

VOORSTEL AAN DE RAAD: VERGADERING 24 april 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Nederweert, 1e herziening.		Agendapunt	7.
		Raadsvoorstel-nummer	2012-21
Voorstel: Wij stellen uw raad voor om: 1. De nota van zienswijzen vast te stellen zoals voorgesteld in bijlage 1. 2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening zowel digitaal als analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan IMRO.0946.BPbgpartherz2012-ONT1 zoals voorgesteld in bijlage 2. 3. Geen exploitatieplan vast te stellen. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, Mw. D.J.E. Noppers H.F.M. Evers			
Portefeuillehouder	: Wethouder Wernink	Afdeling	: SR
Datum	: 13 maart 2012	Auteur	: A.J.P. Philips
Bijlage(n)	: 2	Doorkiesnr.	: (0495) 677232
Gevolgen naar aanleiding van voorstel			
Financieel	: geen		
Juridisch	: juridische paragraaf opgenomen in voorstel		
Inkoop/aanbesteding	: n.v.t.		
Dereguleringsstoets	: n.v.t.		

Rapportage bij Raadsvoorstel d.d. 24 april 2012

Inleiding

Op 24 november 2009 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' vastgesteld. Op 19 oktober 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake de beroepen die waren ingesteld. In die uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat de regeling met betrekking tot de molenbiotoop binnen een half jaar gerepareerd dient te zijn. Wij hebben besloten om gelijktijdig met deze reparatie ook de andere vernietigde onderdelen van de uitspraak te herstellen, omissies en fouten te herstellen en de bestemming van de gronden van het inrichtingsplan Sarsven en de Banen, voorzover eigendom van natuurbeherende instanties, te wijzigen naar natuur.

Het ontwerp heeft tot en met 1 maart 2012 terinzage gelegen. Er zijn 12 zienswijzen ingekomen, deze worden behandeld in de zienswijzennota (bijlage 1)

Voorstel

Wij stellen uw raad voor om:

1. De nota van zienswijzen vast te stellen zoals voorgesteld in bijlage 1.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening zowel digitaal als analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan IMRO.0946.BPbgbpatherz2012-ONT1 zoals voorgesteld in bijlage 2.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Overwegingen

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op:

1. foutieve aanduiding bestemming natuur
2. toekennen van agrarische bouwblokken aan Lage Kuilen en Karissteeg 5
3. laden en lossen bij Fixet, Houtsberg 16
4. bewoning agrarische bedrijfswoningen door burgers
5. molenbiotoop
6. verwijderen van nieuwvestigingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven buiten het LOG
7. inhoudsmaat woning Winnerstraat 69
8. wijzigingen EHS naar natuur en gronden rondom EHS naar agrarisch gebied met waarden/ontwikkelingszone groen
9. ontheffingsmogelijkheid intensieve veehouderij voor overschrijding grens bouwblok met 10%
10. advies BOM+ commissie bij bouwen binnen bouwblok
11. omschakeling naar intensieve kwekerij in bestemming agrarisch gebied met waarden/ontwikkelingszone groen

De zienswijzen genoemd onder 1, 3, 7 en 11 zijn gegrond. De zienswijzen onder 4., 6 en 8. zijn deels gegrond. De overigen zijn ongegrond. Voor een inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar de zienswijzennota in bijlage 1.

Kanttekeningen

Met het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening wordt de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2011 gerepareerd. Omdat de Raad van State op 19 oktober niet op alle beroepsgronden met betrekking tot de bewoning van agrarische bedrijfswoningen door burgers, uitspraak heeft gedaan, is het mogelijk dat dit opnieuw door insprekers aan de Raad van State wordt voorgelegd. Het wetsvoorstel met betrekking tot de plattelandswoning biedt uitkomst voor deze situaties. Zolang dit wetsvoorstel nog niet is aangenomen, kan dit nog niet worden toegepast.

Uitvoering

-

Juridische gevolgen

Tegen het besluit van de raad is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Zienswijzennota.
2. Overzicht voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat

De Afdeling bestuursrechtspraak op 19 oktober 2011 het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' gedeeltelijk heeft vernietigd;

Reparatie van het bestemmingsplan alsmede het herstellen van omissies en fouten wenselijk is;

Gezien het voorstel nr. van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2012

Gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. De nota van zienswijzen vast te stellen zoals voorgesteld in bijlage 1.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening zowel digitaal als analoog gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan IMRO.0946.BPbgbpatherz2012-ONT1 zoals voorgesteld in bijlage 2.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 april 2012,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.G. Schrier

H.F.M. Evers

Bijlage 1.

Nota van zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening.

