burgerwoning, eventueel met de status van 'plattelandswoning'.

Tot slot vraagt inspreker om twee woningen mogelijk te maken op zijn perceel G898, naast Hertog Janstraat 36b.

Antwoord burgemeester en wethouders

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak. In dit geval is er sprake van een paardenbak bij een paardenhouderij. Een dergelijke voorziening is eigen aan het bedrijf en hoort binnen het bouwvlak. Dat de voorziening ligt op gronden die geen eigendom zijn van inspreker, is geen reden om deze grond ruimtelijk gezien niet tot het bouwvlak te rekenen. Op milieutekeningen van 12 juli 2007 blijkt ook dat de paardenbak onderdeel uitmaakt van de inrichting. Gelet hierop hebben wij de paardenbak in het voorontwerpbestemmingsplan binnen het bouwvlak gelegd. Hierdoor wijkt het bouwvlak af van het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan.

De woning aan de Hertog Janstraat 40 behoort tot het agrarisch bouwvlak. In principe dient deze woning de agrarische bestemming dan ook te behouden. De Lithse Polder is in de structuurvisie aangewezen als gebied waarin de agrarische sector moeten kunnen groeien. Omschakeling en nevenactiviteiten zijn in dit gebied in principe niet toegestaan, omdat deze de agrarische bedrijven kunnen hinderen in hun mogelijkheden. Hetzelfde geldt voor het toevoegen van burgerwoningen aan het agrarische gebied. Nieuwe burgerwoningen en de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning passen niet in dit beleid. Wij kunnen de woning niet aanmerken als plattelandswoning. De reden hiervoor is dat de wet die plattelandswoningen regelt ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet in werking is getreden.

De geplande locatie voor de twee nieuwe woningen ligt tegen de bebouwde kom van Lith. Toch is hier sprake van buitengebied. De Structuurvisie Buitengebied Lith bevat het beleid voor het buitengebied. In principe is de bouw van burgerwoningen niet toegestaan. Burgerwoningen zijn namelijk functioneel niet aan het buitengebied gebonden en leiden tot extra versterking. Alleen binnen bebouwingsconcentraties is soms een nieuwe woning

mogelijk. De bedoelde locatie ligt echter niet in een bebouwingsconcentratie. Woningbouw is hier dan ook niet mogelijk. Wij zien geen aanleiding om het beleid aan te passen of om daar in dit geval van af te wijken.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 67, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om de aanduiding 'intensieve veehouderij' bij het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Vorstweg 1 in Maren-Kessel te verwijderen omdat ter plaatse sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Verder vraagt inspreker om het bouwvlak een andere vorm te geven conform zijn voorstel.

Ook vraagt hij om de actuele gebouwensituatie mee te nemen in het bestemmingsplan.

Inspreker merkt op dat binnen grondwaterbeschermingsgebieden niet gebouwd mag worden zonder omgevingsvergunning. Hij vraagt om een uitzondering op te nemen voor agrarische bouwvlakken omdat het bouwverbod in strijd is met de directe bouwrechten binnen een bouwvlak. Bovendien is deze beperking volgens inspreker vanuit de provinciale regelgeving niet te motiveren.

Inspreker vraagt om zijn inspraakreactie mondeling te mogen toelichten.

Antwoord burgemeester en wethouders

Aanduiding 'intensieve veehouderij'

In 2008 bestond de vergunde situatie uit 211 melkkoeien, 132 stuks jongvee, 82 vleeskalveren en 540 vleesvarkens. Er is dan ook sprake van een gemengd bedrijf met zowel een intensieve als een grondgebonden veehouderijtak. Daarnaast heeft het agrarisch bedrijf ongeveer 90 ha grond in gebruik. De intensieve tak is 36 nge groot, terwijl de grondgebonden tak 267 nge groot is. Gelet op het forse verschil hiertussen, vinden wij dat er inderdaad sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De aanduiding 'intensieve veehouderij' schrappen wij dus.

Bouwvlak

Het bouwvlak ligt in de Lithse Polder, die gekenmerkt wordt door grootschaligheid en grote openheid. De kavels zijn noord-zuid gericht en zeer lang en smal. De bouwvlakken dienen deze structuur te volgen en te versterken. In de Structuurvisie Buitengebied Lith en het beeldkwaliteitsplan wordt hierop verder ingegaan. Door het bouwvlak aan de westzijde te verbreden ontstaat een bouwvlak dat breder is dan diep, terwijl wij hier juist streven naar diepe, smalle kavels.

Inspreker vraagt een bouwvlak van circa 140 m breed bij 100 m diep. Deze breedte is, gelet op wat wij hiervoor hebben opgemerkt, voor ons niet aanvaardbaar.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak 130 m breed en 110 m diep.

Ambtshalve verruimen wij in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak aan de oostzijde met enkele meters. De reden hiervan is dat daar enkele voorzieningen liggen die binnen het bouwvlak horen.

Inspreker stelt voor om aan de voorzijde een stuk van het bouwvlak te schrappen. Dit stuk wordt weliswaar minder intensief gebruikt dan de rest van het bouwvlak, maar hoort volgens ons wel binnen het bouwvlak. De reden hiervan is dat het midden in het bouwvlak ligt. Door het te schrappen, ontstaat een 'getand' bouwvlak. Dit vinden wij niet wenselijk, onder meer vanuit het oogpunt van controle en handhaving. Overigens blijkt uit een luchtfoto van eind 2011 dat dit perceelsgedeelte gebruikt werd voor opslag. Alleen al daarom hoort het tot het bouwvlak.

In totaal kan het bouwvlak van inspreker onder voorwaarden nog doorgroeien tot maximaal 2,5 ha. Inspreker moet deze uitbreidingsruimte aan de noordzijde zoeken.

Aanduiding gebouwen

De aanduiding van gebouwen binnen het getekende bouwvlak betreft informatie van de kadastrale ondergrond. Het Kadaster stelt deze ondergrond beschikbaar. Wij kunnen eventuele onjuistheden daarin niet corrigeren. Dit is in die zin ook niet nodig dat de kadastrale informatie alleen een informatieve functie heeft. Zij is bestemmingsplantechnisch niet relevant, en heeft dus ook geen juridische gevolgen.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Geen enkele regel verzet zich ertegen om binnen een bouwvlak beperkingen op te leggen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Met andere woorden: de toekenning van een bouwvlak betekent niet een ongeclausuleerd bouwrecht. Wij zien dan ook niet in waarom wij in het voorontwerpbestemmingsplan vanuit het belang van grondwaterbescherming geen beperkingen zouden kunnen opleggen. Het feit dat de provinciale regelgeving hiertoe niet verplicht neemt, wat hier overigens ook van zij, niet weg dat de gemeente een zelfstandige afweging kan maken over wat zij wenst te regelen in het belang van de grondwaterbescherming.

Iedere bestemming vereist haar eigen regels ter waarborging van de belangen die de betreffende bestemming beoogt te beschermen. Indien een locatie binnen twee bestemmingen of aanduidingen ligt, gelden dus meerdere regimes. Wij vinden het vanzelfsprekend dat in dergelijke gevallen bij onderlinge strijdigheid de strengste regels vóórgaan. Zou dit niet het geval zijn, dan zou namelijk geen recht worden gedaan aan de belangen die de 'strengste' bestemming of aanduiding beoogt te beschermen. Die zou dan volstrekt illusoir zijn.

In dit concrete geval is het strengste regime dat van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De planregels laten toe dat met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels van deze bestemming voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de grondwaterwinning. Met andere woorden: het strengste bouwregime is niet altijd dwingend, maar laat afwijkingen

onder voorwaarden toe. Gelet hierop zien wij geen reden om te regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Mondelinge toelichting

De wettelijke inspraakprocedure, zoals opgenomen in de gemeentelijke inspraakverordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voorziet niet in het horen van indieners van schriftelijke inspraakreacties. Bovendien is de situatie rond het perceel bij ons bekend. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het horen van inspreker.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij schrappen de aanduiding 'intensieve veehouderij' bij het agrarisch bedrijf aan de Vorstweg 1 in Maren-Kessel. Ambtshalve passen wij het bouwvlak enigszins aan.

Inspraakreactie 68, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt in zijn algemeenheid op dat het voorontwerpbestemmingsplan bijna alle ontwikkelingen voor de veehouderij op slot zet. Dit komt niet ten goede aan de omwonenden, het milieu en de veehouders. Concreet vraagt inspreker om een uitbreiding ('tweede fase') van zijn agrarisch bedrijf aan de Kesselsegraaf 12 in Lith, waarmee de voormalige gemeente Lith heeft ingestemd, mogelijk te maken.

Inspreker vindt dat het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangeeft dat zijn perceel hoge archeologische waarden heeft. Volgens hem is deze bestemming zonder onderbouwing of onderzoek opgenomen. Dit resulteert in een beperking van het agrarisch grondgebruik en de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden. Ook leidt de archeologische bestemming tot onaantoonbare verhoging van administratieve lasten en kosten voor de ondernemer. Inspreker verzoekt om de archeologische dubbelbestemming te herzien of op zijn minst deugdelijk te motiveren.

Inspreker merkt verder op dat een omgevingsvergunningplicht geldt voor het uitvoeren van werkzaamheden dieper dan 30 cm. Hij geeft aan dat agrarische grond op deze diepte al is geroerd en dat de Raad van State heeft uitgesproken dat tot 50 cm diepte geen belemmeringen hoeven te worden opgenomen. Hij vraagt om geen vergunningsplicht op te leggen binnen bouwvlakken, en buiten bouwvlakken alleen voor grondbewerkingen dieper dan 50 cm.

Inspreker behoudt zich het recht voor om planschade te claimen als er planschade ontstaat.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij zijn het niet eens met insprekers stelling dat het voorontwerpbestemmingsplan bijna alle ontwikkelingen voor de veehouderij op slot zet.

Om te beginnen hebben wij in het voorontwerpbestemmingsplan zo veel mogelijk bestaande rechten gerespecteerd. Gelet op het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik breiden wij de bouwvlakken niet standaard uit. Afhankelijk van de aard en de ligging van een bedrijf zijn er meer of minder uitbreidingsmogelijkheden.

Daarnaast kent het voorontwerpbestemmingsplannen regelingen voor bouwvlakuitbreiding. Ook zijn er mogelijkheden voor nevenactiviteiten.

Verder wijzen wij erop dat ook het huidige bestemmingsplan al beperkingen kent voor de veehouderij. Voor zover het voorontwerpbestemmingsplan verdergaande beperkingen oplegt, zijn deze vooral het gevolg van provinciale regelgeving.

Op 31 augustus 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith het 'wijzigingsplan buitengebied hoek Kesselsegraaf/Tiendweg (bouwblok A181) en Sluisstraat (bouwblok A132)' vastgesteld. Op 1 november 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dit wijzigingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. Gedeputeerde Staten hebben het toegekende bouwvlak daarbij in stand gelaten.

Zowel uit de plankaart als uit het landschappelijk inrichtingsplan blijkt dat het wijzigingsplan bedoeld was voor alleen de eerste fase van de uitbreiding van insprekers bedrijf. Het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning is immers buiten het bouwvlak gelaten, en is agrarisch onbebouwd gebied gebleven.

Wij hebben ten opzichte van het wijzigingsplan het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Omdat wij in principe (alleen) bestaande rechten opnemen, nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan het in het wijzigingsplan toegekende bouwvlak op.

De toekenning van archeologische dubbelbestemmingen hebben wij toegelicht in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. De archeologische dubbelbestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking met een omgevingsvergunning worden opgeheven. De beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat inspreker hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, vinden wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen.

Of in een concreet geval de bodem in het verleden al bewerkt is, is voor ons niet op voorhand duidelijk. Wij vinden het redelijk om de bewijslast hiervoor bij de initiatiefnemer te leggen. Als de bodem in het verleden al bewerkt is, kan inspreker dit relatief eenvoudig en tegen beperkte kosten aantonen.

Anders dan inspreker stelt, is binnen de agrarische bestemmingen (inclusief de bouwvlakken) voor agrarische werkzaamheden tot een diepte van 50 cm geen omgevingsvergunning nodig. Dit hebben wij geregeld in de uitzonderingen op de vergunningsplicht, in artikel 25.2.2 onder d van de planregels.

Gelet hierop zien wij geen reden om de archeologische bestemming op insprekers perceel te schrappen.

Insprekers mededeling over planschade nemen wij voor kennisgeving aan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen voor het agrarisch bedrijf aan de Kesselsegraaf 12 in Lith het bouwvlak op uit het wijzigingsplan van 31 augustus 2005.

Inspraakreactie 69, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om een vormverandering van het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Deelenweg 9 in Maren-Kessel, conform een eerder doorlopen wijzigingsprocedure.

Inspreker behoudt zich het recht voor om planschade te claimen als er planschade ontstaat.

Antwoord burgemeester en wethouders

Inspreker doelt op het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging XXXVII – 95' uit 1995. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak van ongeveer 108 tot 110 m opgenomen voor zijn agrarisch bedrijf. Dit bouwvlak ligt tegen de oostelijke perceelsgrens. Aan dit bestemmingsplan kan inspreker geen rechten meer ontlenen. Na 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith namelijk een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waarin de gemeenteraad de planologische rechten van het perceel opnieuw heeft vastgelegd. In dat (nog steeds geldende) bestemmingsplan is aan de oostzijde het bouwvlak ook op de perceelsgrens gelegd. De breedte van het geldende bouwvlak bedraagt ongeveer 105 m. Wat de reden is van het verschil in breedte, is ons niet bekend. Waarschijnlijk is de kaart in het wijzigingsplan niet precies op schaal. In het wijzigingsplan en in het geldende bestemmingsplan ligt de oostelijke bouwvlakgrens op dezelfde kadastrale grens.

Het bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij niet tot op de kadastrale grens gelegd, maar op enkele meters ten westen daarvan. Hier staat tegenover dat wij het bouwvlak aan de achterzijde hebben uitgebreid met 18 m om de sleufsilos aan de achterzijde van het bedrijf binnen het bouwvlak te kunnen leggen. Wij vinden het in dit geval redelijk om bestaande rechten te respecteren. Daarom leggen wij de bouwvlakgrens in het oosten weer op de kadastrale grens. Daarmee sluiten wij aan bij het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan en in het wijzigingsplan.

Insprekers mededeling over planschade nemen wij voor kennisgeving aan.

Besluit

Wij vinden de vooroverlegreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij leggen de oostelijke grens van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Deelenweg 9 in Maren-Kessel op de kadastrale grens.

Inspraakreactie 70, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt op dat het voorontwerpbestemmingsplan in de Lithse Ham, in afwijking van de feitelijke situatie, geen permanente bewoning van recreatieverblijven toestaat. Het voorontwerpbestemmingsplan laat ook tot slechts 70 m² bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toe.

Inspreker verzoekt om in de planregels maatwerk te leveren. Zij verzoekt concreet om een regeling die bestaande grotere oppervlaktes toelaat. Verder vraagt zij om de rechten beter en concreter vast te leggen in het bestemmingsplan. Zij vindt dat het beëindigen van permanente bewoning nu erg eenzijdig bij de bewoners wordt neergelegd en niet bij een falend gemeentebestuur en de exploitant.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen aan de feitelijke situatie waar het gaat om het verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven en de omvang van recreatieve bouwwerken. Wij nemen daarbij in overweging dat permanente bewoning ook al in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Bovendien is een maat van 70 m² voor recreatieve bouwwerken algemeen gebruikelijk en aanvaardbaar. Als er grotere bouwwerken legaal aanwezig zijn, dan zijn die positief bestemd (artikel 33.1 van de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan). Wij zien geen reden om grotere bouwwerken die illegaal zijn (die gebouwd zijn in strijd met het bestemmingsplan of zonder vereiste vergunning) toe te staan. Wij wijzen erop dat het nieuwe bestemmingsplan illegale bijgebouwen tot 70 m² al legaliseert. Een verdergaande legalisering vinden wij niet wenselijk, mede gelet op de ligging in gevoelig gebied (rivierbed).

Wij vinden dat iedere burger zijn eigen verantwoordelijkheid heeft om te handelen in overeenstemming met het bestemmingsplan en om illegale situaties te voorkomen dan wel te beëindigen. De rol van andere betrokken partijen staat hier los van.

Wij begrijpen het belang van de bewoners van de Lithse Ham die inspreker vertegenwoordigt, maar vinden dat dit belang niet opweegt tegen het belang van het tegengaan van permanente bewoning en te grote bouwwerken. Wij vinden de regeling zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor de Lithse Ham passend.

Overigens vindt de Minister van Infrastructuur en Milieu de regeling voor de Lithse Ham in het voorontwerpbestemmingsplan te ruim. Wij willen deze regeling echter niet aanpassen. Als de gemeenteraad het met ons eens is en de regeling ook niet wil aanpassen, kan de Minister zich hier tegen verzetten. Op dit moment weten wij niet of de Minister dat ook zal doen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 71, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om woningen mogelijk te maken op enkele percelen van hem aan en nabij de Hamstrastraat en Korenstraat in Oijen. Vroeger hebben hier ook woningen gestaan, zodat een stukje historie kan herleven. Er zijn geen belemmeringen meer aanwezig in de vorm van geurcontouren en dergelijke.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij sluiten de bouw van burgerwoningen in het buitengebied in principe uit. Alleen onder zeer strikte voorwaarden vinden wij binnen bebouwingsconcentraties op een ruimtelijk aanvaardbare locatie de bouw van een woning mogelijk. Binnen de bebouwingsconcentratie Oijen, waarin de locatie die inspreker bedoelt, ligt, kan dat alleen met toepassing van de ruimtevoorraumteregeling, in combinatie met een forse ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse.

Deze bebouwingsconcentratie heeft bijzondere waarden. Wij laten nieuwe bebouwing alleen onder strenge voorwaarden en slechts zeer beperkt toe. Nieuwe bebouwing moet een meerwaarde hebben voor het bebouwingscluster zelf. Bijvoorbeeld door het substantieel versterken van het landschap, de aanleg van paden of het substantieel slopen van ongewenste bebouwing. Als wij een verzoek om woningbouw toetsen, houden wij met dit alles rekening.

Inspreker heeft geen concreet plan ingediend. Wij kunnen dus niets concreet beoordelen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Inspreker motiveert zijn verzoek onder andere met een verwijzing naar het verleden. Juridisch gezien moeten wij echter uitgaan van het geldende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan heeft deze locatie een agrarische bestemming. Er zijn dan ook geen rechten op woningbouw meer uit het verleden. De historische situatie kan van belang zijn bij de beoordeling van een verzoek. Maar die situatie is niet van doorslaggevende betekenis.

Aan de Peperstraat ligt overigens nog een intensieve veehouderij. Deze vormt mogelijk een belemmering voor woningbouw. Inspreker moet hiermee rekening houden bij het indienen van een eventueel verzoek.

Voordat wij een woningbouwplan kunnen opnemen in het nieuwe bestemmingsplan moet er in de eerste plaats overeenstemming zijn over een plan (inclusief inpassing, compensatie, beeldkwaliteit en dergelijke). Verder moet inspreker zijn plan voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

In dit geval is er geen overeenstemming en ook geen ruimtelijke onderbouwing. Wij laten de nieuwe woningen die inspreker wenst dan ook niet toe in het nieuwe bestemmingsplan. Wel

staat er in dat plan een wijzigingsregeling waarmee wij binnen bebouwingsconcentraties kunnen meewerken aan nieuwe woningen op grond van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Inspreker kan hiervan na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan eventueel gebruik maken, als hij aan de voorwaarden voldoet.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 72, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om geen bovengrens van 2,5 ha te hanteren voor de oppervlakte van bouwvlakken voor grondgebonden agrarische bedrijven. De provincie doet dat ook niet, en in het kader van verduurzaming en dierenwelzijn kunnen grotere bouwvlakken noodzakelijk zijn.

Inspreker vraagt om de Wro-zones voor ecologische verbindingszones minder breed te maken. Op grond van vaste jurisprudentie moet er een redelijk zicht zijn op uitvoering van een wijzigingsbevoegdheid binnen de planperiode. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Inspreker verzoekt verder om bij agrarische bedrijfsgebouwen een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 12 m toe te staan. Volgens inspreker is een meer beperkende regeling niet nodig omdat er al eisen gelden op grond van het beeldkwaliteitsplan.

Insprekers vindt dat het beeldkwaliteitsplan, en met name de dak-gevelverhouding van 1:2 (kennelijk bedoelt hij 2:1), tot onwerkbaar situaties kan leiden. Hij vraagt om deze regeling voldoende flexibel te maken.

Inspreker verzoekt verder om de uitbreiding van agrarische bouwvlakken mogelijk te maken voor mestverwerkingsvoorzieningen, en om het begrip 'biomassavergisting' ruimer te omschrijven omdat biomassavergisting een ander proces is dan mestverwerking.

Inspreker vraagt naar de achtergrond van het verbod op folieboogstallen in het beeldkwaliteitsplan.

Antwoord burgemeester en wethouders

Omvang bouwvlakken

Bij het toekennen van bouwvlakken in het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij maatwerk geleverd. Wij hebben daarbij met name gekeken naar bestaande rechten, concrete uitbreidingsplannen en de gebiedskenmerken.

De regels bij het voorontwerpbestemmingsplan laten in de meeste gevallen via een aparte procedure uitbreiding van het bouwvlak toe, tot een maximale maat. Deze maximale maat is afhankelijk van het landschappelijke karakter van de betreffende locatie. In grootschalige open poldergebieden vinden wij bijvoorbeeld grotere bouwvlakken aanvaardbaar dan op de oeverwal. De Structuurvisie Buitengebied Lith en de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan gaan hier uitgebreid op in. De maximale bouwvlakomvang is altijd dusdanig dat daarbinnen een modern agrarisch bedrijf kan worden uitgeoefend.

Wij sluiten niet uit dat de gemeente in uitzonderlijke situaties toch medewerking verleent aan grotere bouwvlakken. Dit vraagt dan echter om een herziening van het bestemmingsplan op basis van een op die betreffende situatie toegesneden motivering.

Op grond van het bovenstaande zien wij geen reden tot aanpassing van de regeling voor de (maximale) omvang van bouwvlakken. Dat de provincie in de Verordening ruimte 2012 geen maximale maatvoering heeft gesteld, doet hier niets aan af. De gemeente heeft immers een eigen afwegingsbevoegdheid.

Ecologische verbindingzones

De zoekgebieden zijn bedoeld voor zowel lijnvormige natuurelementen als natuurlijke 'stapstenen'. Bij een lijnvormig element zal normaal gesproken volstaan kunnen worden met een smallere zone dan bij een stapsteen. Omdat niet duidelijk is welke vorm waar wordt gerealiseerd, hebben wij een breder zoekgebied opgenomen dan de minimale afstand van 25 m. Dit is in lijn met de provinciale regels hiervoor. Wij hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de al gerealiseerde ecologische verbindingzones nog niet volledig op de verbeelding verwerkt. Daar waar sprake is van een gerealiseerde zone, verwijderen wij het zoekgebied.

In dit geval ligt de zone op 125 m van het agrarisch bedrijf van inspreker. Wij zien dan ook niet in hoe insprekers belangen hierdoor onevenredig zouden kunnen worden geschaad. Overigens vinden wij het reëel om te veronderstellen dat er binnen de planperiode binnen het plangebied ecologische verbindingzones ontwikkeld zullen worden. Daarom handhaven wij de wijzigingsbevoegdheid hiervoor.

Bouwhoogte

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouwmogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Een nog grotere goothoogte dan 5 m vinden wij niet aanvaardbaar.

Anders dan inspreker stelt, kan de hoogte van gebouwen juridisch niet via het beeldkwaliteitsplan worden geregeld. Deze moeten wij in een bestemmingsplan regelen.

Dak-gevelverhouding

Wij zien niet in waarom de gehanteerde dak-gevelverhouding in alle gevallen onwerkbaar zou zijn. In de meeste gevallen zal hieraan kunnen worden voldaan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft als richtlijn een dak-gevelverhouding van 2:1. Deze dak-gevelverhouding heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied, ook in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Soms is deze optimale verhouding niet haalbaar. Wij kunnen dan instemmen met een dak-gevelverhouding die kleiner is dan 2:1. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Die wet staat toe dat wij gemotiveerd van die regels afwijken als daar reden voor is. Dit staat ook in de Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. In de praktijk zullen wij normaal gesproken alleen instemmen met een dak-gevelverhouding die groter is dan 1:1.

De flexibiliteit die inspreker wenst, ligt dus al vast in de wet.

Mestverwerking

Wij onderschrijven de stelling van inspreker dat mestverwerking een ander proces is dan mestvergisting. Beide vragen om specifiek beleid. Het provinciaal beleid voor mestverwerking is op dit moment nog in ontwikkeling. In het kader van de herziening van het landbouwbeleid, die eind 2012/begin 2013 bij de provincie op stapel staat, wordt ook het beleid voor mestverwerking opgesteld. Op dit moment moet mestverwerking als een niet-agrarische bedrijfsmatige activiteit worden beschouwd. Kleinschalige mestverwerking op het eigen bouwvlak van mest die afkomstig is van het eigen bedrijf, beschouwen wij als een activiteit die behoort tot de normale agrarische bedrijfsvoering. Voor mestvergisting geldt hetzelfde. Mestvergistings- of mestverwerkingsinstallaties van eigen mest nemen verhoudingsgewijs weinig ruimte in. Een agrariër zal dan ook normaal gesproken ruimte op het eigen bouwvlak kunnen vinden. Daarnaast is uitbreiding van bouwvlakken mogelijk, maar wel alleen binnen de normale beleidskaders die gelden voor uitbreiding.

Wij zien dus geen reden voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve laten wij in het ontwerpbestemmingsplan biomassavergisting van mest van andere bedrijven dan het eigen bedrijf alleen na bestemmingsplanwijziging toe. In het voorontwerpbestemmingsplan lieten wij dergelijke biomassavergisting toe via een binnenplanse afwijking.

Wij zien geen reden om voor biomassavergisting een specifieke begripsomschrijving op te nemen. Het verschil tussen biomassavergisting en mestverwerking is alleen relevant voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die wij hiervoor noemden. In het kader van die procedure zullen wij per concrete aanvraag beoordelen of sprake is van mestverwerking dan wel biomassavergisting.

Folieboogstallen

De Structuurvisie Buitengebied Lith en het conceptbeeldkwaliteitsplan gaan in op de verschillende landschapstypen in het buitengebied van Lith. Ook gaan deze stukken in op de eisen die de gemeente, mede op grond daarvan, stelt aan bebouwing. In het algemeen hanteren wij in het conceptbeeldkwaliteitsplan als uitgangspunt dat bebouwing in het buitengebied alleen passend is als er sprake is van een (in verhouding) lage goot en een groot dakvlak. Een aantal nieuwe(re) typen stallen, waaronder serrestallen, passen niet in dit beeld. In het conceptbeeldkwaliteitsplan hebben wij aan deze nieuwe stallen aandacht besteed. Wij vinden nu dat dat onvoldoende was. Samen met het ontwerpbestemmingsplan leggen wij een aangepast ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter visie. Daarin gaan wij uitgebreider in op nieuwe stalvormen en de aanvaardbaarheid daarvan in het landschap.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij passen een aantal zoekgebieden voor ecologische verbindingzones aan.

Wij verruimen de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Ambtshalve laten wij biomassavergisting van mest van andere bedrijven dan het eigen bedrijf alleen na bestemmingsplanwijziging toe.

Wij passen het nieuwe ontwerpbeeldkwaliteitsplan aan voor wat betreft een aantal nieuwe staltypen.

Inspraakreactie 73, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt integraal bezwaar tegen het bestemmingsplan, met name tegen de volgende zaken:

- de verandering van het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Weisestraat 26 in Lithoijen
- de Wro-zone op zijn huiskavel en enkele andere percelen
- de natuurontwikkeling op zijn percelen
- de te beperkte planschade
- de aanlegvergunningstelsels
- toename van schade en overlast door wild
- de beperking van uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf en zijn bedrijfsvoering
- de waardedaling van zijn grond
- de bestemmingsverandering voor onder andere zijn grond

Inspreker vindt het voorontwerpbestemmingsplan in strijd met het convenant voor de Beerse Overlaet.

Tot slot vraagt inspreker om een onkostenvergoeding voor gemaakte en nog te maken kosten.

Antwoord burgemeester en wethouders

Inspreker maakt slechts in algemene bewoordingen 'integraal bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan' en tegen bepaalde onderdelen daarvan. Enkele uitzonderingen daargelaten geeft hij niet aan tegen welke concrete planonderdelen zijn bezwaren zich richten. Naar ons oordeel mag van een inspreker echter verwacht worden dat hij concreet en gemotiveerd aangeeft tegen welke onderdelen van het voorgenomen besluit hij bezwaar heeft, en tot welke aanpassingen in het voorgenomen besluit die bezwaren zouden moeten leiden. Nu inspreker dat niet heeft gedaan, zien wij geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hieronder gaan wij in op de bezwaren van inspreker die hij wél concreet noemt.

Wij hebben het bouwvlak van insprekers bedrijf aan de zuidkant verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Aan de oostzijde hebben wij het bouwvlak echter uitgebreid om bestaande sleufsilos binnen het bouwvlak te kunnen leggen. De verkleining aan de zuidzijde is gebaseerd op ons besluit van 10 juni 2008 tot wijziging van het bouwvlak om de bouw van een rundveestal aan de noordkant mogelijk te maken. Dat het hier om een wijziging van het bouwvlak en niet om een uitbreiding ging, blijkt uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Hierin staat het volgende: 'Daartoe dient de begrenzing van het geldende bouwvlak verschoven te worden. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO om een dergelijke verschuiving mogelijk te maken.'

De zone waar inspreker op doelt, is de Wro-zone wijzigingsgebied 3. Binnen deze zone kunnen wij de bestemming wijzigen in 'Natuur' om ecologische verbindingszones mogelijk te maken. Dit is in overeenstemming met de provinciale regels. Wij kunnen de bestemming alleen wijzigen als de grondeigenaar hiermee instemt en de agrarische belangen niet onevenredig worden geschaad. Gelet op deze voorwaarden zien wij niet in hoe insprekers belangen onevenredig zouden kunnen worden geschaad door de wijzigingsbevoegdheid.

Anders dan inspreker veronderstelt, voorziet een bestemmingsplan niet in planschaderegelingen. Planschade wordt geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Volgens die wet kan inspreker, als hij meent recht te hebben op vergoeding van planschade, hiervoor een verzoek indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Gelet hierop is het ons onduidelijk waarom de planschade volgens inspreker te karig is. Verder zien wij geen aanleiding voor een vergoeding voor onkosten die inspreker beweert te hebben gemaakt. Nog los van het feit dat ons niet gebleken is van onkosten, komt het indienen van een inspraakreactie geheel voor rekening van inspreker.

Wij hebben omgevingsvergunningplichten voor het aanleggen/uitvoeren van werken opgenomen om aanwezige waarden te beschermen. Wij vinden dit aanvaardbaar en nodig. Een dergelijke regeling is ook gebruikelijk om waarden te beschermen.

Het bedrijf van inspreker zit niet op slot. Er zijn nog uitbreidingsmogelijkheden, binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan.

Inspreker merkt terecht op dat het weidevogelconvenant voor de Beerse Overlaat nog steeds geldt. De convenantpartners hebben afgesproken dat zolang het convenant werkt, het aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunningstelsel) dat de weidevogels beoogt te beschermen, niet wordt toegepast. Dit betekent echter niet dat er geen aanlegvergunningstelsel moet worden opgenomen. Dit stelsel is namelijk nodig voor het geval het convenant niet meer werkt.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 74, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt op dat zijn agrarisch bedrijf aan de Lutterstraat 4 in Lithoijen binnen de 250-meterzone van bebouwingsconcentratie Batterijstraat/Lithoijen-Zuid ligt, maar dat het bedrijf behoorlijk verder dan 250 m van de Batterijstraat af ligt. Bovendien ligt het bedrijf gunstig qua windrichting, en wordt het bouwvlak ingeplant, waardoor eventueel fijnstof op het eigen terrein blijft. Ook wordt er een luchtwasser geplaatst.

Inspreker vindt dat de 250 m-zone 'volledig uit de lucht is gegrepen'; zij berust niet op wetenschappelijk bewijs.

Inspreker vreest dat zijn locatie niet meer als duurzaam wordt aangemerkt en dat hij beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering.

Inspreker heeft verder bezwaar tegen de hoge archeologische verwachtingswaarde voor het gebied waarin zijn bedrijf ligt. Volgens hem is uit onderzoek gebleken dat er geen archeologische waarden zijn.

Antwoord burgemeester en wethouders

250-meterzone

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij een zone van 250 m opgenomen. Binnen die zone mochten intensieve veehouderijen niet uitbreiden. Hiermee volgden wij een advies van de GGD op van 20 oktober 2011. Kort gezegd komt dat advies erop neer dat binnen de zone van 250 m het voorzorgsprincipe leidend moet zijn. Dit betekent dat binnen die zone gezondheidsrisico's voor mensen als gevolg van de aanwezigheid van intensieve veehouderijen vermeden moeten worden. In de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn wij hier nader op ingegaan.

De zone berust inderdaad niet op wetenschappelijk bewijs. Maar vanwege een goede ruimtelijke ordening wilden wij het zekere voor het onzekere nemen. Daarom hebben wij de 250 m uit het GGD-advies overgenomen.

Naar verwachting brengt de Gezondheidsraad in het najaar van 2012 een advies uit. Dit advies gaat speciaal over de gezondheidsrisico's als gevolg van intensieve veehouderijen in de nabijheid van woningen. Wij wachten dit advies af. Wij kunnen daarmee in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening meer houden. Als het advies van de Gezondheidsraad daar aanleiding toe geeft, zullen wij de gemeenteraad voorstellen om een andere afstand te hanteren of zelfs geen zone op te nemen.

In het ontwerpbestemmingsplan handhaven wij de zone van 250 m. Wat inspreker hiertegen aanvoert brengt ons niet tot een ander standpunt.

Wij vinden het onwenselijk dat een bedrijf gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de zone van 250 m ligt. Voor een duidelijke toepassing van de regels is het nodig dat een bedrijf óf helemaal binnen de zone óf helemaal buiten de zone ligt. Het bedrijf van inspreker ligt

gedeeltelijk binnen de zone. Gelet op het voorgaande gaan wij er vanuit dat dit bedrijf dus helemaal binnen de zone ligt.

Door de ligging binnen de 250 m zone is geen sprake van een duurzame locatie. Toch werken wij in dit specifieke geval mee aan een uitbreiding van het bedrijf. Wij bedoelen hiermee de uitbreiding waarvoor al een aparte ruimtelijke procedure loopt. Wij doen dit omdat wij die uitbreiding al hadden toegezegd voordat wij het voorontwerpbestemmingsplan opstelden. Door deze medewerking beperken wij inspreker dus niet in zijn bedrijfsvoering. Een nog verdere uitbreiding in de toekomst is niet mogelijk omdat het bedrijf na de afzonderlijke procedure zijn maximale omvang (1,5 ha) heeft bereikt. Beleidsmatig en gelet op de provinciale regels mogen intensieve veehouderijen namelijk niet groter worden dan die 1,5 ha. De ligging binnen of buiten de zone van 250 m is hierbij dus niet van belang.