1. Procedure zienswijze.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening bevat wijzigingen ten opzicht van het op 23 november 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'. Het bestemmingsplan is mede naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19 oktober 2011, gewijzigd.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 20 januari tot en met 1 maart 2012 terinzage gelegen. De inwoners van Nederweert zijn via het Gemeentecontact (huis-aan-huis blad), de Staatcourant en de internetsite van de gemeente hierover geïnformeerd. Het ontwerp-bestemmingsplan was ook digitaal in te zien via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl (RO-online).

De kennisgeving tot terinzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan is verstuurd naar de provincie Limburg, LLTB, Milieufederatie Limburg, buurgemeenten, Stichting Werkgroep Behoud de Peel, Rijksdienst voor Archeologie, Vogelwerkgroep Nederweert, Stichting Limburgs Landschap, Stichting Leefbaar Buitengebied Nederweert, Waterschap Peel- en Maasvallei en Rijkswaterstaat.

2. Overzicht ingekomen zienswijzen.

Alle zienswijzen zijn tijdig binnen gekomen en derhalve ontvankelijk.

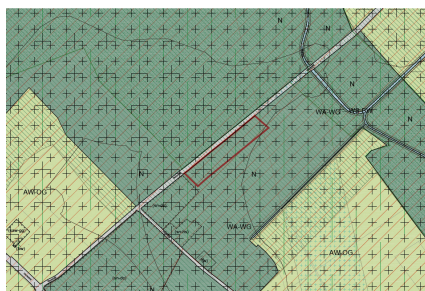
Nr.	Indiener	Onderwerp
1	Bergs Advies namens bewoners, Banendijk 4, Nederweert-Eind	Bestemming perceel T, 14.
2	Bergs Advies namens Strateris BV, J.v. Havenstraat 21, Ommel	Bestemming natuur op Lage Kuilen. Opnemen bouwblok Lage Kuilen.
3	DAS Rechtsbijstand namens bewoners Karissteeg 6, Nederweert	Ontwikkeling Lage Kuilen en Karissteeg 5.
4	Fixet, Houtsberg 16, Leveroy	Laden en lossen Houtsberg 16.
5	Goorts & Coppens Advocaten namens Melanko B.V., Kreijel 9, Ospel	Molenbiotoop Bewoning van bedrijfswoning door burgers
6	Omwonenden Lage Kuilen, Nederweert.	Ontwikkeling Lage Kuilen.
7	Hekkelman Advocaten & Notarissen namens bewoners Houtsweg 12, Nederweert-Eind	Bewoning van agrarische bedrijfswoning door burgers. Nieuwvestiging agrarisch bedrijven
8	Hekkelman Advocaten & Notarissen namens bewoners, Marksweg 7, Meijel.	Bewoning van agrarische bedrijfswoning door burgers.
9	Bewoners Speelhuijs 7, Nederweert	Inhoud woning Winnerstraat 69.
10	Meerts Rechtspraktijk namens bewoners Houtsberg 35, Leveroy	Laden en lossen Houtsberg 16.
11	Provincie Limburg, Maastricht	Bestemming natuur rondom Sarsven en de Banen.
12	Bewoners Heijsterstraat 6, Nederweert	Ontheffingsmogelijkheid vergroting bouwblok. Advies BOM+ commissie. Omschakeling naar intensieve kwekerij in agrarisch gebied met waarden/ontwikkelingszone groen,

3. Behandeling ingekomen zienswijzen.

3.1 Bergs Advies namens bewoners Banendijk 4, 6034 SV Nederweert-Eind Behandeling 2009:

Inhoud zienswijze:

Inspreker is eigenaar van perceel sectie T, nummer 14. Dit perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'natuur' gekregen terwijl dit perceel agrarisch in gebruik is. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen naar 'agrarisch gebied, ontwikkelingszone groen'.



Beoordeling zienswijze:

Op de verbeelding hebben de gronden die eigendom zijn van terreinbeherende instantie en gronden die reeds ingericht zijn als natuur (landgoed) de bestemming 'natuur' gekregen. Op basis van informatie van DLG is er vanuit gegaan dat perceel T, 14 ook eigendom is van een terreinbeherende instantie. Dat is niet correct. Perceel T, 14 is nog eigendom van inspreker. Dit perceel behoudt derhalve de bestemming 'agrarische gebied met waarden, ontwikkelingszone groen'. Indien dit perceel zou worden verkocht aan een terreinbeherende instantie, kan op grond van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' de bestemming alsnog worden gewijzigd naar 'natuur'.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. De bestemming van perceel T, 14 wordt niet gewijzigd naar natuur.