Archeologie

De toekenning van archeologische dubbelbestemmingen hebben wij toegelicht in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. De archeologische dubbelbestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking met een omgevingsvergunning worden opgeheven. De beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat inspreker hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, vinden wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Of in een concreet geval de bodem in het verleden al bewerkt is, is voor ons niet op voorhand duidelijk. Wij vinden het redelijk om de bewijslast hiervoor bij de initiatiefnemer te leggen. Als de bodem in het verleden al bewerkt is, kan inspreker dit relatief eenvoudig en tegen beperkte kosten aantonen. In dit verband verwijst inspreker naar een door Econsultancy uitgevoerd onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt echter niet dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn. Wij handhaven dan ook de archeologische bestemming.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 75, gedagtekend op 15 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreekster exploiteert een drinkwaterproductiebedrijf aan de Kesselseweg 9 in Maren-Kessel. Zij merkt op dat het wateronthardingsgebouw waaraan de gemeente in een brief van 24 november 2011 medewerking heeft verleend, niet is meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Zij verzoekt om dit aan te passen.

Verder vraagt zij om de drinkwatervoorziening in de regels en op de verbeelding van dezelfde aanduiding te voorzien, en om deze aanduiding ook in de regels voor de bestemming 'Natuur' terug te laten komen.

Inspreekster vraagt om mogelijk te maken dat bedrijfsgebouwen vóór de achtergevel van haar bedrijfswoningen worden gebouwd. Ook wenst zij een aanpassing van de toegestane bouwhoogte tot 16 m, zodat het onthardingsgebouw mogelijk is.

Verder wenst inspreekster een aanpassing van de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing. Er is weliswaar 1.360 m² aanwezig, maar er zijn ook reinwaterkelders aanwezig met een oppervlakte van 1.984 m², terwijl het nieuwe onthardingsgebouw een oppervlakte heeft van 600 m². In totaal vraagt inspreekster om een oppervlakte van 4.200 m² toe te staan.

Inspreekster vraagt om de regels voor ondergronds bouwen aan te passen zodat ondergronds gebouwd kan worden buiten gebouwen.

Tot slot vraagt inspreekster het beeldkwaliteitsplan aan te passen zoals zij voorstelt. Zij vindt het beeldkwaliteitsplan namelijk niet geschikt voor haar perceel, vanwege de bijzondere karakter van de bebouwing op dat perceel.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wateronthardingsgebouw

Op zich vinden wij een onthardingsgebouw voorstelbaar, mede gelet op het maatschappelijke belang daarvan. Het gaat echter om een zeer grootschalig gebouw, met een grote ruimtelijke impact in het open gebied van de Lithse Polder. Wij vinden overleg met inspreekster hierover nodig, in het bijzonder over de landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige opzet van het gebouw. Op dit moment gaan wij er vanuit dat de plannen van inspreekster aanvaardbaar zijn. Daarom laten wij het gevraagde gebouw, met een oppervlakte van 600 m² en een hoogte van 16 m, in het ontwerpbestemmingsplan toe.

Aanduiding 'drinkwatervoorziening'

Wij constateren dat wij in de regels en op de verbeelding inderdaad verschillende aanduidingen voor de drinkwatervoorziening hebben gebruikt. Dit is onjuist. In het ontwerpbestemmingsplan corrigeren wij dit.

Binnen de bestemming 'Natuur' nemen wij de aanduiding 'drinkwatervoorziening' op.

Bouwen vóór de achtergevel

In het algemeen vinden wij het ruimtelijk wenselijk dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd achter de achtergevel van een eventuele bedrijfswoning, die normaal gesproken aan de straatkant staat. In dit specifieke geval vinden wij een uitzondering gerechtvaardigd. Het gaat hier namelijk om een bedrijf met heel specifieke bebouwing qua maatvoering, aard, functie en situering. Ook heeft het bedrijf twee van elkaar gescheiden bestemmingsvlakken. In één daarvan staat de bedrijfswoning. Strikte toepassing van de algemene regel over het bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning leidt in dit geval dan ook tot een onevenredige inperking van bebouwingsmogelijkheden.

Bebouwingsoppervlakte

De aanwezige oppervlakte gebouwen (1.360 m²) past binnen de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte die wij hebben opgenomen in bijlage 5 bij de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij een grotere oppervlakte op in verband met het te realiseren onthardingsgebouw van 600 m². Voor de reinwaterkelders nemen wij een specifieke regeling op.

Ondergronds bouwen

Wij vinden het in zijn algemeenheid niet aanvaardbaar om overal kelders toe te staan onder bouwwerken die geen gebouw zijn. In dit geval moet hier echter een uitzondering op worden gemaakt. Gelet op de situatie ter plaatse van dit, zeer specifieke, bedrijf, staan wij hier ook reinwaterkelders toe die niet onder bovengrondse bouwwerken liggen, met een maximale oppervlakte van 2.000 m².

Verder vallen bouwwerken die geen gebouw zijn en die gedeeltelijk ondergronds liggen niet onder de regeling voor kelders. Deze zijn dus standaard toegestaan. Dit geldt bijvoorbeeld voor de wateropslagvoorzieningen in het noordwesten van het bestemmingsvlak voor inspreeksters bedrijf. Gelet hierop zien wij geen reden om de regeling in het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan hebben wij inderdaad niet (volledig) geschreven voor specifieke locaties zoals deze. Het beeldkwaliteitsplan is met name bedoeld voor veelvoorkomende situaties in het buitengebied, met name woningen, bedrijven en agrarische bedrijven. In de welstandsnota, waarvan het beeldkwaliteitsplan na vaststelling onderdeel uitmaakt, is bepaald dat in bijzondere situaties van dit beleid kan worden afgeweken. In het beeldkwaliteitsplan zullen wij duidelijker omschrijven dat in dit geval sprake is van een bijzonder karakter van de bebouwing. Dit betekent overigens niet dat het beeldkwaliteitsplan helemaal geen waarde heeft voor deze locatie. Bij de bouw of herbouw van een 'normaal' bedrijfsgebouw op de bedrijfslocatie, moet wel rekening worden gehouden met de eisen van het beeldkwaliteitsplan. Zo nodig moet gemotiveerd worden waarom niet aan het beeldkwaliteitsplan kan worden voldaan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij laten een onthardingsgebouw met een oppervlakte van maximaal 600 m² en een hoogte van 16 m toe.

Wij hanteren dezelfde aanduiding voor drinkwatervoorziening op de verbeelding en in de regels. Ook nemen wij deze aanduiding op binnen de bestemming 'Natuur'.

Wij laten in dit specifieke geval een uitzondering toe op de regel dat bedrijfsgebouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning moeten worden gebouwd.

Wij laten in de regels bij het drinkwaterproductiebedrijf 2000 m² reinwaterkelders toe.

In het beeldkwaliteitsplan verduidelijken wij waarvoor dit beeldkwaliteitsplan wel en niet bedoeld is.

Inspraakreactie 76, gedagtekend op 27 maart 2012 (aanvulling gedagtekend op 18 juli 2012)

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker wenst een andere omschrijving van zijn bedrijf aan de Pastoor Van Weerdstraat 16 in Teeffelen. De term 'loonbedrijf' uit het voorontwerpbestemmingsplan dekt de lading niet volledig.

Verder wenst inspreker een uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' conform de feitelijke situatie (wat de Verordening ruimte van de provincie zou toelaten). Ook wenst hij een goothoogte van maximaal 4,5 m (met afwijkingmogelijkheid tot 5 m). De bestaande hoogte is al groter dan wat het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.

Verder vraagt inspreker om opslag voor zijn bedrijf mogelijk te maken op een deel van het perceel aan de Beatrixweg ongenummerd in Teeffelen. Het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen, maar een doelmatig agrarisch gebruik is niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van een verharding, die van de gemeente niet verwijderd hoeft te worden. Een opslagbestemming stuit niet op milieuhygiënische bezwaren.

Inspreker vraagt om duidelijk aan te geven dat buitenopslag is toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf' en niet onder een andere vergunningsplicht in het bestemmingsplan valt.

Inspreker constateert dat in de wijzigingsregels de algemene uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch-technische hulpbedrijven en niet-agrarische bedrijven ontbreken die zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ook vraagt hij om een wijzigingsregeling voor vormverandering en –uitbreiding van bouwvlakken van niet-agrarische bedrijven.

Inspreker merkt in verband met de beeldkwaliteit op dat de ruimtelijke uitstraling van een bedrijf als hij heeft vergelijkbaar is met die van een agrarisch bedrijf.

Antwoord burgemeester en wethouders

Pastoor Van Weerdstraat; aard van het bedrijf

Volgens inspreker verschuift de aard van zijn bedrijfsactiviteiten; bij loonbedrijven is niet meer alleen sprake van dienstverlening aan agrarische bedrijven. Inspreker vraagt om een bredere bestemming.

Wij willen het verschil tussen agrarisch gerelateerde en niet-agrarisch gerelateerde bedrijven in het buitengebied handhaven. Agrarisch gerelateerde bedrijven hebben namelijk binding met het buitengebied en krijgen, mede op grond daarvan, meer uitbreidingsmogelijkheden dan niet agrarisch-gerelateerde bedrijven. Een niet-agrarisch gerelateerd bedrijf hoort in principe niet thuis in het buitengebied. Dat geldt dus ook voor bedrijven die weliswaar veel werkzaam zijn in het buitengebied, maar uit hun aard niet aan het buitengebied gebonden zijn. Dergelijke bedrijven horen thuis op een bedrijfsterrein in stedelijk gebied; zij kunnen daar ook prima worden gevestigd.

Wij kunnen dus ook niet instemmen met bijvoorbeeld een bestemming als 'gebiedsgebonden bedrijf', zoals inspreker voorstelt. De definitie van een dergelijk bedrijf vinden wij niet

bruikbaar en niet juist. De aard van een dergelijk bedrijf hoeft er helemaal niet toe te leiden dat het bedrijf in het buitengebied moet worden gevestigd. Dienstverlening aan bijvoorbeeld de weg- en waterbouw kan immers ook prima vanuit stedelijk gebied plaatsvinden. Wat inspreker schrijft over beeldkwaliteit doet hier niet aan af.

Pastoor Van Weerdstraat; uitbreiding bestemmingsvlak

Het perceel van aanvrager ligt aan de Lithoijense dijk. Vanaf deze dijk ligt het perceel met een lengte van 200 m erg in het zicht. Het heeft een erg stenig karakter, zonder erfbeplanting. Het achterste deel van het perceel heeft een agrarische bestemming, maar is momenteel in gebruik van het bedrijf. Dit perceelsgedeelte is in strijd met de bestemming in gebruik genomen. Planologische rechten zijn er dus niet. Een verzoek om een bedrijfsbestemming van dit perceelsgedeelte moeten wij dan ook als een verzoek om nieuwvestiging/uitbreiding toetsen.

Wij kunnen ons voorstellen dat aanvrager buitenruimte nodig heeft, maar de vorm en ligging van het perceel is erg ongunstig. Het stuk grond waar het om gaat is aan de zuidzijde 15 m diep, aan de noordzijde 25 m.

Een eventuele uitbreiding van het bedrijfsperceel vinden wij alleen aanvaardbaar als inspreker een strook van 4 m vrij houdt uit de teen van de dijk. Bovendien moet hij een robuuste beplantingsstrook van 6 m breed aanleggen. Op basis van artikel 2.2. van de Verordening ruimte 2012 moet een uitbreiding immers worden gecompenseerd. In de praktijk blijft er dan echter geen reële uitbreidingsruimte meer over.

Het enkele feit dat de provinciale Verordening ruimte 2012 uitbreiding zou toelaten betekent nog niet, los van de vraag of dat inderdaad zo is, dat wij een dergelijke uitbreiding zouden moeten toestaan. Wij hebben namelijk onze eigen afwegingsbevoegdheid.

Aan de feitelijke situatie kan inspreker geen rechten ontlenen, nu deze in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Legalisering hiervan komt dus neer op het toestaan van een nieuwe functie.

Pastoor Van Weerdstraat; bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Als de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is dan wat de regels toelaten (respectievelijk 3 en 10 m), dan hoeft het bestemmingsplan hierop niet te worden aangepast. Het voorontwerpbestemmingsplan bestemt bestaande afwijkingen ter plaatse van de afwijking namelijk positief (artikel 33 van de planregels). Dit betekent wel dat nieuwe gebouwen wél aan de norm van 3 respectievelijk 10 m moeten voldoen.

Wij zien geen reden om voor nieuwe situaties af te wijken van ons beleid.

Wij kunnen ons voorstellen dat een loonwerker loodsen nodig heeft die een goot hebben die hoger is dan 3,0 m. Aan de andere kant moet ook een ruimtelijk aanvaardbaar beeld ontstaan. In principe kunnen wij binnen voorwaarden dan ook afwijken van het bestemmingsplan tot een maximale goothoogte van 4 m. In het ontwerpbestemmingsplan veranderen wij dit overigens ambtshalve tot 5 m. Of wij in een concreet geval een grotere goothoogte toestaan, hangt onder andere af van de situering en de uitstraling van het

gebouw. In dit specifieke geval ligt de bebouwing erg in het zicht vanaf openbare wegen en de dijk. Daarom is het op voorhand niet erg waarschijnlijk dat wij zullen meewerken. Maar een definitief oordeel hierover kunnen wij alleen geven op basis van een concreet bouwplan en een concreet verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Wij zijn het niet eens met insprekers stelling dat een goothoogte van 5 m beter past bij een bouwhoogte van 10 m, dat wil zeggen een dak-gevelverhouding van 1:1.

Het beeldkwaliteitsplan geeft als richtlijn een dak-gevelverhouding van 2:1. Deze dak-gevelverhouding heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied, ook in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Soms is deze optimale verhouding niet haalbaar. Wij kunnen dan instemmen met een dak-gevelverhouding die kleiner is dan 2:1. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Die wet staat toe dat wij gemotiveerd van die regels afwijken als daar reden voor is. Dit staat ook in de Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. In de praktijk zullen wij normaal gesproken alleen instemmen met een dak-gevelverhouding die groter is dan 1:1.

Beatrixweg: opslag

Het perceel aan de Beatrixweg heeft in het huidige bestemmingsplan uit 2002 een onbebouwde bestemming als 'Agrarisch gebied' en 'Waterkering'. Niet-agarische bedrijfsmatige activiteiten zijn daar niet toegestaan. Voor zover op dit moment niet-agarische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van opslag, gebeurt dit dus in strijd met het bestemmingsplan.

De bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is afgestemd op die in het plan uit 2002. Insprekers wens komt neer op het toestaan van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied. Dit is in strijd met ons ruimtelijke beleid. Dit beleid is gericht op het weren van functies uit het buitengebied die niet aan het buitengebied gebonden zijn, zoals niet-agarische bedrijvigheid. Wij zien geen aanleiding om van dit beleid af te wijken. Insprekers stelling dat een bedrijf als opslagterrein milieuhygiënisch niet bezwaarlijk zou zijn maakt dit, wat daar overigens ook van zij, niet anders.

Volgens inspreker zou een doelmatig agrarisch gebruik niet mogelijk zijn. Dit standpunt delen wij niet. Gelet op de omvang en de ligging van het perceel alsmede gelet op de inrichting en bestemming van het omliggende gebied vinden wij een doelmatig agrarisch gebruik naar objectieve maatstaven zeer wel mogelijk. Het feit dat een verharding aanwezig is van puin/menggranulaat die niet verwijderd hoeft te worden, maakt dit niet anders. Dit gegeven neemt immers niet weg dat de verharding wel verwijderd kan en mag worden. Bovendien zijn agrarische gronden geregeld verhard, juist om bepaalde vormen van agrarisch grondgebruik mogelijk te maken.

Overigens heeft de voormalige gemeente Lith inspreker in een brief van 19 juni 2003 er al op gewezen dat het perceel niet mag worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van agrarische bedrijfsactiviteiten. Inspreker is er toen al op gewezen dat de

kans dat dit terrein in de toekomst zou mogen worden gebruikt voor andere activiteiten (loonwerkactiviteiten) zeer klein was.

Buitenopslag

Buitenopslag is binnen de bestemming 'Bedrijf' toegestaan, mits die opslag gebeurt voor de bedrijfsvoering die is toegestaan. In de planregels zullen wij dit duidelijker regelen. Het voorontwerpbestemmingsplan kent geen aparte regeling die opslag verbiedt en/of aan een afwijkingsregeling koppelt. Opslag van goederen overeenkomstig de bestemming is niet op grond van het beeldkwaliteitsplan verboden.

Wijzigingsregels

Wij nemen geen wijzigingsregeling op voor uitbreiding en vormverandering van bestemmingsvlakken van de bedrijven die inspreker noemt. Dit betekent niet dat iedere uitbreiding onmogelijk is. Maar omdat uitbreiding van bestemmingsvlakken erg locatiegebonden is, willen wij maatwerk kunnen leveren. Het is dan ook lastig om hiervoor in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid algemene, objectieve voorwaarden te geven. Een aparte bestemmingsplanprocedure vinden wij hiervoor geschikter.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve verhogen wij de maximale goothoogte van niet-agrarische bedrijfsgebouwen na afwijking tot 5 m. Wij regelen duidelijker dat binnen de bestemming 'Bedrijf' buitenopslag is toegestaan, mits die opslag gebeurt voor de bedrijfsvoering die is toegestaan.

Inspraakreactie 77, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers hebben bezwaar tegen de voorgenomen legalisering van de paling- en visrokerij aan de Lithsedijk 57a in Lith. Zij vinden legalisering in strijd met eerdere besluitvorming. Het voorontwerpbestemmingsplan laat op dit perceel een vrijstaand bijgebouw toe. Tot nu toe was dit bijgebouw niet toegestaan. Dit bouwplan heeft een grote impact op de woonomgeving van insprekers; het tast hun vrije uitzicht aan. Ook vrezen insprekers een waardedaling van hun woning.

Insprekers maken bezwaar tegen de ligging van de paling- en visrokerij binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', de dubbelbestemming 'Waterstaat-Stroomvoerend winterbed', de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'overig – uiterwaarden'.

Antwoord burgemeester en wethouders

Met betrekking tot de planologische mogelijkheden van het perceel aan Lithsedijk 57a worden al geruime tijd procedures gevoerd. Wij gaan in dit inspraakverslag niet in op de volledige voorgeschiedenis van dit perceel. Wel wijzen wij op het besluit van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith van 7 juli 2008. Daarin verklaren zij, op advies van de commissie voor de bezwaar- en beroepschriften, een aantal bezwaarschriften, waaronder dat van insprekers, ongegrond. De commissie voor de bezwaar- en beroepschriften constateert daarbij dat 'alle bezwaarschriften ten principale hun grondslag vinden in de te verwachten belemmering van het uitzicht op de Maas en uiterwaarden door het op te richten bouwwerk'. Betreffende het uitzicht is de commissie van mening dat geen adequate belangenafweging is gemaakt van de ter zake betrokken belangen.

Met betrekking tot de het verlies aan uitzicht merken wij op dat er geen algemeen geldend recht op vrij uitzicht bestaat. Wel moet bij ontwikkelingen (of die nu wel of niet een belemmerende werking hebben) een nadere afweging gemaakt worden van alle betrokken belangen.

Wij vinden, gelet op de van oudsher bestaande situatie, dat op het perceel Lithsedijk 57a zowel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als een (bij)gebouw mogelijk zouden moeten zijn.

Met betrekking tot het gebouw op dit perceel, merken wij op dat wij oog hebben voor de belangen van omwonenden. Eerder presenteerden wij een ontwerp dat bestaat uit een schuur van 35 m² met een lessenaarskap. De hoogste zijde was georiënteerd op de rivier en stak minder dan één meter boven de kruin van de dijk uit. Het lage deel van de kap grensde aan de dijk en de goot bleef onder de kruin van de dijk. Naar aanleiding van dit ontwerp heeft een aantal buurtbewoners de wens geuit dat de hoogte van het gebouw onder de kruin van de dijk blijft. Het eerste ontwerp is volgens ons acceptabel tast het uitzicht vanaf de Lithsedijk niet onevenredig aan. Toch hebben wij een nieuw schetsontwerp gemaakt dat rekening

houdt met de wens van de buurtbewoners. De goothoogte is maximaal 2,80 m, de bouwhoogte maximaal 3,40 m. De peilhoogte van de bouwplaats is 5,41 m NAP en de kruin van de dijk is 8,79 m NAP. De nok van de schuur komt in het nieuwe ontwerp dus niet boven de kruin van de dijk uit. De schuur staat met de lange kant parallel aan de dijk en heeft een asymmetrisch zadeldak met de flauwe dakhelling aan de dijk. De goothoogte van de schuur ligt dus ruim onder de kruin van de dijk.

Het grondvlak van de schuur is maximaal 49 m². De kap heeft een overstek en aan de voorzijde een ruime overstek die is bedoeld om materialen onder te stallen. Hier zou het rookvat een plaats kunnen krijgen.

De schuur moet uitgevoerd worden in materialen en kleuren die passen bij de uiterwaarden en nadrukkelijk anders zijn dan de dijkwoningen. Wij denken daarbij aan gepotdekselde houten planken en een grasdak.

Met het hiervoor genoemde ontwerp menen wij tegemoet te komen aan de bezwaren met betrekking tot eerdere ontwerpen. Wij voegen het aangepaste ontwerp toe aan de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan.

In bijlage 3 bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan beperken wij de bedrijfsmatige activiteiten tot 25 m². Het gaat dus om een zeer kleinschalige activiteit, passend in een woonomgeving, die zelfs kleiner is dan de mogelijkheden die normaal gesproken worden geboden voor een aan-huis-gebonden beroep bij woningen. Met betrekking tot de ligging van het gebouw, merken wij op dat er binnen de uiterwaarden van de Maas op meerdere plaatsen bebouwing aanwezig is die op grond van de huidige inzichten in principe niet meer gewenst is. De ontwikkelingen aan Lithsedijk 57a kunnen echter niet als nieuw worden beschouwd. Het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen is dan ook niet van toepassing.

Gelet op het voorgaande achten wij de vrees voor waardedaling van de woning ongegrond. Als insprekers toch vinden dat zij schade lijden, kunnen zij een planschadeclaim indienen. Zij kunnen dit doen binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het nog vast te stellen bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij laten bij de paling- en visrokerij op het perceel aan de Lithsedijk 57a in Lith een gebouw toe met een maximale goothoogte van 2,80 m en een maximale bouwhoogte van 3,40 m.

Inspraakreactie 78, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker wenst een andere omschrijving van zijn bedrijf aan de Steegeindstraat 10 in Lithoijen. De term 'loonbedrijf' uit het voorontwerpbestemmingsplan dekt de lading niet volledig.

Verder wenst inspreker een uitbreiding en vormverandering van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' conform de feitelijke situatie en in lijn met de Verordening ruimte van de provincie. Ook wenst hij een goothoogte van maximaal 4 m (met afwijkingmogelijkheid tot 5 m) en een bouwhoogte van 10 m. De bestaande hoogte is al groter dan wat het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.

Inspreker vraagt om duidelijk aan te geven dat buitenopslag is toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf' en niet onder een andere vergunningsplicht in het bestemmingsplan valt.

Inspreker constateert dat in de wijzigingsregels de algemene uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch-technische hulpbedrijven en niet-agrarische bedrijven ontbreken die zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ook vraagt hij om een wijzigingsregeling voor vormverandering en -uitbreiding van bouwvlakken van niet-agrarische bedrijven.

Tot slot merkt inspreker in verband met de beeldkwaliteit op dat de ruimtelijke uitstraling van een bedrijf als hij heeft vergelijkbaar is met die van een agrarisch bedrijf.

Antwoord burgemeester en wethouders

Aard van het bedrijf

Volgens inspreker verschuift de aard van zijn bedrijfsactiviteiten; bij loonbedrijven is niet meer alleen sprake van dienstverlening aan agrarische bedrijven. Inspreker vraagt om een bredere bestemming.

Wij willen het verschil tussen agrarisch gerelateerde en niet-agrarisch gerelateerde bedrijven in het buitengebied handhaven. Agrarisch gerelateerde bedrijven hebben namelijk binding met het buitengebied en krijgen, mede op grond daarvan, meer uitbreidingsmogelijkheden dan niet agrarisch-gerelateerde bedrijven. Een niet-agrarisch gerelateerd bedrijf hoort in principe niet thuis in het buitengebied. Dat geldt dus ook voor bedrijven die weliswaar veel werkzaam zijn in het buitengebied, maar uit hun aard niet aan het buitengebied gebonden zijn. Dergelijke bedrijven horen thuis op een bedrijfsterrein in stedelijk gebied; zij kunnen daar ook prima worden gevestigd.

Wat inspreker schrijft over beeldkwaliteit doet hier niet aan af.

Uitbreiding bestemmingsvlak

De gemeenteraad heeft op 2 december 2010 de Structuurvisie Buitengebied Lith vastgesteld. In dit document heeft de gemeente het nieuwe, geactualiseerde beleid voor het buitengebied opgenomen. Deze structuurvisie stelt zowel planologische als ruimtelijke/landschappelijke

kaders voor het buitengebied. Deze structuurvisie vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Insprekers bedrijfslocatie ligt in het bebouwingscluster Batterijstraat. Hiervoor heeft de gemeente in de structuurvisie aangegeven wat de beleidskaders zijn. Het deel waarop de bedrijfsuitbreiding is gepland, is aangegeven als een open gebied. Verder willen wij dat de doorzichten vanaf de Steegeindstraat blijven bestaan. Ook moet bebouwing bij voorkeur landschappelijk worden ingepast. Insprekers plan past niet in dit beleid, omdat hierdoor het open gebied verloren gaat. Ook verdwijnen de doorzichten. Wij zien geen reden om van het beleid af te wijken.

Wij onderkennen dat het perceel van inspreker niet heel groot is, maar de specifieke locatie biedt geen uitbreidingsmogelijkheden die wij ruimtelijk aanvaardbaar vinden.

Het enkele feit dat de provinciale Verordening ruimte 2012 uitbreiding zou toelaten betekent nog niet, los van de vraag of dat inderdaad zo is, dat wij een dergelijke uitbreiding zouden moeten toestaan. Wij hebben namelijk onze eigen afwegingsbevoegdheid.

Aan de feitelijke situatie kan inspreker geen rechten ontleenen, nu deze (in ieder geval gedeeltelijk) in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Legalisering hiervan komt dus neer op het toestaan van een nieuwe functie.

Bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Als de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is dan wat de regels toelaten (respectievelijk 3 en 10 m), dan hoeft het bestemmingsplan hierop niet te worden aangepast. Het voorontwerpbestemmingsplan bestemt bestaande afwijkingen ter plaatse van de afwijking namelijk positief (artikel 33 van de planregels). Dit betekent wel dat nieuwe gebouwen wél aan de norm van 3 respectievelijk 10 m moeten voldoen.

Wij zien geen reden om voor nieuwe situaties af te wijken van ons beleid.

Wij kunnen ons voorstellen dat een loonwerker loodsen nodig heeft die een goot hebben die hoger is dan 3,0 m. Aan de andere kant moet ook een ruimtelijk aanvaardbaar beeld ontstaan. In principe kunnen wij binnen voorwaarden dan ook afwijken van het bestemmingsplan tot een maximale goothoogte van 4 m. In het ontwerpbestemmingsplan veranderen wij dit overigens ambtshalve tot 5 m. Of wij in een concreet geval een grotere goothoogte toestaan, hangt onder andere af van de situering en de uitstraling van het gebouw. Denkbaar is bijvoorbeeld dat de goot van het gebouw aan de binnenzijde van het terrein hoger wordt dan die aan de buitenzijde. Een oordeel hierover kunnen wij alleen geven op basis van een concreet bouwplan en een concreet verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Wij zijn het niet eens met insprekers stelling dat een goothoogte van 5 m beter past bij een bouwhoogte van 10 m, dat wil zeggen een dak-gevelverhouding van 1:1.

Het beeldkwaliteitsplan geeft als richtlijn een dak-gevelverhouding van 2:1. Deze dak-gevelverhouding heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied, ook in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Soms is

deze optimale verhouding niet haalbaar. Wij kunnen dan instemmen met een dak-gevelverhouding die kleiner is dan 2:1. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Die wet staat toe dat wij gemotiveerd van die regels afwijken als daar reden voor is. Dit staat ook in de Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. In de praktijk zullen wij normaal gesproken alleen instemmen met een dak-gevelverhouding die groter is dan 1:1.

Buitenopslag

Buitenopslag is binnen de bestemming 'Bedrijf' toegestaan, mits die opslag gebeurt voor de bedrijfsvoering die is toegestaan. In de planregels zullen wij dit duidelijker regelen.

Het voorontwerpbestemmingsplan kent geen aparte regeling die opslag verbiedt en/of aan een afwijkingsregeling koppelt. Opslag van goederen overeenkomstig de bestemming is niet op grond van het beeldkwaliteitsplan verboden.

Deze regeling staat volledig los van de diverse 'aanlegvergunningstelsels' die in sommige bestemmingen of gebieden gelden (formeel gaat het hier om omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden). De regels bij het voorontwerpbestemmingsplan bepalen dat de meeste aanlegvergunningsplichten niet gelden binnen bouwvlakken. Verder is opslag niet het ophogen van de bodem, zoals inspreker kennelijk veronderstelt. Het aanlegvergunningstelsel is bedoeld voor (min of meer) blijvende wijzigingen in de hoogte van de ondergrond. Het ziet dus alleen op het veranderen van de hoogte van de ondergrond.

Wijzigingsregels

Wij nemen geen wijzigingsregeling op voor uitbreiding en vormverandering van bestemmingsvlakken van de bedrijven die inspreker noemt. Dit betekent niet dat iedere uitbreiding onmogelijk is. Maar omdat uitbreiding van bestemmingsvlakken erg locatiegebonden is, willen wij maatwerk kunnen leveren. Het is dan ook lastig om hiervoor in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid algemene, objectieve voorwaarden te geven. Een aparte bestemmingsplanprocedure vinden wij hiervoor geschikter.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Ambtshalve verhogen wij de maximale goothoogte van niet-agrarische bedrijfsgebouwen na afwijking tot 5 m. Wij regelen duidelijker dat binnen de bestemming 'Bedrijf' buitenopslag is toegestaan, mits die opslag gebeurt voor de bedrijfsvoering die is toegestaan.

Inspraakreactie 79, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de toegestane hoogte van een schuur op het perceel aan de Lithsedijk 57a in Lith. Deze schuur komt boven de dijk uit en tast daardoor insprekers uitzicht en daarmee zijn woongenot aan. Ook vreest inspreker hierdoor een waardevermindering van zijn woning.

Antwoord burgemeester en wethouders

Met betrekking tot de planologische mogelijkheden van het perceel aan Lithsedijk 57a worden al geruime tijd procedures gevoerd. Wij gaan in dit inspraakverslag niet in op de volledige voorgeschiedenis van dit perceel. Wel wijzen wij op het besluit van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith van 7 juli 2008. Daarin verklaren zij, op advies van de commissie voor de bezwaar- en beroepschriften, een aantal bezwaarschriften, waaronder dat van insprekers, ongegrond. De commissie voor de bezwaar- en beroepschriften constateert daarbij dat 'alle bezwaarschriften ten principale hun grondslag vinden in de te verwachten belemmering van het uitzicht op de Maas en uiterwaarden door het op te richten bouwwerk'. Betreffende het uitzicht is de commissie van mening dat geen adequate belangenafweging is gemaakt van de ter zake betrokken belangen.

Met betrekking tot de het verlies aan uitzicht merken wij op dat er geen algemeen geldend recht op vrij uitzicht bestaat. Wel moet bij ontwikkelingen (of die nu wel of niet een belemmerende werking hebben) een nadere afweging gemaakt worden van alle betrokken belangen.

Wij vinden, gelet op de van oudsher bestaande situatie, dat op het perceel Lithsedijk 57a zowel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als een (bij)gebouw mogelijk zouden moeten zijn.

Met betrekking tot het gebouw op dit perceel, merken wij op dat wij oog hebben voor de belangen van omwonenden. Eerder presenteerden wij een ontwerp dat bestaat uit een schuur van 35 m² met een lessenaarskap. De hoogste zijde was georiënteerd op de rivier en stak minder dan één meter boven de kruin van de dijk uit. Het lage deel van de kap grensde aan de dijk en de goot bleef onder de kruin van de dijk. Naar aanleiding van dit ontwerp heeft een aantal buurtbewoners de wens geuit dat de hoogte van het gebouw onder de kruin van de dijk blijft. Het eerste ontwerp is volgens ons acceptabel tast het uitzicht vanaf de Lithsedijk niet onevenredig aan. Toch hebben wij een nieuw schetsontwerp gemaakt dat rekening houdt met de wens van de buurtbewoners. De goothoogte is maximaal 2,80 m, de bouwhoogte maximaal 3,40 m. De peilhoogte van de bouwplaats is 5,41 m NAP en de kruin van de dijk is 8,79 m NAP. De nok van de schuur komt in het nieuwe ontwerp dus niet boven de kruin van de dijk uit. De schuur staat met de lange kant parallel aan de dijk en heeft een asymmetrisch zadeldak met de flauwe dakhelling aan de dijk. De goothoogte van de schuur ligt dus ruim onder de kruin van de dijk.

Het grondvlak van de schuur is maximaal 49 m². De kap heeft een overstek en aan de voorzijde een ruime overstek die is bedoeld om materialen onder te stallen. Hier zou het rookvat een plaats kunnen krijgen.

De schuur moet uitgevoerd worden in materialen en kleuren die passen bij de uiterwaarden en nadrukkelijk anders zijn dan de dijkwoningen. Wij denken daarbij aan gepotdekselde houten planken en een grasdak.

Met het hiervoor genoemde ontwerp menen wij tegemoet te komen aan de bezwaren met betrekking tot eerdere ontwerpen. Wij voegen het aangepaste ontwerp toe aan de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan.

In bijlage 3 bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan beperken wij de bedrijfsmatige activiteiten tot 25 m². Het gaat dus om een zeer kleinschalige activiteit, passend in een woonomgeving, die zelfs kleiner is dan de mogelijkheden die normaal gesproken worden geboden voor een aan-huis-gebonden beroep bij woningen.

Gelet op het voorgaande achten wij de vrees voor waardedaling van de woning ongegrond. Als inspreker toch vindt dat hij schade lijdt, kan hij een planschadeclaim indienen. Hij kan dit doen binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het nog vast te stellen bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij laten bij de paling- en visrokerij op het perceel aan de Lithsedijk 57a in Lith een gebouw toe met een maximale goothoogte van 2,80 m en een maximale bouwhoogte van 3,40 m.