3.2 Bergs Advies namens Strateris BV, J.v. Havenstraat 21, Ommel

Inhoud zienswijze

Inspreker heeft de volgende zienswijzen ingediend:

1. Een deel van het perceel aan Lage Kuilen is abusievelijk nog steeds belegd met de bestemming 'natuur'.
2. Verzocht wordt om een agrarisch bouwblok toe te kennen aan Lage Kuilen. De benodigde stukken zijn hiervoor reeds bij de gemeente ingediend.

Beoordeling zienswijze

Ad 1.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" is abusievelijk op een deel van de eigendommen van Strateris B.V. aan de Lage Kuilen de bestemming 'Natuur' (sectie U, nummers 134 en 135) gelegd. Op dit perceel is echter geen natuur aanwezig, noch is het de bedoeling om hier in de toekomst natuur te ontwikkelen. Ook in provinciaal en rijksbeleid in dit stukje niet aangeduid als 'natuur' of 'toekomstige natuur'.

In bijlage 6, die in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening, opnieuw terinzage is gelegd, is tevens de bestemming natuur opgenomen voor het perceel. Dit is niet correct. Bijlage 6 zal op dit punt worden aangepast, dit heeft tot gevolg dat de bestemming natuur op de verbeelding ook wordt gewijzigd in 'agrarisch gebied – landbouwonwikkelingsgebied'.

Ad 2.

Het is correct dat inspreker stukken heeft ingediend als onderbouwing van de bedrijfsvestiging aan Lage Kuilen. Echter op grond van de voorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' dient er zicht te zijn op verlening van de Natuurbeschermingswetvergunning. Dit is nodig in verband met de zogenaamde passende beoordeling. Omdat er op dit moment geen zicht is op het verlenen van een Natuurbeschermingswetvergunning, kan er nog geen bouwvlak worden toegekend.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In bijlage 6 wordt de bestemming natuur van perceel sectie U, nummers 134 en 135. In de verbeelding wordt de bestemming 'natuur' gewijzigd in 'agrarisch – landbouwonwikkelingsgebied'.

3.3 DAS Rechtsbijstand namens bewoners Karissteeg 6, 6031 PH Nederweert

Inhoud zienswijze:

Insprekers zijn van mening dat de plantoelichting onduidelijk is. Ook is niet duidelijk welke ruimtelijke ontwikkeling aan Lage Kuilen ongenummerd en Karissteeg 5 zijn toegestaan en hoe deze zijn onderbouwd ten aanzien van flora en fauna en verkeersbelasting. De verbeelding geeft ineens een agrarisch bouwblok aan langs de Lage Kuilen. Dit bouwblok is in strijd met provinciaal beleid en het met door gemeenteraad genomen voorbereidingsbesluit. De planherziening maakt vestiging van een grote intensieve veehouderij in de buurt mogelijk; dat leidt tot vergroting van de bedreiging van de woon- en leefomgeving.

Beoordeling zienswijze:

De mening, dat het plan in het algemeen en ten aanzien van de hierboven genoemde locaties onduidelijk is, wordt niet gedeeld. In hoofdstuk 2 van de toelichting is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen in die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening zijn opgenomen. Deze planherziening is in ieder geval niet bedoeld om aan de Lage Kuilen een agrarisch bouwblok toe te kennen noch om op de locatie Karissteeg 5 een agrarisch bouwblok te vergroten. Voor de locatie Lage Kuilen is op 23 juli 2010 een ontwerp-projectbesluit terinzage gelegd. Deze staat in ontwerp nog op www.ruimtelijkeplannen.nl waardoor de indruk is ontstaan dat deze locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening. Voor deze locatie wordt echter een zelfstandige procedure gevolgd. Een bouwblok kan pas worden toegekend als er zicht is op verlenen van een NB-vergunning. Wij verwijzen hiervoor ook naar de behandeling van de zienswijze onder 3.2. Hierin is tevens de motivering voor de omzetting van de bestemming natuur opgenomen. Om verder verwarring te voorkomen en omdat de procedure met betrekking tot het bouwblok voor Lage Kuilen in afwachting van de NB-vergunning is stil gelegd, is het ontwerp-projectbesluit van www.ruimtelijkeplannen.nl verwijderd.

Het voorbereidingsbesluit dat de raad op 8 november genomen heeft, is van toepassing op nieuwe agrarische bedrijven buiten het landbouwonwikkelingsgebied. Lage Kuilen is gelegen in het landbouwonwikkelingsgebied.

Ook de locatie Karissteeg 5 is niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening. Hiervoor is een afzonderlijke wijzigingsprocedure gevolgd.

Omdat er in het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening geen nieuwe bouwblokken zijn opgenomen noch het beleid ten aanzien van agrarische bedrijven in het algemeen of het Landbouwonwikkelingsgebied, wordt op de overige zienswijzen niet meer ingegaan. Deze zijn in het kader van deze procedure niet aan de orde.

Conclusie:

De zienswijzen zijn ongegrond.

3.4 Fixet H. Heijnen & Zn, Houtsberg 16, 6091 NA Leveroy

Inhoud zienswijze:

Insprekers geeft aan dat artikel 6.5. sub k onnodig inbreuk maakt op een goede bedrijfsvoering en deze belemmert. Laden en lossen mag nu alleen maar aan de achterzijde van het perceel. De nieuwe bepaling is verzwarend ten opzichte van eerdere vrijstellingsvoorwaarde omdat deze nu geldt voor alle voertuigen en niet

alleen voor vrachtwagens. Inspreker is van mening dat er tot nu toe alles aan is gedaan om het doel van de vrijstellingsvoorwaarde, geen verslechtering van het woongenot van de overburen, te bereiken.

Beoordeling zienswijze:

Reeds in eerdere procedures is duidelijk geworden dat er overlast wordt ondervonden van het laden en lossen van vrachtwagens aan de voorkant van het bedrijf door de bewoners van Houtsberg 35. In het ontwerp-bestemmingsplan is daarom opgenomen dat laden en lossen uitsluitend aan de achterzijde mag plaatsvinden. Deze wordt door inspreker om twee redenen als beperkend ervaren:

1. De regeling in het ontwerp-bestemmingsplan geldt voor zowel vrachtwagens als personenverkeer.
2. Op grond van deze regeling mag er niet op perceel geladen en gelost worden.

Voor wat betreft het soort voertuigen, kan het volgende worden opgemerkt. De aard van het bedrijf aan Houtsberg 16 brengt met zich mee dat er zowel vrachtwagens komen laden en lossen als particulieren, die bouwmaterialen komen kopen. Aan de voorzijde van het bedrijf zijn parkeerplaatsen ingericht. Het is niet bezwaarlijk als particulieren bouwmaterialen die ze gekocht hebben voor het bedrijf inladen in hun auto. Hiervan wordt ook geen overlast ervaren. De regeling in artikel 6.5. sub k moet derhalve alleen gelden voor vrachtwagens.

Daarnaast is het zo dat vrachtwagens ook de mogelijkheid moeten krijgen om op het terrein zelf te laden en te lossen.

De overlast van het laden en lossen en parkeren van vrachtwagens wordt met name aan de voorzijde van het bedrijf ervaren. Het terrein waar geladen en gelost mag worden, kan derhalve worden uitgebreid tot aan de poort aan de voorzijde van het terrein. Laden en lossen van vrachtwagens dient op deze wijze volledig op eigen terrein achter de omheining van het bedrijf plaats te vinden.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

Artikel 6.5. sub k wordt gewijzigd in 'Laden en lossen van vrachtwagens op de locatie van Houtsberg...'

De locatie waar laden en lossen van vrachtwagens wordt toegestaan wordt uitgebreid tot aan afscheiding aan de voorzijde van het bedrijf.

3.5 Goorts & Coppens Advocaten namens Melanko B.V., Kreijl 9, 6035 SG Ospel

Inhoud zienswijze:

Inspreker heeft de volgende zienswijzen:

1. Inspreker kan zich niet verenigen met de planregels met betrekking tot de molenbiotop. De regels zijn onduidelijk omdat niet bekend is hoe hoog de bouwwerken mogen worden. Gevreesd wordt dat de bestaande bebouwing al te hoog is en daardoor renovatie en vervangende nieuwbouw van stallen niet mogelijk is. Er is geen rekening met belangen van inspreker gehouden. Als de lengte van de wieden wijzigt, wijzigt daarmee ook de bouwhoogte. Dat is een onzekere situatie.
2. De regels met betrekking tot bewoning van agrarische bedrijfswoning zijn niet op juiste wijze aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Omdat artikel 3.5. aanhef en onder i en 3.6.1. aanhef en onder f volledig zijn vernietigd, kan hier geen aansluiting meer bij gezocht worden.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

In het ontwerp van de plantoelichting wordt onder 2.1 aangegeven, dat ter bescherming van de molenbiotop de regels uit het ontwerp-bestemmingsplan (Buitengebied Nederweert) zijn overgenomen. Dat is gedaan om met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2011 recht te doen aan een verantwoorde bescherming van de molenbiotop.

De mening, dat deze planregels onduidelijk zijn, wordt niet gedeeld. Zeker omdat het hier om algemeen landelijk gebruikelijke planregels gaat, die overeenstemmen met wat constante jurisprudentie van de Raad van State heeft uitgewezen.