Inspraakreactie 80, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker meent dat ter plaatse van het bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Lutterweg 11 in Oijen geen sprake is van oeverwal maar van komgebied. Dit blijkt volgens hem uit kaarten en een veldopname. Inspreker verzoekt om dit aan te passen, zoals de gemeente ook zou hebben toegezegd.

Inspreker verzoekt verder om de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het landbouwontwikkelingsgebied te handhaven en te verruimen. In verschillende fasen wil inspreker zijn bouwvlak uitbreiden tot 2,5 ha. Inspreker heeft voor een deel hiervan al in concept een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Antwoord burgemeester en wethouders

Ter plaatse is inderdaad sprake van komgebied en niet van oeverwal. In de Structuurvisie Buitengebied Lith is het gebied ook als zodanig opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij dit echter per vergissing onjuist opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan herstellen wij dit.

Wij hebben de plannen van inspreker tot uitbreiding van zijn bouwvlak tot 2 ha niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreker heeft een ruimtelijke onderbouwing van zijn plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

In de inspraakreactie vraagt inspreker om een verdere uitbreiding van het bouwvlak, namelijk tot 2,5 ha.

Gelet op de aard van het gebied (Oijense Polder) en met name ook de verschillen met de Lithse Polder, vinden wij een bouwvlakgrootte van maximaal 2 ha aanvaardbaar binnen dit gebied. Wij baseren ons daarbij op het beleid uit de Structuurvisie Buitengebied Lith uit 2010. De locatie ligt in een landbouwontwikkelingsgebied. Dit betekent echter niet dat wij een groter bouwvlak toestaan. In de eerste plaats is een landbouwontwikkelingsgebied

beleidsmatig alleen van belang als toetsingskader voor de intensieve veehouderij, en dus niet voor de grondgebonden landbouw. Ten tweede laat de provinciale Verordening ruimte 2012 ook binnen het landbouwontwikkelingsgebied een maximale bouwvlakgrootte van 1,5 ha toe voor de intensieve veehouderij. Wij zien dan ook geen reden om de wijzigingsregels zodanig aan te passen dat een bouwvlak van maximaal 2,5 ha mogelijk is voor een grondgebonden bedrijf.

Overigens constateren wij ambtshalve dat wij in het voorontwerpbestemmingsplan aan het bedrijf ten onrechte een aanduiding 'intensieve veehouderij' hebben toegekend. In het ontwerp schrappen wij die.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij passen de zonering voor de Oijense Polder en de oeverwal aan aan de zonering in de Structuurvisie Buitengebied Lith.

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling tot 2 ha op.

Ambtshalve schrappen wij de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Inspraakreactie 81, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt de aanduiding van de bedrijfsvoering van haar bedrijf aan de Lithoijensedijk 16 in Lithoijen te beperkend. Het voorontwerpbestemmingsplan noemt alleen 'betonfabriek' terwijl het huidige bestemmingsplan spreekt over betonfabriek, betonmortelcentrale, cementoverslag, overslag van zand, grind en wegenbouwmaterialen en handel daarin. Inspreker wil deze omschrijving behouden.

Verder laat het voorontwerpbestemmingsplan 2.040 m² bedrijfsbebouwing toe, terwijl 2.519,5 m² vergund aanwezig is. Inspreker vraagt om dit te corrigeren.

Verder merkt inspreker op dat de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde in het voorontwerpbestemmingsplan 3 m is. De silo's bij haar bedrijf zijn echter 12, 15 en 20 m. Inspreker verzoekt om de hoogte van de bouwwerken geen gebouw zijnde aan te passen, zodat de hoogte van de silo's kan worden gehandhaafd.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het in de praktijk niet mogelijk noch gewenst om ieder onderdeel van de bedrijfsvoering van een bedrijf uitputtend in een bestemmingsomschrijving op te nemen. Zo vinden wij dat overslag van zand en grind tot de normale bedrijfsvoering van een 'betonfabriek' behoort en dat wij daarom deze activiteit niet expliciet hoeven te benoemen. Nadeel van het concreet beschrijven van activiteiten is dat dit impliceert dat niet opgenomen activiteiten (per definitie) niet zijn toegestaan. Toch zullen wij voor de duidelijkheid en omdat inspreker dit kennelijk wenst de omschrijving van de bedrijfsvoering uit het geldende bestemmingsplan overnemen.

Wij nemen op basis van de argumentatie van inspreker 2.520 m² op als maximale bebouwingsoppervlakte.

Silo's zijn, anders dan inspreker veronderstelt, gebouwen. Wij nemen hiervoor een aparte bebouwingsregeling op.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij omschrijven het bedrijf aan de Lithoijensedijk 16 in Lithoijen als 'betonfabriek, betonmortelcentrale, cementoverslag, overslag van zand, grind en wegenbouwmaterialen en handel daarin'.

Wij nemen een maximale bebouwingsoppervlakte op van 2.520 m².

Voor silo's nemen wij een aparte regeling op, met een maximale hoogte van 20 m.

Inspraakreactie 82, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om de begrenzing van de bestemming 'Natuur' op zijn perceel aan de Korenstraat 3c in Oijen aan te passen, conform eerdere afspraken.

Ook vraagt inspreker om een vergroting van het bebouwingsvlak van zijn woning; hij maakt bezwaar tegen de agrarische bestemming van het grootste deel van zijn achtertuin op dit perceel; deze wijkt af van het feitelijke, legale gebruik als achtererf.

Tot slot vraagt inspreker om een aanpassing van de overgangsregels van het voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord burgemeester en wethouders

De begrenzing van de bestemming 'Natuur' is inderdaad niet conform het eerder afgesproken inrichtingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan passen wij dit aan.

Op 2 oktober 2007 hebben burgemeester en wethouders van Lith een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor (onder andere) de bouw van twee woningen aan de Korenstraat te Oijen. Dit besluit moeten wij nu in het nieuwe bestemmingsplan met een passende bestemming doorvertalen. Het vrijstellingsbesluit geeft niet aan hoe groot de bestemmingsvlakken voor de woningen moeten zijn.

Wij streven ernaar om de zogenaamde 'vertuining' van het buitengebied tegen te gaan. Wij willen het buitengebied zo agrarisch mogelijk houden. Daarom beperken wij de omvang van nieuwe bouw kavels in het buitengebied tot ongeveer 1.500 m². Het bouwvlak aan de Korenstraat 3c is in het voorontwerpbestemmingsplan ongeveer 1.600 m². Wij vinden dit een redelijke en passende omvang, waarbinnen een reële uitvoering van de woonfunctie mogelijk is. Toch stemmen wij in met een beperkte uitbreiding (10 m) in zuidelijke richting. Voor het overige handhaven wij de agrarische bestemming. Die vinden wij het meest passend.

Wij onderschrijven niet insprekers stelling dat de agrarisch bestemde gronden legaal in gebruik zijn als tuin. Inspreker baseert dit op het vrijstellingsbesluit. Dat besluit geeft echter alleen een vrijstelling voor het bouwen van twee woningen. Het besluit geeft dus geen vrijstelling van het bestemmingsplan voor het gebruik van het hele perceel als tuin.

Het is overigens niet zo dat burgers grond met een agrarische bestemming niet mogen gebruiken. Dit mag namelijk wel, zolang het gebruik maar in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving. In de bestemmingsomschrijving hebben wij opgenomen dat ook hobbymatig agrarisch gebruik mogelijk is, bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren. Ook mogen burgers agrarische gronden gebruiken voor de ontwikkeling, het behoud en het herstel van landschappelijke waarden.

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor welke overgangsregels de gemeente in een bestemmingsplan moet opnemen. Wij mogen geen andere overgangsregeling opnemen.

Inspreker vreest dat allerlei bouwwerken en gebruiksvormen die met een vrijstelling tot stand zijn gekomen buiten het overgangsrecht vallen. Wij wijzen er in dit verband echter op dat datgene waarvoor in het verleden vrijstelling is verleend, in het nieuwe bestemmingsplan in beginsel positief is bestemd. Het overgangsrecht is in dergelijke gevallen sowieso niet van toepassing.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij passen de begrenzing van de bestemming 'Natuur' aan de Korenstraat 3c in Oijen aan.
Wij breiden het bouwvlak 'Wonen' 10 m in zuidelijke richting uit.

Inspraakreactie 83, niet gedagtekend

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker vindt het zoekgebied voor ecologische verbindingszones bij zijn agrarisch bedrijf aan de Deelenweg 1 in Maren-Kessel veel te breed. De opgenomen breedte wijkt af van die op provinciale kaarten. Bovendien ligt er ten oosten van zijn bedrijf al een ecologische verbindingszone, dus is het zoekgebied onnodig. Het zoekgebied legt extra beperkingen op aan de bedrijfsvoering.

Verder wijst inspreker erop dat het bouwvlak voor zijn bedrijf niet zo groot is ingetekend als hij eerder met de gemeente heeft besproken.

Inspreker geeft aan dat hij zijn inspraakreactie mondeling wil toelichten.

Antwoord burgemeester en wethouders

Zoekgebied

De zoekgebieden zijn bedoeld voor zowel lijnvormige natuurelementen als natuurlijke 'stapstenen'. Bij een lijnvormig element zal normaal gesproken volstaan kunnen worden met een smallere zone dan bij een stapsteen. Omdat niet duidelijk is welke vorm waar wordt gerealiseerd, hebben wij een breder zoekgebied opgenomen dan de minimale afstand van 25 m. Dit is in lijn met de provinciale regels hiervoor. Wij hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de al gerealiseerde ecologische verbindingszone nog niet volledig op de verbeelding verwerkt. Daar waar sprake is van een gerealiseerde zone, verwijderen wij het zoekgebied. Dat doen wij ook aan de oostzijde van insprekers perceel. De daar gerealiseerde verbindingszone bestemmen wij tot 'Natuur'.

Overigens vinden wij het reëel om te veronderstellen dat er binnen de planperiode binnen het plangebied ecologische verbindingszones ontwikkeld zullen worden. Daarom handhaven wij de wijzigingsbevoegdheid hiervoor.

Bouwvlak

Wij hebben de plannen van inspreker voor bouwvlakvergroting inderdaad niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreker heeft een ruimtelijke onderbouwing van zijn plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval

stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Mondelinge toelichting

De wettelijke inspraakprocedure, zoals opgenomen in de gemeentelijke inspraakverordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voorziet niet in het horen van indieners van schriftelijke inspraakreacties. Bovendien is de situatie rond het perceel bij ons bekend. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het horen van inspreker.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijke ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij verwijderen het zoekgebied voor ecologische verbindingzones aan de oostzijde van het bedrijf aan de Deelenweg 1 in Maren-Kessel. De daar gerealiseerde verbindingzone bestemmen wij tot 'Natuur'.

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 84, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers stellen de volgende vragen over het bouwvlak van hun agrarisch bedrijf aan de Velmerweg 2 in Maren-Kessel:

1. Kunnen de in het huidige bestemmingsplan opgenomen activiteiten, zoals loonwerk, in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen?
2. Wie draagt de kosten als de gemeente nadere eisen oplegt? En als dat de aanvrager van het bouwplan is, hoe worden de kosten dan gecompenseerd?
3. Wat zijn de gevolgen voor het perceel Velmerweg 2 van de omvorming naar natuur van het perceel dat direct ernaast ligt?
4. Wie draagt de kosten van landschappelijke compensatie? En als dat de aanvrager van het bouwplan is, hoe worden de kosten dan gecompenseerd?
5. Kan de nieuwvestiging van burgerwoningen nabij het bedrijf van insprekers (binnen de zone van 250 m) hun activiteiten belemmeren?

Antwoord burgemeester en wethouders

Punt 1

Het geldende bestemmingsplan laat een agrarisch bedrijf (een intensieve veehouderij met een grondgebonden tak) toe. Ook laat het loonwerkactiviteiten toe tot in totaal 400 m². In het voorontwerpbestemmingsplan is het bedrijf bestemd als agrarisch bedrijf met een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen dat bedrijf zijn grondgebonden activiteiten standaard toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij ook loonwerkactiviteiten tot 400 m² op als bestaande nevenactiviteit.

Punt 2

Kosten als gevolg van nadere eisen die wij opleggen, komen voor rekening van de aanvrager/uitvoerder van het betreffende bouwplan. Deze kosten behoren tot de bouwkosten en worden niet gecompenseerd.

Punt 3

Wij kunnen niet aangeven wat de exacte gevolgen zijn voor insprekers van de naturomvorming. Het ligt ook niet op onze weg om dat te doen. Wij constateren namelijk dat deze omvorming is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Frankenstraat 1 – Maren-Kessel – 2011'. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en staat dus nu niet meer ter discussie. Voor zover insprekers bezwaren hadden tegen dat bestemmingsplan, konden ze die in de vaststellingsprocedure voor dat bestemmingsplan naar voren brengen.

Punt 4

De kosten van landschappelijke compensatie komen voor rekening van de aanvrager/uitvoerder van het betreffende plan. Deze kosten behoren tot de plankosten en worden niet gecompenseerd.

Punt 5

Wij kunnen niet aangeven wat de exacte gevolgen zijn voor insprekers van de nieuwe woningen. Hiervoor geldt hetzelfde als wat wij hebben opgemerkt onder punt 3. Als insprekers nieuwe ontwikkelingen willen starten of de bedrijfsvoering willen wijzigen, dan zullen zij uiteraard (ook) rekening moeten houden met de nieuwe woningen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen loonwerkactiviteiten tot 400 m² op als bestaande nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf aan de Velmerweg 2 in Maren-Kessel.

Inspraakreactie 85, gedagtekend op 22 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekerster merkt op dat een vergunde loods niet is opgenomen in het bouwvlak van haar agrarisch bedrijf aan de Gewandeweg 10 in Lithoijen. Zij verzoekt het bouwvlak aan te passen aan de huidige situatie.

Antwoord burgemeester en wethouders

Op 11 augustus 2010 hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith een omgevingsvergunning verleend voor een loods. Anders dan insprekerster stelt, hebben wij deze loods in het voorontwerpbestemmingsplan in het bouwvlak opgenomen. Op 28 maart 2012 hebben wij de situatie ter plaatse ingemeten, en de inmeetgegevens bevestigen dat de loods binnen het bouwvlak ligt. Wij zien dan ook geen reden tot wijziging van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 86, gedagtekend op 22 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt op dat het bouwvlak van haar agrarisch bedrijf aan de Gewandeweg 12 in Lithoijen in het voorontwerpbestemmingsplan 17 m minder diep is dan het huidige bouwvlak. Hierdoor beperken wij haar bebouwingsmogelijkheden. Inspreker verzoekt om het huidige bouwvlak te handhaven.

Antwoord burgemeester en wethouders

Om te beginnen merken wij op dat inspreker geen rechten kan ontleen aan het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. Bij de herziening van het bestemmingsplan beoordelen wij alle bouwvlakken opnieuw. Als daar om ruimtelijke of andere redenen aanleiding toe is, passen wij die bouwvlakken aan.

Wij hebben het bouwvlak van insprekers bedrijf aan de achterzijde 13 m ingekort ten opzichte van het geldende bestemmingsvlak. Wij hebben het bouwvlak echter ook uitgebreid, zowel aan de linkerzijde als aan de rechterzijde. Aan de linkerzijde hebben wij het bouwvlak met 6 m verruimd om een bestaande sleufsilos erbinen te leggen. Aan de rechterzijde hebben wij het bouwvlak met 7 m verruimd om een bestaande varkensstal erbinen te leggen.

Wij streven in het gebied waarin Gewandeweg 12 ligt naar smalle bouwvlakken. Het bouwvlak is uiteindelijk 152 m breed geworden. Met deze breedte heeft het bouwvlak zijn maximale breedte bereikt.

In mei 2012 heeft inspreker een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu aangevraagd voor onder andere de bouw van twee sleufsilos binnen het geldende bestemmingsvlak. Wij hebben de ontwerpbeschikking hiervan al gepubliceerd. Op grond hiervan nemen wij de geldende achtergrens van het bouwvlak op. Met de uitbreidingen aan de linker- en rechterzijde heeft het bouwvlak dan een oppervlakte van meer dan 1,5 ha. Ook op grond hiervan is een verdere uitbreiding niet meer mogelijk. De grens van de inrichting die is aangegeven op de aanvraag voor de omgevingsvergunning, hanteren wij dan ook niet als grens van het bouwvlak.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij breiden het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Gewandeweg 12 in Lithoijen aan de achterzijde uit tot de oorspronkelijke grens. Aan de linker- en rechterzijde breiden wij het bouwvlak dusdanig uit dat de bestaande sleufsilos en de bestaande stal erbinen vallen.

Inspraakreactie 87, niet gedagtekend

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is bang voor overlast door de kleine afstand (20 m) tussen haar bedrijf aan de Kessersedijk 16 en de bed en breakfast aan de Kessersedijk 15 in Maren-Kessel. Inspreker vraagt of daar afspraken over te maken zijn, zodat de exploitatie van haar bedrijf niet in gevaar komt.

Antwoord burgemeester en wethouders

Ter onderbouwing van de recreatieve ontwikkeling (in de vorm van vijf recreatieverblijven) aan de Kessersedijk 15 heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen planologische bezwaren tegen bestaan. Deze onderbouwing was nog niet compleet toen wij het voorontwerpbestemmingsplan ter visie legden. Voor de bed en breakfast is inmiddels nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is alsnog opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Deze aangepaste ruimtelijke onderbouwing leggen wij ter visie bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de bed en breakfast voldoet aan de normen die gelden op grond van het Besluit landbouw milieubeheer voor insprekers bedrijf. De bed en breakfast schaadt dit bedrijf dan ook niet in zijn bedrijfsvoering.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 88, niet gedagtekend

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker heeft al jarenlang plannen voor de oprichting van een bedrijfswoning en het verlengen van stallen aan de Achterstraat in Maren-Kessel. Onderdeel van deze plannen vormt ook het herbestemmen van het agrarisch perceel van inspreker aan de Kesselsedijk 16 tot burgerwoning. Ambtelijk is toegezegd dat hierover contact zou worden opgenomen met inspreker, maar dat is niet gebeurd. Inspreker vraagt zich af wat de gevolgen van bedoelde ontwikkeling zijn voor haar.