Het is overigens ook niet zo, dat deze nieuwe planregels onvoldoende zekerheid bieden voor inspreker. De feiten of uitgangspunten, nodig voor toepassing van die planregels voor een concreet bouwplan, zijn in het veld overduidelijk waar te nemen. Een conclusie uit die toets kan als gevolg daarvan vrij makkelijk worden getrokken op basis van die feiten, zoals de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. In die feiten zal trouwens in de toekomst niets veranderen ten nadele van de omgeving omdat er in de toekomst geen veranderingen zullen plaats hebben in de vormgeving, aard en omvang van de molen aan Kreijel. Dit laatste kan van gemeentewege met zekerheid worden gesteld omdat deze molen eigendom is van de gemeente, een beschermd rijksmonument is en net een ingrijpende restauratie achter de rug heeft. Om de berekeningsmethode van de molenbiotoop duidelijker te maken, wordt er in de toelichting hier een tekst over opgenomen.

Inspreker wijst op het feit dat de bestaande stallen naar waarschijnlijkheid onder het overgangsrecht vallen omdat ze hoger zijn dan is toegestaan. Hierover merken wij op dat de bestaande bebouwing investeringstechnisch gesproken vrij jong te noemen is en dat als gevolg daarvan niet te verwachten is dat deze tijdens de planperiode aan vervanging toe zal zijn. Op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' is gedeeltelijk veranderen of vernieuwen of herbouw van de stallen met de huidige hoogte binnen 2 jaar na een calamiteit (b.v. brand of stormschade) toegestaan. De huidige stallen hebben een nokhoogte van respectievelijk 8.70 m. en 7.80 m. Het bouwblok van inspreker is in de zone tussen 100 en 400 meter van de molen gelegen. Dat betekent dat eventuele nieuw op te richten bebouwing in zone, afhankelijk van de afstand tot de molen, tussen de 6,05 meter en 16,05 meter mag bedragen. Binnen het bouwblok laat het bestemmingsplan een hoogte van 10 meter toe, met een ontheffingsmogelijkheid tot 12 meter. De molenbiotoop kan derhalve een beperking opleveren voor de hoogte van de bestaande stallen in een deel van het bouwblok, indien deze volledig zouden worden gesloopt en herbouwd. Op grond van artikel 30.3 kan voor een hogere hoogte ontheffing worden verleend, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.

Ad 2.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft inderdaad artikel 3.5. aanhef en onder i en 3.6.1. aanhef en onder f volledig vernietigd. De opmerking dat hier geen aansluiting bij gezocht kan worden is correct. Voor deze artikelen zal derhalve een volledig nieuwe tekst worden vastgesteld.

Conclusie:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

De toelichting zal worden aangevuld met een uitleg over de toepassing van de molenbiotoop.

Voor artikel 3.5. aanhef en onder i en 3.6.1. aanhef en onder f wordt een volledige nieuwe tekst vastgesteld.

3.6 Omwonenden Lage Kuilen en Karissteeg, Nederweert.

De zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 3.3 met uitzondering van de locatie Karissteeg 5. Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt derhalve verwezen naar 3.3.

3.7 Hekkelman Advocaten & Notarissen namens bewoners Houtsweg 12, 6034 SP Nederweert-Eind

Inhoud zienswijze:

Inspreker heeft de volgende zienswijzen:

1. De bewoning van agrarische bedrijfswoningen die bestond voor 1 september 2007 is op grond van het ontwerp-bestemmingsplan toegestaan. Hierbij wordt volledig voorbij gegaan aan een goed woon- en leefklimaat voor de woning. Geurnormen zijn niet meer bepalend of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
2. Artikel 3.5. van het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met artikel 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hetgeen dwingend recht is. Op grond van het overgangsrecht van Bro geldt 19 februari 2010 (=datum inwerkingtreding bestemmingsplan) als peildatum voor het gebruik en niet 1 september 2007. Bovendien valt gebruik dat ook in strijd met het vorige bestemmingsplan niet onder het overgangsrecht. Hieraan wordt volledig voorbij gegaan.
3. Er is niet onderbouwd aangegeven waarom situaties die bewoond werden voor 1 september 2007 anders worden behandeld dan situaties na 1 september 2007, waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. Waarom worden situaties die ontstaan zijn voor 1 september 2007 niet getoetst aan aspecten geluid, trilling, luchtkwaliteit etc. Het aspect volksgezondheid wordt onterecht niet als voorwaarde opgenomen.
4. De regeling van agrarische bedrijfswoning bewoont door burgers is in strijd met provinciaal beleid.

5. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet meer mogelijk. Dat is niet gemotiveerd en bovendien in strijd met provinciaal beleid in onder meer Limburgs Kwaliteitsmenu.