Antwoord burgemeester en wethouders

De voormalige gemeente Lith en daarna wij overleggen al lang met inspreker over het opstarten van een aparte bestemmingsplanprocedure voor de door haar gewenste ontwikkeling. Omdat wij inmiddels het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' voorbereiden, nemen wij dit project hierin op. Inspreker heeft hier een ruimtelijke onderbouwing voor opgesteld. Op basis daarvan nemen wij de door haar gewenste ontwikkeling op.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 89, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat het voorontwerpbestemmingsplan geen bedrijfswoning toestaat bij zijn agrarisch bedrijf aan de Hoefstraat 1 in Teeffelen. Hij heeft namelijk al tien jaar ontheffing voor een inpandige bedrijfswoning. Inspreker maakt verder bezwaar tegen het toegekende bebouwingspercentage. Hij heeft een principeverzoek ingediend, maar dit hebben wij niet meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Antwoord burgemeester en wethouders

De voormalige gemeente Lith was in 2003 van plan om een binnenplanse vrijstelling te verlenen voor een (eerste) bedrijfswoning, die feitelijk ook al aanwezig was. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft hierover positief geadviseerd, en Gedeputeerde Staten hebben er een verklaring van geen bezwaar voor afgegeven. De gemeente heeft de vrijstelling uiteindelijk echter nooit verleend. Hoewel er formeel geen vrijstelling is verleend, had er in het verleden voor de bestaande inpandige bedrijfswoning wel vrijstelling verleend kunnen worden. Gelet hierop vinden wij het aanvaardbaar om één bedrijfswoning rechtstreeks toe te staan.

Wij passen het bebouwingspercentage aan aan de vergunde situatie, waarbij wij ook de in 2012 verleende vergunning meenemen. Ambtshalve nemen wij echter wel een maximale bebouwingsoppervlakte op in plaats van een maximaal bebouwingspercentage.

Wij hebben de plannen van inspreker voor nevenactiviteiten inderdaad niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen van inspreker namelijk nog niet concreet uitgewerkt én door ons beoordeeld. Inspreker heeft een ruimtelijke onderbouwing van haar plannen ingediend. Wij beoordelen deze onderbouwing voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt. Ook de verdere uitvoering moet dan zijn afgerond, zoals het sluiten van overeenkomsten tussen de gemeente en inspreker.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat de plannen van inspreker door kunnen gaan. Daarom nemen wij hiervoor een regeling in het ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerpbestemmingsplan leggen wij daarna ter visie. Iedereen kan daar dan nog op reageren. Pas daarna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast. Het kan zijn dat de plannen van inspreker alsnog niet aanvaardbaar of niet uitvoerbaar blijken te zijn. Omwonenden kunnen bijvoorbeeld terechte bezwaren indienen. In dat geval stellen wij de gemeenteraad voor om het definitieve bestemmingsplan vast te stellen zonder insprekers plannen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij laten rechtstreeks één bedrijfswoning toe bij het agrarisch bedrijf aan de Hoefstraat 1 in Teeffelen.

Wij passen het bebouwingspercentage aan. Ambtshalve veranderen wij dit in een maximale bebouwingsoppervlakte.

Wij nemen de door inspreker gewenste ontwikkeling op.

Inspraakreactie 90, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' op het pand Batterijstraat 21 in Lithoijen. Het pand heeft wel op een MIP-lijst gestaan maar heeft nooit een monumentenstatus gekregen. De aanduiding leidt tot gebruiksbeperkingen en een waardevermindering van het pand.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het pand Batterijstraat 21 is inderdaad geen monument, maar heeft wel cultuurhistorische waarde. Deze waarde wordt onder meer gevormd door de volgende elementen:

- het is een T-boerderij (woonhuis) uit circa 1890, gebouwd in baksteen en met kroonlijst en gepleisterde plint
- de gevels hebben zesruiters met luiken
- het dak is in wolfseinden uitgevoerd en heeft verbeterde holle pannen
- de achteraanbouw is geplaatst onder een zadeldak met wolfseind en pannen van het type tuile du Nord
- er staan twee knotbomen voor de gevel

De zeldzaamheid van dergelijke bebouwing is dusdanig dat wij vinden dat bescherming van het pand op zijn plaats is.

De enige beperking als gevolg van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' is dat het pand niet zonder vergunning gesloopt mag worden. Hiertegenover staat echter dat de woning onder voorwaarden gesplitst kan worden (woningen die niet cultuurhistorisch waardevol zijn, mogen niet gesplitst worden). Wij vinden dat dit een redelijke en afgewogen regeling is, die recht doet aan de waarden van het pand. En gelet hierop betwijfelen wij of er sprake is van een waardevermindering. Inspreker heeft die waardevermindering overigens ook niet onderbouwd. Als hij toch vindt dat hij schade lijdt, kan hij een planschadeclaim indienen. Hij kan dit doen binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het nog vast te stellen bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 91, gedagtekend op 27 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan de ligging van het huidige bouwvlak van zijn agrarisch bedrijf aan de Uitslagersstraat 2 in Lith te handhaven. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak verplaatst.

Antwoord burgemeester en wethouders

Inspreker heeft zijn inspraakreactie via een e-mailbericht ingediend. Dat is niet toegestaan. In de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij dan ook aangegeven dat inspraakreacties schriftelijk dan wel mondeling moesten worden ingediend, en dus niet per e-mailbericht.

Volgens de regels hadden wij inspreker twee weken de gelegenheid moeten geven om dit verzuim te herstellen. Dat hebben wij niet gedaan. Daarom vinden wij deze inspraakreactie ontvankelijk, ook al heeft inspreker deze niet op de voorgeschreven wijze ingediend. Dit betekent dat wij er een inhoudelijke reactie op geven.

Volgens (wat inmiddels heet) de Verordening ruimte 2012 dienen alle (permanente) voorzieningen binnen een bouwvlak te liggen. Dit betekent echter niet dat wij verplicht zijn om zonder vergunning gerealiseerde voorzieningen te legaliseren. Wij hanteren als uitgangspunt dat een bouwvlak alle bestaande legale voorzieningen omvat. Bij illegale voorzieningen bekijken wij of deze gelegaliseerd kunnen worden en of dit moet leiden tot een aangepast bouwvlak.

Aan de voorzijde van het bedrijf ligt een aantal sleufsilos. Alleen voor de westelijk gelegen sleufsilos is een bouwvergunning verleend (op 9 december 2008). De andere sleufsilos staan wel op de bouwtekening van deze sleufsilos, maar er is geen bouwvergunning voor verleend. Deze sleufsilos/kuilplaten staan wel op een erfbeplantingsplan uit 1993 en op een milieuvergunning uit 1995.

Er zijn dus slechts ten dele planologische rechten. Deels liggen deze, vanwege de ligging vóór de voorgevelrooilijn, op een ruimtelijk ongewenste locatie. Toch willen wij deze sleufsilos/kuilplaten legaliseren. Dit vanwege de langdurige aanwezigheid ervan. Daarom hebben wij ze in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen in het bouwvlak. Daardoor is het bouwvlak aan de voorzijde (fors) uitgebreid. Dit hebben wij gecompenseerd met een inperking van het bouwvlak aan de achterzijde. Bij nader inzien vinden wij dit niet redelijk omdat in ieder geval ten dele hiervoor bouwvergunning is verleend. In het ontwerpbestemmingsplan leggen wij de achtergrens van het bouwvlak dan ook weer op dezelfde plaats als in het huidige bestemmingsplan. De rundveestal die wij op 5 januari 2011 hebben vergund, past dan ook binnen het bouwvlak.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij handhaven de achtergrens van het huidige bouwvlak.

Inspraakreactie 92, gedagtekend op 28 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2002 vraagt om sloop van een loods op de loswal. Volgens inspreker moet eerst aan deze verplichting worden voldaan voordat het projectbesluit Lithoijense Dijk 46 kan worden ingebed. Het projectbesluit lijkt bovendien slechts een particulier belang te dienen, en niet een gemeenschapsdoel. Ook is het beplantingsplan uit het projectbesluit niet uitgevoerd. Dit moet volgens inspreker alsnog gebeuren. Het projectbesluit komt volgens inspreker niet overeen met de ontwikkelingsvisie 'Thuis in Lith'; het ontziet de natuur niet, en bovendien past horeca niet in de natuurlijke omgeving van de Hemelrijkse Waard.
2. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een lijst van geldende bestemmingsplannen opgenomen. Volgens inspreker moet een bepaalde overeenkomst tussen de gemeente en een burger in deze lijst worden opgenomen. Deze overeenkomst moet worden nagekomen.
3. Het is inspreker niet duidelijk waarom de loodsen en de industriële exploitatie van de loswal niet zijn opgenomen onder 'negatieve waardering' in de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze hebben volgens inspreker een negatieve ruimtelijke uitstraling.
4. Aan de Osseweg 1 is een watersportwinkel gevestigd. Dit is dé thuisbasis voor de loswal. Detailhandel op de loswal dient volgens inspreker daarom vermeden te worden.
5. Aan de Osseweg 6 is horeca aanwezig. Van oudsher is deze horeca dienstverlenend voor de scheepvaart op de Maas. Inspreker vindt dat deze historische relatie moet worden hersteld voordat de jarenlang gedoogde illegale kantine op de loswal wordt gelegaliseerd. Legalisering leidt tot ongewenste toename van de overlast voor omwonenden.
6. Aan de Batterijstraat 23 (inspreker bedoelt kennelijk 25) is een dierenpension gevestigd. De vermelding 'hondenfokkerij' in de toelichting bij het bestemmingsplan is volgens het huidige bestemmingsplan niet juist. Ter voorkoming van verdere toename van de overlast door dit bedrijf op de woonomgeving dient van een hondenfokkerij te worden afgezien, dan wel dient de milieuvergunning aangepast te worden. Bovendien is het dierenpension niet gevestigd op een duurzame locatie en voldoet het niet aan de afstandscriteria uit de richtlijnen van de VNG. Daarom dient de gemeente geen verdere medewerking te verlenen aan uitbreiding. Volgens inspreker is het dierenpension groter dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Hij vindt dat de gemeente het bedrijf niet kan laten uitbreiden zonder nadere onderbouwing. Dit geldt temeer nu een dierenpension niet in een woonomgeving past. Ook is de bedrijfswoning van het dierenpension illegaal uitgebreid en daardoor te groot.
7. De jachthaven aan de Lithoijense Dijk 46 hoort niet thuis in de beschrijving van de bestaande toestand in de toelichting bij het bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn vergunningen verleend voor Osseweg 1. Deze legalisering is onderdeel van het projectbesluit en niet van de bestaande toestand.

8. Door bed en breakfast alleen toe te staan in vrijstaande bijgebouwen met cultuurhistorische waarden worden eigenaren van niet cultuurhistorische waardevolle bijgebouwen benadeeld. Zij hebben wel de lasten van een toenemende recreatiedruk maar niet de lusten.
9. Inspreker vindt het onderscheid tussen vissershaven en jachthaven op het terrein van de loswal niet duidelijk. Volgens hem wordt de vissershaven gebruikt als extra capaciteit van de jachthaven. Ook liggen er te veel boten in de jachthaven, zeker als de boten in de vissershaven worden meegeteld. Volgens inspreker worden diverse boten in strijd met het bestemmingsplan permanent bewoond. Er is geen toezicht hierop. Ook worden diverse woonboten geëxploiteerd als bed en breakfast, terwijl het geen bijgebouwen zijn en ze geen cultuurhistorische waarde hebben.
10. De oppervlakte bedrijfsgebouwen op de loswal is groter dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Het is inspreker onduidelijk of de nog af te breken loods hierbij is opgeteld.

Antwoord burgemeester en wethouders

Algemeen

In de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij aangegeven dat inspraakreacties schriftelijk dan wel mondeling moesten worden ingediend, en dus niet per e-mailbericht. De wet schrijft dit voor.

Inspreker heeft zijn inspraakreactie toch via een e-mailbericht ingediend. Volgens de regels hadden wij inspreker twee weken de gelegenheid moeten geven om dit verzuim te herstellen. Dat hebben wij niet gedaan. Daarom vinden wij deze inspraakreactie ontvankelijk, ook al is deze niet op de voorgeschreven wijze ingediend. Dit betekent dat wij er een inhoudelijke reactie op geven.

Punt 1

Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith hebben het projectbesluit waar inspreker op doelt vastgesteld op 23 november 2009. Zij hebben de bijbehorende bouwvergunningen verleend op 23 februari 2010. Iedereen heeft in de procedures hiervoor de gelegenheid gehad om zijn belangen in te brengen. Ook kon men er beroep tegen instellen bij de rechter. De rechter heeft inmiddels uitspraak gedaan. Niemand heeft hiertegen hoger beroep ingesteld. Dit betekent dat de besluiten onherroepelijk zijn, en daarmee een vaststaand gegeven. Het feit dat bepaalde zaken in verband met het besluit nog niet zijn uitgevoerd, maakt dit niet anders, nog los van de vraag of insprekers beweringen hierover juist zijn. Daarom hebben wij de inhoud van het projectbesluit in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Een bestemmingsplanprocedure is niet bedoeld om bezwaren naar voren te brengen tegen eerdere besluiten die onherroepelijk zijn en in het bestemmingsplan worden opgenomen. Die bezwaren konden naar voren worden gebracht in het kader van de eerdere besluitvorming.

Daarom gaan wij in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet in op insprekers bezwaren.

Burgemeester en wethouders van Lith hebben in 1996 een gedoogbeschikking afgegeven voor de loods die inspreker bedoelt. Daarmee hebben zij de principebereidheid uitgesproken om deze loods te legaliseren bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Immers, als legalisering niet mogelijk was geweest, hadden zij de loods juridisch gezien ook niet kunnen gedogen. Deze gedoogbeschikking is onherroepelijk, en daarmee een vaststaand gegeven. Wij vinden het dan ook aanvaardbaar om deze loods nu in het bestemmingsplan op te nemen.

Punt 2

In de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij een overzicht opgenomen van geldende bestemmingsplannen. Hiermee geven wij inzicht in welke bestemmingsplannen vervallen als het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt. Overeenkomsten horen in dit overzicht niet thuis. Zij behouden hun werking ook na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Wat inspreker daarover aanvoert, doet hier niet aan af. De uitvoering van de overeenkomst is iets wat buiten het bestemmingsplan om gebeurt.

Punt 3

De passage 'negatieve waardering' in de toelichting bij het bestemmingsplan beschrijft in hoofdlijnen enkele ontwikkelingen en omstandigheden die een negatieve ruimtelijke uitwerking op het plangebied hebben. Met dit overzicht bedoelen wij niet om uitputtend en op perceelsniveau in beeld te brengen welke ongewenste ontwikkelingen zich binnen het plangebied voordoen. Wij zien niet in waarom wij voor het perceel dat inspreker bedoelt een uitzondering zouden moeten maken.

Punten 4 en 5

Aan de Osseweg 1 is een watersportwinkel gevestigd. Bovendien is er aan de Osseweg 6 een horecabedrijf gevestigd. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor beide bedrijven een passende regeling.

Daarnaast maakt het projectbesluit uit 2009 een watersportwinkel en een horecagelegenheid (kantine) mogelijk op het perceel Lithoijensedijk 46 (de loswal). Hiervoor verwijzen wij dan ook naar wat wij opmerkten onder punt 1.

Punt 6

In het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied uit 2002 is goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Semi- en niet agrarische bedrijven' met de nadere aanduiding 'dierenpension' op het perceel aan de Batterijstraat 25. De reden voor deze onthouding van goedkeuring was dat de gemeente niet op een goede manier was gekomen tot de maximale bebouwingoppervlakte.

Door de onthouding van goedkeuring is op dit perceel de 1^e herziening van bestemmingsplan Buitengebied 1979, uit 1987, van toepassing. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Dierenpension'. Volgens de begripsbepaling is een dierenpension een bedrijf dat is gericht op de tijdelijke opvang en verzorging van kleine huisdieren. Het bestemmingsvlak is ongeveer 1.500 m² groot. Het bebouwingsvlak is circa 950 m² groot.

Op basis van het geldende plan mag op het perceel (bebouwingspercentage 30%) 285 m² en met vrijstelling (naar een bebouwingspercentage van 60%) maximaal 570 m² gebouwd worden. De diepte van het bestemmingsvlak bedraagt ongeveer 50 m. Het bestemmingsvlak eindigt net achter de achterlijn van de in 1968 vergunde loods.

Op het perceel zijn momenteel aanwezig: een bedrijfswoning met twee bijgebouwen, een loods, een buitenren, een kippenhok en een stal. De twee laatstgenoemde gebouwtjes liggen buiten het bestemmingsvlak. Uit onderzoek is ons gebleken dat een deel van deze bebouwing niet vergund is. Deze is ofwel vergunningsvrij opgericht dan wel zonder vereiste vergunning.

Uitgangspunt is dat wij bestaande legale bebouwing en bestaande rechten overnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is echter ook bedoeld om orde op zaken te stellen in het plangebied en over, veelal langslepende, zaken een knoop door te hakken over de planologische situatie.