Beoordeling zienswijze:

Inspreker verwijst in de zienswijze naar een concrete situaties aan o.a. Hennesweg 43 en Kruisvennendijk 28. Bij de beoordeling van de zienswijzen is er van uit gegaan dat deze situaties als voorbeeld zijn gebruikt. Er wordt derhalve niet in gegaan op concrete situaties maar op de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan omdat hiertegen een zienswijzen kan worden ingediend. Hoe de regeling in concrete situaties wordt toegepast, komt aan de orde bij een eventuele ontheffingsprocedure voor deze situaties.

Ad 1.

Voor wat betreft de toepassing van geurnormen voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat wordt verwezen naar de overwegingen van de Raad van State in de uitspraak van 19 oktober 2011. Hieruit valt af te leiden dat de bedrijfswoningen voor het aspect geur niet moeten worden aangemerkt als burgerwoning maar als bedrijfswoning omdat ze planologisch onderdeel uit blijven maken van de veehouderij. De Raad van State heeft reeds uitgesproken dat de raad zich in 2009 terecht op het standpunt heeft gesteld dat een agrarische bedrijfswoning die in hetzelfde bouwvlak ligt als een veehouderij geen bescherming toekomt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat er voor het beoordelen van het aspect geur niet getoetst wordt.

Ad 2.

Artikel 3.2.2. Bro bevat standaardbepalingen voor overgangsrecht voor gebruik. Artikel 3.5. onder i bevat een gebruiksregeling voor de bewoning van agrarische bedrijfswoning door burgers. Hierbij is er geen sprake van overgangsrecht maar van een planregel die uitzondering maakt op het verbod van bewoning van agrarische bedrijfswoning door burgers. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen in de uitspraak van 7 september 2011 (200907462/1 gemeente Bodegraven-Reeuwijk) onder r.o. 2.14.4: 'Deze bepaling onderscheidt zich van het gebruiksovergangsrecht nu op basis hiervan ook na beëindigen van het gebruik opnieuw met het gebruik mag worden begonnen'. Ook bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' is het mogelijk om opnieuw met het gebruik te beginnen, mits hiervoor op grond van artikel 3.6. sub f. ontheffing kan worden verleend.

Ad 3.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', 1^e herziening is een aanvulling op het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' en dient qua onderbouwing en motivatie in samenhang met dit bestemmingsplan te worden gelezen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' is paragraaf 3.7.5. van de toelichting onderbouwd waarom voor de datum van 1 september 2007 is gekozen. Dit is nl. de datum waarop in Nederweert het gedoogbeleid bekend is gemaakt en is aangegeven dat nieuwe situaties niet meer worden toegelaten zonder ontheffing van het bestemmingsplan.

Bij situaties die ontstaan zijn voor 1 september 2007 is er sprake van een overgangssituatie. Omdat deze situaties op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan, vindt er geen afweging meer plaats over woon en leefklimaat.

Voor wat betreft volksgezondheid merken we op dat hiervoor nog geen toetsingscriteria ontwikkeld zijn die meegenomen kunnen worden bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat. De mogelijkheden hiertoe worden op dit moment landelijk onderzocht.

Ad 4.

De regeling voor de bewoning van agrarische bedrijfswoningen door burgers is niet in strijd met het provinciaal beleid. Er is geen sprake van nieuwbouw van woningen noch van herbestemming van woningen tot burgerwoning. De provincie heeft geen zienswijze op deze regeling ingediend, hetgeen anders zou zijn geweest als de regeling in strijd zou zijn met provinciaal beleid.

Ook in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 april 2011 (2010007899/1) is bevestigd dat in dit geval geen sprake is van strijdigheid met provinciaal beleid. Hierin overweegt de Raad van State dat het beleid met betrekking tot bewoning van bedrijfswoningen door burgers niet in strijd is met provinciaal beleid 'omdat in dit geval geen nieuwe woning wordt opgericht'.

Ad 5.

De motivatie om geen nieuwe agrarische bedrijven meer toe te staan in het buitengebied van Nederweert kan worden gevonden in het besluit van de raad van 8 november 2011 tot het nemen van een voorbereidingsbesluit. In het raadsvoorstel van 8 november 2011 wordt hierover het volgende overwogen:

Gezien de huidige markt van de agrarische bedrijven (kleinere bedrijven stoppen, locaties komen leeg te liggen) zijn wij van mening dat er voldoende mogelijkheden in de regio komen om een nieuw agrarisch bedrijf in een bestaand agrarisch bedrijf te realiseren en is er geen noodzaak meer om in het bestemmingsplan hiervoor een regeling op te nemen.....

Er ligt hierbij een relatie met raadsvoorstel 2011-70 omtrent de vaststelling van de aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied. In de structuurvisie is de visie opgenomen dat er geen noodzaak meer bestaat om nieuwe agrarische bedrijven toe te laten buiten het LOG, gezien het aantal bedrijfscomplexen dat vrij komt en om onnodige versterking van het buitengebied te voorkomen. Nieuwvestiging in het LOG als gevolg van een bedrijfsverplaatsing elders uit Nederweert moet mogelijk blijven en is derhalve niet in dit voorbereidingsbesluit opgenomen. Het voorbereidingsbesluit maakt ook een uitzondering voor het omschakelen van bestaande agrarische bedrijven naar een ander bedrijfstype (bv. van melkrundveehouderij naar akkerbouw of paardenhouderij). Hierbij is immers wel sprake van hergebruik van bestaande bebouwing.

Hiernaar wordt in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan verwezen. De motivatie van het voorbereidingsbesluit zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Het verbod tot nieuwvestiging is niet strijdig met provinciaal beleid. Provincie biedt in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) weliswaar mogelijkheden tot nieuwvestiging van agrarische bedrijven maar de gemeente mag een strenger beleid opnemen in de structuurvisie dan het LKM. In dit geval is daar om bovengenoemde redenen voor gekozen. In de aanvullende structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied is derhalve ook opgenomen dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven in beginsel niet is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

In de toelichting zal een motivatie voor het niet meer toestaan van nieuwvestiging van agrarische bedrijven worden opgenomen conform het voorbereidingsbesluit van 8 november 2011.

3.8 Hekkelman Advocaten & Notarissen namens bewoners Marksweg 7, Meijel.

De zienswijzen komt overeen met zienswijze 3.7., met uitzondering van zienswijzen onder 5, met dien verstande dat in deze zienswijze wordt verwezen naar Beelenstraat 4 als voorbeeld locatie.

Voor de beoordeling van de zienswijze wordt derhalve verwezen naar 3.7.

3.9 Bewoners Speelhuijs 7, 6031 HR Nederweert

Inhoud zienswijze:

In het ontwerp-bestemmingsplan is een oud huisnummer vermeld. Dit is gewijzigd van 7 naar 69. De woningsplitsing is een mogelijkheid in de toekomst. Het gedeelte 'zijn gerealiseerd' dient derhalve te worden gewijzigd naar 'worden gerealiseerd'. Verzocht wordt om de inhoud van de twee te splitsen woningen na woningsplitsing maximaal 1400 m³ te laten worden omdat er nu extra wordt gesloopt.

Beoordeling zienswijze:

De opmerking ten aanzien van het huisnummer is terecht en zal in de toelichting worden aangepast. In artikel 3.2.3. onder 1 staat 'zijn gerealiseerd' dit wordt gewijzigd omdat de woningen nog niet zijn gerealiseerd.

Inspreker heeft een sloopvergunning aangevraagd om ca. 545 m³ bijgebouwen behorende bij de woning te slopen. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' kan in 'agrarisch gebied' een woning 100 m³ groter worden dan binnen deze gebiedsbestemming gebruikelijk is mits er het dubbele aantal m³ wordt gesloopt en dit leidt tot een kwaliteitsverbetering. Op grond van het bestemmingsplan Winnerstraat, dat abusievelijk niet is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert', mogen de te splitsen woningen ieder een inhoud van 1300 m³ hebben. Dit is mede gebaseerd op het feit dat er in het verleden bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Nu deze omissie wordt hersteld, verzocht inspreker om tevens 100 m³ extra toe te staan door nu 545 m³ extra te slopen. Dit past binnen het beleid van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' van kwaliteitsverbetering.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. In de toelichting onder 2.2., 4^e bullit wordt Winnerstraat 7 gewijzigd in Winnerstraat 69. In regel 3.2.3. onder 1 wordt opgenomen dat alle woningen aan Winnerstraat 69 een inhoud van 1400 m3 mogen hebben. Voor de te splitsen woningen geldt de voorwaarde dat 545 m3 bijgebouwen dient te zijn gesloopt.

3.10 Meerts Rechtspraak namens bewoners Houtsberg 35, Leveroy

Inhoud zienswijze:

Inspreker is van mening dat hij door artikel 6.5. sub k. onvoldoende wordt beschermd voor het laden en lossen van het bedrijf Fixet aan Houtsberg 16. Er wordt alleen maar voorzien in een regeling voor het laden en lossen op het perceel Houtsberg 16 en niet voor het perceel Houtsberg 16. Ook is niet duidelijk hoe de belangen van inspreker gewaarborgd zijn en met name de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.5. Onduidelijk is hoe deze regel kan bijdragen aan effectiviteit van handhaving.