Ter plaatse is sprake van een langdurig bestaande situatie, die tot op heden niet adequaat planologisch is geregeld. Het hoofdgebouw van 720 m² en een opslaggebouw van 36 m² zijn groter dan wat op grond van het huidige bestemmingsplan vergund kan worden (570 m²). Wij vinden het verschil dusdanig klein dat wij, mede gelet op de voorgeschiedenis, het hoofdgebouw positief willen bestemmen. Wij wijzen er in dit verband op dat Gedeputeerde Staten destijds, bij de onthouding van goedkeuring, geen bezwaar hadden tegen de oppervlakte van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak. Zij hadden bezwaar tegen de manier waarop de andere, buiten het bouwvlak gelegen, gebouwen aan de bebouwingsoppervlakte binnen het bouwvlak waren toebedeeld.

Wij constateren inderdaad dat niet voldaan wordt aan de standaardafstanden van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Maar bij dit bedrijf is geluid het meest bepalende milieuaspect, terwijl uit akoestische onderzoek blijkt dat er voldaan kan worden aan de geluidseisen.

Met betrekking tot het gebruik van het perceel merken wij op dat wij het fokken van honden en katten (inclusief de verkoop van de ter plaatse gefokte honden en katten) op een locatie met een bestemming 'dierenpension', gelet op de aard van de activiteit, passend vinden. Een bestemmingsomschrijving omschrijft nooit uitputtend welke activiteiten wel of niet mogen plaatsvinden op een locatie. Het tijdelijk houden van dieren verschilt slechts zeer beperkt van het fokken van honden en katten in een kennel. Als het fokken toch niet als activiteit kan worden aangemerkt die rechtstreeks onder 'dierenpension' valt, dan valt het fokken van

honden en katten onder het overgangsrecht. Het is immers een activiteit die reeds was toegestaan op grond van het bestemmingsplan dat gold voor het nu geldende bestemmingsplan. Uit akoestisch onderzoek, voor het laatst uit 2010, blijkt ook dat een pension/kennel geluidstechnisch vergunbaar is. Op grond van de hiervoor opgenomen overwegingen, nemen wij het fokken van honden en katten op als toegestane activiteit.

Punt 7

De paragraaf over de bestaande toestand in het plangebied geeft, zoals de naam al zegt, een overzicht van de bestaande toestand in het plangebied. In het plangebied is een jachthaven aanwezig op het perceel Lithoijensedijk 46. Wij zien dan ook niet in waarom die niet in het overzicht vermeld zou mogen worden.

Punt 8

In beginsel willen wij bed en breakfast niet toestaan in vrijstaande bijgebouwen. Een uitzondering maken wij voor vrijstaande bijgebouwen die cultuurhistorisch waardevol zijn. De reden van deze uitzondering is dat wij hiermee extra mogelijkheden willen creëren om deze waardevolle gebouwen economisch te exploiteren en daarmee in stand te houden. In die zin is er een verschil met vrijstaande bijgebouwen die niet cultuurhistorisch waardevol zijn. Wij vinden dit verschil vanuit ruimtelijk oogpunt gerechtvaardigd en aanvaardbaar. Volgens ons worden eigenaren van niet-cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen hierdoor niet onevenredig benadeeld. De toenemende recreatiedruk, voor zover deze al concreet merkbaar is, vinden wij aanvaardbaar en voor dit gebied zelfs wenselijk.

Punt 9

Vissershaven en jachthaven zijn op de verbeelding (kaart) van het voorontwerpbestemmingsplan afzonderlijk van elkaar aangegeven. Beide gebieden hebben in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan een eigen regeling. Daarmee is volgens ons het verschil tussen beide voldoende duidelijk. Het verschil komt met name tot uiting in artikel 16.1.2 van de planregels (detaillering van de bestemmingsomschrijving). Desalniettemin nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan slechts één aanduiding op voor de vissershaven en de jachthaven die aaneengesloten liggen, namelijk 'jachthaven'. Dit doen wij onder andere om onduidelijkheden te voorkomen. De noordelijk gelegen vissershaven (naast het tankstation) moet een extensief karakter houden en behoudt dan ook deze functie-aanduiding.

In het bestemmingsplan regelen wij niet het maximale aantal boten dat in de jachthaven mag liggen. Het aantal boten wordt beperkt door de omvang van het aanduidingsvlak 'jachthaven'. Concreet betekent dat er ofwel meer kleinere boten kunnen liggen ofwel minder grotere. Qua ruimtelijke uitstraling vinden wij dit verschil niet relevant.

In de jachthaven is recreatief nachtverblijf, waaronder bed en breakfast, toegestaan. Dit geldt alleen op het water, en niet aan land. Wij vinden dit beleidsmatig en ruimtelijk ook wenselijk en aanvaardbaar. De termen 'bijgebouw' en 'cultuurhistorisch waardevol' hebben betrekking

op gebouwen op het land, en niet op vaartuigen. Daarom laten wij bed en breakfast toe in vaartuigen zonder de eis dat dit plaatsvindt in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw. Permanente bewoning laten wij niet toe. Voor zover mensen in strijd met het bestemmingsplan permanent wonen, kunnen wij hiertegen handhavend optreden.

Punt 10

Het is juist dat het nieuwe bestemmingsplan een grotere bebouwingsoppervlakte toelaat dan het huidige bestemmingsplan. Dit vloeit voort uit het projectbesluit en uit de gedoogbeschikking uit 1996, zoals wij hiervoor hebben uitgelegd.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen in het ontwerpbestemmingsplan slechts één aanduiding op voor de vissershaven aangrenzend aan het bedrijfsperceel en de jachthaven, namelijk 'jachthaven'.

Inspraakreactie 93, gedagtekend op 26 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreekster vraagt om in het bestemmingsplan op haar perceel aan de Oijense Benedendijk 60 in Oijen 200 m² aan bijgebouwen mogelijk te maken. Dit heeft zij al met de gemeente besproken.

Antwoord burgemeester en wethouders

Artikel 18.2.2 onder j van de regels bij het voorontwerpbestemmingsplan bepaalt dat er op dit perceel 200 m² aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning mag worden gerealiseerd. Wat inspreker wenst, hebben wij dus al geregeld. Deze bijgebouwen moeten binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gerealiseerd en mogen alleen voor de woonfunctie worden gebruikt.

Wij wijzen erop dat de provincie in haar vooroverlegreactie aandacht vraagt voor de bouwmogelijkheden op dit adres. Deze wijken immers af van de standaard-bouwmogelijkheden bij burgerwoningen. Op grond van de sloop die in het verleden heeft plaatsvonden op het perceel, vinden wij deze regeling verdedigbaar. Of de provincie hiermee instemt, moet echter nog blijken. Het staat haar vrij om hierover een zienswijze in te dienen als wij het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen.

Inspreekster deelt mede dat zij een aanvraag zal indienen voor het bijgebouw. Wij wijzen erop dat zij een formele aanvraag om omgevingsvergunning pas kan indienen na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Wij verwachten dat het bestemmingsplan in de tweede helft van 2013 in werking treedt.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 94, gedagtekend op 22 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreester merkt op dat er voor de maximale omvang van bouwvlakken van grondgebonden agrarische bedrijven onderscheid wordt gemaakt tussen de Lithse polder en de Oijense polder. Maar volgens inspreester zijn beide polders gelijkwaardig aan elkaar, en kan er dus dezelfde maximale maat worden aangehouden. Zij meent dat wat de gemeente wil regelen (de impact op het landschap) ook geregeld kan worden via het beeldkwaliteitsplan. Zij verzoekt om ondernemers de maximale ruimte te geven.
2. Inspreester verzoekt om de breedte van het zoekgebied voor ecologische verbindingzones smaller te maken. Deze zoekgebieden werken planologisch door, onder andere bij de uitbreiding van agrarische bouwvlakken. Ook bestaat er volgens inspreester geen redelijk zicht op realisering binnen de planperiode.
3. Inspreester verzoekt om in de Lithse Polder ruimere mogelijkheden te bieden voor nevenactiviteiten. Aangezien er sprake is van nevenactiviteiten blijft de filosofie dat goede agrarisch locaties worden behouden volgens haar gewaarborgd.
4. Inspreester vindt de maximale goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen te laag. Deze voldoen niet aan de hedendaagse bouweisen. Normaal gesproken wordt uitgegaan van een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 12 m. Wat het bestemmingsplan beoogt te reguleren, wordt al geborgd in het beeldkwaliteitsplan.
5. Inspreester vindt verder dat het beeldkwaliteitsplan voldoende flexibel moet zijn en dat niet strikt kan worden vastgehouden aan de daarin genoemde dak-gevelverhouding.
6. Inspreester merkt op dat er binnen het grondwaterbeschermingsgebied ook binnen bouwvlakken niet mag worden gebouwd. Zij vindt dit in strijd met de directe bouwrechten die binnen het bouwvlak gelden, en vindt dit niet te motiveren op grond van de Verordening ruimte 2012. Zij verzoekt om dit verbod te schrappen.
7. Inspreester maakt bezwaar tegen de 250 m-zone waarbinnen beperkingen gelden voor veehouderijen. Volgens haar ontbreekt er namelijk een voldoende objectieveerbaar en betrouwbaar toetsingskader voor gezondheid. De bewijslast wordt nu bij de ondernemer gelegd, waarbij niet duidelijk is welke criteria hiervoor gelden en hoe die getoetst moeten worden.
8. Inspreester vindt het niet duidelijk hoe de vergunningsplicht voor werkzaamheden dieper dan 30 cm zich verhoudt tot de regeling voor normaal agrarisch gebruik. Zij verzoekt om een vrijgestelde diepte van 50 cm aan te houden en tevens om werkzaamheden binnen het bouwvlak uit te zonderen van de vergunningsplicht.
9. Inspreester vindt een regeling voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet nodig, juist omdat deze tijdelijk van aard zijn. Verder vraagt zij om bouwvlakvergroting voor permanente teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken.
10. Inspreester stelt dat de lijst in artikel 32 lid 2 van de planregels nooit compleet kan zijn en verzoekt daarom om daaraan als categorie toe te voegen 'of hiermee naar aard en omvang vergelijkbare ontwikkelingen'.

11. Inspreekster vraagt om haar te betrekken bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan.
12. Inspreekster geeft aan dat zij haar inspraakreactie mondeling wil toelichten.

Antwoord burgemeester en wethouders

Punt 1

Wij vinden de aard van de Oijense Polder ruimtelijk-landschappelijk gezien van een andere orde dan die van de Lithse Polder. Voor een beschrijving van de landschappelijke kwaliteit van de beide polders en de verschillen daartussen, verwijzen wij naar de Structuurvisie Buitengebied Lith. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de beide landschappen. Vanwege met name het verschil in schaalgrootte van beide polders, vinden wij het aanvaardbaar om de maximale bouwvlakomvang te differentiëren: 2 ha in de Oijense Polder, en 2,5 ha in de Lithse Polder.

Anders dan inspreekster stelt, kan de omvang van bouwvlakken niet via het beeldkwaliteitsplan worden geregeld. Deze moet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Punt 2

De zoekgebieden zijn bedoeld voor zowel lijnvormige natuurelementen als natuurlijke 'stapstenen'. Bij een lijnvormig element zal normaal gesproken volstaan kunnen worden met een smallere zone dan bij een stapsteen. Omdat niet duidelijk is welke vorm waar wordt gerealiseerd, hebben wij een breder zoekgebied opgenomen dan de minimale afstand van 25 m. Dit is in lijn met de provinciale regels hiervoor. Wij hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de al gerealiseerde ecologische verbindingzone nog niet volledig op de verbeelding verwerkt. Daar waar sprake is van een gerealiseerde zone, verwijderen wij het zoekgebied.

Overigens vinden wij het reëel om te veronderstellen dat er binnen de planperiode binnen het plangebied ecologische verbindingzones ontwikkeld zullen worden. Daarom handhaven wij de wijzigingsbevoegdheid hiervoor.

Punt 3

De Lithse Polder is primair bedoeld voor de agrarische sector en, in bepaalde gebieden, voor natuur. De agrarische bedrijfsvoering moet daarbij zo min mogelijk worden belemmerd door andere functies. Daarnaast is het beleid erop gericht om goede agrarische locaties, die gebruikt kunnen worden door andere bedrijven, te handhaven. Daarom vinden wij hier een strenger regime voor nevenactiviteiten dan elders gerechtvaardigd.

Punt 4

Wij hebben het buitengebied van Lith onderverdeeld in vier landschapstypen. Elk landschapstype heeft specifieke kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben wij benoemd en omschreven in het beeldkwaliteitplan. In de beide polders is de openheid en strakke belijning

van wegen en kavels beeldbepalend. Op de oeverwal is een halfopen landschap met gebogen wegen en wisselende zichtlijnen karakteristiek. De bebouwing moet passen binnen de kwaliteiten van het landschap. Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype past bij de beide polders een meer zakelijke, eenvoudige en robuuste bouwmassa. Op de oeverwal vinden wij kleinschalige bebouwing gewenst.

Daarom maken wij in het beeldkwaliteitplan en in het bestemmingsplan onderscheid in bouwhoogtes binnen de verschillende landschapstypen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte dus beperkter dan in beide polders.

Het is niet voldoende om de bouwhoogte en de ruimtelijke uitstraling daarvan te regelen via het beeldkwaliteitsplan. Goot- en bouwhoogte zijn stedenbouwkundige onderwerpen; deze moeten juridisch in het bestemmingsplan worden geregeld.

Gelet op het voorgaande handhaven wij de rechtstreekse bouwmogelijkheden. Toch kunnen wij onder voorwaarden een grotere goot- en/of bouwhoogte landschappelijk aanvaardbaar vinden. Het voorontwerpbestemmingsplan bevatte hiervoor al een regeling. Wij verruimen deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan: via een afwijkingsprocedure kunnen wij meewerken aan een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m. Deze hoogtes gelden voor alle landschapstypes.

Een nog grotere goothoogte dan 5 m vinden wij niet aanvaardbaar.

Punt 5

Een dak-gevelverhouding van 2:1 heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied, ook in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Soms is deze optimale verhouding niet haalbaar. Wij kunnen dan instemmen met een dak-gevelverhouding die kleiner is dan 2:1. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Die wet staat toe dat wij gemotiveerd van die regels afwijken als daar reden voor is. Dit staat ook in de Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. In de praktijk zullen wij normaal gesproken alleen instemmen met een dak-gevelverhouding die groter is dan 1:1.

De flexibiliteit die inspreekster wenst, ligt dus al vast in de wet.

Verder nemen wij in het beeldkwaliteitsplan op dat dit niet geldt in bepaalde situaties. Als uitzondering nemen wij bijvoorbeeld op de bouw van kassen bij glastuinbouwbedrijven. Ook hierdoor zijn de regels uit het beeldkwaliteitsplan minder dwingend dan inspreekster wellicht vreest.

Punt 6

Geen enkele regel verzet zich ertegen om binnen een bouwvlak beperkingen op te leggen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Met andere woorden: de toekenning van een bouwvlak betekent niet een ongeclausuleerd bouwrecht. Wij zien dan ook niet in waarom wij

in het voorontwerpbestemmingsplan vanuit het belang van grondwaterbescherming geen beperkingen zouden kunnen opleggen. Het feit dat de provinciale regelgeving hiertoe niet verplicht neemt, wat hier overigens ook van zij, niet weg dat de gemeente een zelfstandige afweging kan maken over wat zij wenst te regelen in het belang van de grondwaterbescherming.

Iedere bestemming vereist haar eigen regels ter waarborging van de belangen die de betreffende bestemming beoogt te beschermen. Indien een locatie binnen twee bestemmingen of aanduidingen ligt, gelden dus meerdere regimes. Wij vinden het vanzelfsprekend dat in dergelijke gevallen bij onderlinge strijdigheid de strengste regels prevaleren. Zou dit niet het geval zijn, dan zou namelijk geen recht worden gedaan aan de belangen die de 'strengste' bestemming of aanduiding beoogt te beschermen. Die zou dan volstrekt illusoir zijn.

In dit concrete geval is het strengste regime dat van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De planregels laten toe dat met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels van deze bestemming voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de grondwaterwinning. Met andere woorden: het strengste bouwregime is niet altijd dwingend, maar laat afwijkingen onder voorwaarden toe. Gelet hierop zien wij geen reden om te regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Punt 7

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij een zone van 250 m opgenomen. Binnen die zone mochten intensieve veehouderijen niet uitbreiden. Hiermee volgden wij een advies van de GGD op van 20 oktober 2011. Kort gezegd komt dat advies erop neer dat binnen de zone van 250 m het voorzorgsprincipe leidend moet zijn. Dit betekent dat binnen die zone gezondheidsrisico's voor mensen als gevolg van de aanwezigheid van intensieve veehouderijen vermeden moeten worden. In de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn wij hier nader op ingegaan.

Het moge zo zijn dat het toetsingskader niet objectiveerbaar is. Maar vanwege een goede ruimtelijke ordening wilden wij het zekere voor het onzekere nemen. Daarom hebben wij de 250 m uit het GGD-advies overgenomen.

Naar verwachting brengt de Gezondheidsraad in het najaar van 2012 een advies uit. Dit advies gaat speciaal over de gezondheidsrisico's als gevolg van intensieve veehouderijen in de nabijheid van woningen. Wij wachten dit advies af. Wij kunnen daarmee in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening meer houden. Als het advies van de Gezondheidsraad daar aanleiding toe geeft, zullen wij de gemeenteraad voorstellen om een andere afstand te hanteren of zelfs geen zone op te nemen.

In het ontwerpbestemmingsplan handhaven wij de zone van 250 m.

Wij hebben geen totaalverbod op uitbreiding van intensieve veehouderij binnen de zone van 250 m opgenomen maar dit aspect onderdeel laten uitmaken van de duurzaamheidstoets. Hiermee bieden wij ruimte voor maatwerk. De gekozen regeling biedt dan ook juist mogelijkheden, in plaats van beperkingen. Wel moet in een dergelijks situatie inderdaad de veehouder, in het kader van de totale afweging, aantonen dat de locatie en de bedrijfsvoering uit gezondheidsoogpunt duurzaam is. Wij vinden dit aanvaardbaar, nu binnen de zone van 250 m het voorzorgsprincipe leidend is.

Punt 8

In de archeologische bestemmingen zijn bepaalde werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig als deze werkzaamheden plaatsvinden op een diepte van minimaal 0,3 m ten opzichte van het maaiveld. Een uitzondering geldt voor agrarische werkzaamheden binnen de agrarische bestemmingen tot een diepte van 0,5 m. Een uitzondering op de uitzondering geldt binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Monument' omdat daar geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde maar van daadwerkelijk aanwezige archeologische waarden. Wij vinden dat werkzaamheden, ook agrarische, dieper dan 0,3 m binnen deze dubbelbestemming standaard omgevingsvergunningplichtig moeten zijn.

Voor de duidelijkheid nemen wij in de planregels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Monument' op dat het hier werkzaamheden tot 0,3 m betreft.

Juist binnen bouwvlakken kan en mag worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Daarom sluiten wij bouwvlakken niet uit van de omgevingsvergunningplicht.

Punt 9

Er is verschil tussen enerzijds teeltondersteunende voorzieningen die een bouwwerk zijn en anderzijds teeltondersteunende voorzieningen die geen bouwwerk zijn. Daarnaast bestaat er onderscheid tussen permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Voor zowel de tijdelijke als de permanente teeltondersteunende voorzieningen die geen bouwwerk zijn, hebben wij in het voorontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunningplicht opgenomen. Wij hebben dit gedaan omdat deze voorzieningen, óók de tijdelijke, de landschappelijke kwaliteiten kunnen aantasten. De regeling betekent niet dat deze voorzieningen niet zijn toegestaan, maar dat een nadere afweging moet plaatsvinden om na te gaan of ze ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Daarnaast hebben wij een regeling opgenomen voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen die wél een bouwwerk zijn. Op grond van deze regeling kunnen tijdelijke voorzieningen worden toegestaan. Wij vinden deze regeling wenselijk omdat dergelijke bouwwerken een grote ruimtelijke impact kunnen hebben, gelet op de lange periode per jaar dat ze aanwezig kunnen zijn (8 maanden per jaar) en gelet op de toegestane bouwhoogte van 4,5 m. Anders dan inspreker vinden wij dan ook dat deze regeling vanuit ruimtelijk oogpunt nodig is.

Wij vinden het niet aanvaardbaar dat bouwvlakken worden vergroot voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. Indien een bedrijf behoefte heeft aan bouwvlakvergroting, kan het gebruik maken van de algemene mogelijkheden die hiervoor in het bestemmingsplan zitten. Dit neemt niet weg dat wij vinden dat er ook een regeling nodig is voor permanente voorzieningen buiten het bouwvlak die een bouwwerk zijn. Deze regeling nemen wij op in het ontwerpbestemmingsplan.

Punt 10

Wij passen de regeling kwaliteitsverbetering landschap uit artikel 32 aan aan de afspraken die gemeenten en provincie hierover in het Regionaal Ruimtelijke Overleg hebben gemaakt. Omdat in het bestemmingsplan concrete binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsregels zijn opgenomen, kan deze regeling ook concreet omschrijven voor welke afwijking of wijziging deze regeling wel of niet van toepassing is. Dit komt de juridische duidelijkheid ten goede. De regeling voor kwaliteitsverbetering uit artikel 2.2 van de Verordening ruimte is ook van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die met een buitenplanse procedure moeten worden vergund (dat wil zeggen: buiten de toegestane kaders van het nieuwe bestemmingsplan). Afhankelijk van de aard van deze ontwikkelingen zal in het kader van die buitenplanse procedures beoordeeld moeten worden of de regeling op deze ontwikkelingen van toepassing is.

Punt 11

Wij betrekken inspreekster bij de verdere bestemmingsplanprocedure via de klankbordgroep.

Punt 12

De wettelijke inspraakprocedure, zoals opgenomen in de gemeentelijke inspraakverordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voorziet niet in het horen van indieners van schriftelijke inspraakreacties. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het horen van inspreekster.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij passen een aantal zoekgebieden voor ecologische verbindingzones aan.

Wij verruimen de regeling voor afwijkende goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen.

Wij verduidelijken de regeling voor normaal agrarisch grondgebruik binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie Monument'.

Wij nemen een regeling op voor permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak die een bouwwerk zijn.

Inspraakreactie 95, gedagtekend op 23 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker merkt op dat hij op het perceel aan de Pastoor Roesweg 30 in Maren-Kessel een paardenhouderij heeft. Hij verzoekt om de aanduiding 'intensieve veehouderij' te schrappen die in het voorontwerpbestemmingsplan voor dit bedrijf is opgenomen. Verder vraagt inspreker om het bouwvlak dat de voormalige gemeente Lith in 2002 heeft geschrappt, weer op te nemen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Aangezien sprake is van een paardenhouderij, is de aanduiding 'intensieve veehouderij' inderdaad onjuist. In het ontwerpbestemmingsplan passen wij dit aan.

Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf is in 2002 verkleind ten opzichte van het bouwvlak dat in het daarvoor geldende bestemmingsplan was opgenomen. Het huidige bestemmingsplan is echter onherroepelijk. Bij de toekenning van bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan moeten wij dan ook uitgaan van het bouwvlak zoals dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Uitbreiding hiervan is alleen mogelijk als de noodzaak hiertoe is aangetoond. Hiervan is geen sprake, zodat wij nu geen uitbreiding toestaan. Wij hebben overigens op 30 juli 2012 inspreker een brief verzonden waarin wij hebben aangegeven onder welke voorwaarden wij eventueel wel medewerking kunnen verlenen aan een bouwvlakvergroting.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij verwijderen de aanduiding 'intensieve veehouderij' bij het agrarisch bouwvlak aan de Pastoor Roesweg 30 in Maren-Kessel.

Inspraakreactie 96, gedagtekend op 22 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de bestemming 'Natuur' en de functieaanduiding 'steunpunt natuurorganisatie' voor het perceel aan de Oijense Bovendijk 34 in Oijen, voor zover het de bedoeling is om daar een bezoekerscentrum of museum toe te staan. De bestemmingsomschrijving laat een dergelijke functie niet toe. Bovendien vreest inspreker overlast van deze functies voor zichzelf en de omgeving; de omgeving is op dit gebruik niet berekend, en hij vreest geluidsoverlast, opstuvend stof, parkeerhinder en een inbreuk op zijn privacy. Het perceel is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2012 moet de geldende niet-natuurbestemming (in dit geval: wonen) worden overgenomen. Een steunpunt voor een natuurorganisatie is op grond van de provinciale regels dan ook niet toegestaan.

Antwoord burgemeester en wethouders

Functie

In het geldende bestemmingsplan is kasteel Oijen bestemd tot 'Bos en Natuurgebied'. Op grond van dit bestemmingsplan mag het kasteel worden gebruikt voor bewoning en mag hier ook voor worden gebouwd. Het aantal woningen is in dit bestemmingsplan niet gemaximeerd. Aan het gebruiksdoel 'steunpunt voor een natuurbeschermingsorganisatie' hebben Gedeputeerde Staten op 17 september 2002 goedkeuring onthouden. Gedeputeerde Staten hadden echter geen bezwaar tegen de functie op zich, maar uitsluitend tegen de manier waarop de bouwmogelijkheden voor deze functie waren geregeld. In het bestemmingsplan was geen maximale oppervlakte opgenomen. Gedeputeerde Staten stelden het in 2002 als volgt: 'Ook indien het kasteel als steunpunt voor een natuurbeschermingsorganisatie wordt gebruikt, vinden wij, bij gebleken noodzaak, bijgebouwen aanvaardbaar. Evenwel stelt de bepaling in artikel 5.3.2. geen maximum aan dergelijke bebouwing nu uitdrukkelijk de 70 m² zijn gerelateerd aan de bijgebouwen bij de woning. Dit brengt met zich dat de woorden "als steunpunt voor een natuurbeschermingsorganisatie of" thans niet voor goedkeuring in aanmerking komen.'

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij het doel 'steunpunt voor een natuurbeschermingsorganisatie' niet verder gedetailleerd. Het betreft hier echter een zeer extensieve functie, waarbij gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het houden van vergaderingen van werknemers/boswachters. In de detaillering van de bestemmingsomschrijving in artikel 10.1.2. zullen wij concretiseren waaruit de activiteiten bestaan.

Een dergelijke functie vinden wij passend, omdat ook het huidige bestemmingsplan al intensieve gebruiksmogelijkheden biedt, het een extensieve functie betreft die toelaatbaar is in de nabijheid van woningen van derden en omdat het voor de instandhouding van het monument van belang is om het kasteel een gebruiksfunctie te geven.

Relatie met de ecologische hoofdstructuur

Kasteel Oijen ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS). De Verordening ruimte 2012 stelt dat de geldende niet-natuurbestemming wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse geldt echter geen niet-natuurbestemming maar een bestemming 'Bos- en Natuurgebied'. Daarom is dit artikel van de Verordening ruimte 2012 niet van toepassing. Binnen de bestemming 'Bos en Natuurgebied' wordt op deze locatie wonen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'monument' is het bestemmingsplan ook gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde. Zoals hiervoor ook al opgemerkt, is het aantal woningen nu niet beperkt. In theorie zijn er dus meer woningen toegestaan dan de nu aanwezige woning. In het licht hiervan vinden wij het redelijk om, in plaats van een aantal woningen, het steunpunt rechtstreeks toe te staan, omdat het steunpunt, mits concreter omschreven, wat mogelijke hinder betreft vergelijkbaar is met een of meerdere woningen.

Met betrekking tot de relatie met de Verordening merken wij nog het volgende op. Artikel 4.2 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden, regels stelt ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden, en daarbij rekening houdt met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

In de toelichting wordt vervolgens het volgende opgemerkt met betrekking tot de relatie tussen natuurwaarden en cultuurhistorische waarden: *'De instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden in de ecologische hoofdstructuur kunnen strijdig zijn met de instandhouding en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Onder cultuurhistorische waarden worden verstaan: cultureel erfgoed, structuren en landschappelijke elementen met betrekking tot bouwkundig erfgoed, historische groenwaarden, historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden. Op provinciaal niveau zijn deze vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant. In dit artikel wordt invulling gegeven aan artikel 3.12, lid 6, van het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, door regels te stellen die bewerkstelligen dat rekening gehouden wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het respecteren van bestaande cultuurhistorische waarden is neergelegd in het eerste lid, onder b waar is bepaald dat in de EHS bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij werken en werkzaamheden in de EHS rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.'*

Kasteel Oijen is in de Verordening aangewezen als 'complex met cultuurhistorische waarde'. Ook is het aangewezen als rijksmonument. Wij vinden de cultuurhistorische en archeologische waarde van dit complex, mede door het intensief gebruik van het complex voor wonen en door de aanwezige bebouwing, van een groter belang dan het belang van de natuur en de EHS. Wij vinden het niet realistisch om te veronderstellen dat dit

cultuurhistorisch belangrijke complex wordt omgevormd tot natuur. Wij zijn dan ook van mening dat dit complex ten onrechte in de EHS ligt. In het reconstructieplan Maas en Meierij lag het kasteel ook niet in de EHS. De eigenaar van het kasteel zal aan de provincie verzoeken om de EHS te herbegrenzen zodat het kasteel buiten de EHS komt te liggen.

Overigens vinden wij het, naar aanleiding van een andere inspraakreactie, niet bezwaarlijk om aan het steunpunt gerelateerde ondersteunende horeca in de avonduren toe te staan. Wij passen de planregels daar op aan.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

In de detaillering van de bestemmingsomschrijving in artikel 10.1.2. concretiseren wij waaruit de activiteiten van het 'steunpunt voor een natuurorganisatie' bestaan.

Naar aanleiding een andere inspraakreactie laten wij aan het steunpunt gerelateerde ondersteunende horeca in de avonduren toe.

Inspraakreactie 97, gedagtekend op 21 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om een aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen in het bouwvlak voor zijn agrarisch bedrijf aan de Hogeweg 4 in Maren-Kessel. Hij houdt onder andere 250 zeugen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Uit de verleende milieuvergunning voor het bedrijf blijkt dat inderdaad sprake is van een overwegend intensief agrarisch bedrijf. De grondengebonden melkveehouderijtak is, met 65 melkkoeien, duidelijk ondergeschikt aan de intensieve veehouderijtak. Wij kennen dan ook een aanduiding 'intensieve veehouderij' toe aan het bouwvlak.

Inspreker merkt op dat hij 'om eventueel uit te breiden' deze aanduiding nodig heeft. Wij merken hierover het volgende op. Het bouwvlak van inspreker heeft een oppervlakte van ongeveer 1,6 ha (160 m bij 100 m). Op grond van het gemeentelijk en provinciaal beleid is het niet mogelijk om bouwvlakken van intensieve veehouderijen uit te breiden tot boven de 1,5 ha. Het bouwvlak heeft dan ook de maximale omvang bereikt.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij nemen een aanduiding 'intensieve veehouderij' op bij het agrarisch bedrijf aan de Hogeweg 4 in Maren-Kessel.

Inspraakreactie 98, gedagtekend op 21 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Insprekers merken op dat zij sinds 2007 in gesprek zijn met de gemeente over de realisering van een kleinschalig verblijfsterrein met recreatiewoningen aan de Peperstraat 4 in Oijen. Onder strikte voorwaarden vindt de gemeente deze plannen aanvaardbaar. Insprekers wachten nog steeds op de randvoorwaarden van de gemeente. Zij verzoeken om te bevestigen dat hun plannen nog altijd meegenomen kunnen worden in het bestemmingsplan, zodat er later geen onoverkomelijke problemen ontstaan.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het oorspronkelijk plan van insprekers voor recreatiewoningen heeft de gemeente als te grootschalig beoordeeld. Vervolgens hebben wij de situatie stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld. Op basis daarvan hebben wij randvoorwaarden opgesteld. Om voor ons aanvaardbaar te zijn, moet een recreatieve ontwikkeling op het perceel aan die randvoorwaarden voldoen. Wij hebben deze randvoorwaarden op 8 juni 2012 ambtelijk aan inspreker medegedeeld.

Tussen 8 juni 2012 en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zit maar een korte periode. Wij begrijpen dat insprekers in die korte periode geen nieuw plan konden ontwikkelen binnen onze randvoorwaarden. Als zij dat willen, kunnen zij echter alsnog een ruimtelijk onderbouwd plan indienen. Als wij dat nieuwe plan aanvaardbaar vinden, zullen wij in overleg met insprekers bekijken hoe en via welke procedure wij daaraan het meest praktisch kunnen meewerken.

Aan de Peperstraat ligt overigens nog een intensieve veehouderij. Deze vormt mogelijk een belemmering voor de plannen van insprekers. Insprekers moeten hiermee rekening houden bij de verdere planontwikkeling, zo lang het bedrijf aanwezig is.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond (omdat zij niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan).

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Inspraakreactie 99, gedagtekend op 25 maart 2012

Samenvatting inspraakreactie

Volgens inspreker loopt bij zijn perceel aan de Paalderweg 5 in Maren-Kessel de grens tussen de Lithse polder en de oeverwal. Hij vraagt om de grens 20 m naar het Zuiden te verschuiven, zodat deze over een kadastrale grens loopt.

Verder maakt inspreker bezwaar tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan gehanteerde dak-gevelverhouding van 2:1. Hij vindt deze verhouding in de praktijk niet werkbaar.

Antwoord burgemeester en wethouders

De grens tussen de landschapstypen oeverwal en Lithse Polder loopt door het agrarisch bouwvlak van inspreker. Een klein deel van het bouwvlak ligt op de oeverwal, het overgrote deel in de Lithse Polder. Bij bijvoorbeeld een uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde over de gehele breedte ontstaat onduidelijkheid over de te realiseren maximale omvang (1,5 ha of 2,5 ha voor een grondgebonden bedrijf) van het bouwvlak. Daarom vinden wij het redelijk om de grens van de Lithse Polder met 20 m naar het zuiden op te schuiven, zodat het gehele bouwvlak in de Lithse Polder ligt.

Wij zien niet in waarom de gehanteerde dak-gevelverhouding in alle gevallen onwerkbaar zou zijn. In de meeste gevallen zal hieraan kunnen worden voldaan.

Een dak-gevelverhouding van 2:1 heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied, ook in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Soms is deze optimale verhouding niet haalbaar. Wij kunnen dan instemmen met een dak-gevelverhouding die kleiner is dan 2:1. Het beeldkwaliteitsplan geeft namelijk beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Die wet staat toe dat wij gemotiveerd van die regels afwijken als daar reden voor is. Dit staat ook in de Welstandsnota, waar het beeldkwaliteitsplan onderdeel van is. In de praktijk zullen wij normaal gesproken alleen instemmen met een dak-gevelverhouding die groter is dan 1:1.

De flexibiliteit die inspreker wenst, ligt dus al vast in de wet.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Wij verleggen de grens van de Lithse Polder bij het perceel Paalderweg 5 in Maren-Kessel naar het Zuiden, op de kadastrale perceelsgrens.