Beoordeling zienswijze:

De wijzigingsbevoegdheid van artikel 9.5 ziet op wijziging van de bestemming 'verkeer' in aangrenzende bestemming'. Inspreker vreest aantasting van zijn woongenot zonder dat hij gebruik kan maken van inspraak en rechtsmiddelen. Artikel 9.5. bevat een wijzigingsbevoegdheid. Dat betekent dat mocht de gemeente hiervan gebruik willen maken, er een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan dient te worden gevolgd. Bij deze procedure is het indienen van een zienswijze bij de gemeente en het instellen van beroep bij de Raad van State mogelijk. De bestemming kan dus niet zonder inspraak gewijzigd worden. Overigens zijn er geen voornemens om de bestemming verkeer nabij Houtsberg 16 te wijzigen.

Zienswijze 3.5 heeft ook betrekking op het laden en lossen aan Houtsberg 16. Gezien de belangen van de ondernemer, wordt het gebied waar laden en lossen mag plaatsvinden uitgebreid. Hiervoor wordt verwezen naar de behandeling van zienswijze 3.5.

Inspreker heeft met name overlast van het laden en lossen aan de voorzijde van het bedrijf buiten de omheining en op een deel van de openbare weg (fietspad). Door het vergroten van het gebied waar geladen en gelost mag worden, worden de belangen van inspreker niet geschaad omdat laden en lossen van vrachtwagens niet aan de voorzijde buiten de omheining van het bedrijf mag plaatsvinden.

Inspreker vreest dat aanduiding 'Houtsberg 16' te beperkend is omdat dit niet uitsluit dat laden en lossen op de openbare weg (fietspad) zal plaatsvinden. Het is niet de bedoeling dat laden en lossen op de openbare weg zal plaatsvinden. Om dit te voorkomen zal artikel 6.5. sub k worden aangepast. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is om aanvullende verkeersmaatregelen te nemen, zoals het instellen van een stopverbod, om laden en lossen aan de voorzijde te voorkomen.

Zodra de regeling in het bestemmingsplan van kracht is, kan deze benut worden om bij overtreding handhavend op te treden. Laden en lossen aan de voorzijde van het bedrijf is dan strijdig met het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Artikel 6 sub k wordt als volgt gewijzigd: 'Laden en lossen van vrachtwagens op Houtsberg 16 of op de openbare weg grenzend aan de voorzijde van Houtsberg 16, tenzij dit laden en lossen...'.
'

3.11 Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht.

Inhoud zienswijze:

Een aantal percelen in de EHS-beheersgebieden heeft de bestemming 'agrarisch' gekregen terwijl 'agrarische met waarden' meer op zijn plaats is. Er zijn verschillen tussen bestemming natuur in het ontwerp-bestemmingsplan en de aanduidingen in het IGU (integrale gebiedsuitwerking) Sarsven en de Banen. Verzocht wordt om de bestemmingen in overeenstemming te brengen met de aanduidingen in het IGU-plan.

Voorts blijkt dat er 17 locaties zijn waarop EHS is gerealiseerd. Deze zijn echter niet als 'natuur' bestemd in het ontwerp-bestemmingsplan. Verzocht wordt om dat alsnog te doen.

Beoordeling zienswijze:

Voor de gronden die grenzen aan de EHS is gekozen voor de bestemming die de omliggende agrarische gronden hebben. Dit was op alle drie locaties 'Agrarisch gebied'. Omdat de percelen grenzen aan de EHS, is bestemming van de percelen met 'Agrarisch gebied met waarden/ontwikkelingszone groen' een betere bestemming om de waarde in het gebied en overgang naar de EHS te waarborgen.

Op de verbeelding hebben alleen de gronden die eigendom zijn van terreinbeherende instantie en gronden die reeds ingericht zijn als natuur (landgoed) de bestemming 'natuur' gekregen. IGU Sarsven en de Banen is een ontwerp plan dat nog niet definitief is vastgesteld. In een overleg met DLG is geconcludeerd dat alleen gronden die nu reeds verworven zijn door BBL of de twee natuurbeherende instanties in het gebied (Stichting Limburgs Landschap of Staatsbosbeheer) nu kan worden gewijzigd naar natuur. De overige gronden zouden in theorie niet verworven kunnen worden en dan ook niet ingericht worden als natuur. Omdat het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State binnen zes maanden dient te zijn 'gerepareerd' is er voor gekozen om nu de gronden van IGU Sarsven en de Banen, waarvan zeker is dat deze een natuurstatus hebben of krijgen te bestemmen als natuur. Voor gronden die in de toekomst verworven worden, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen deze gronden gewijzigd worden naar de bestemming 'natuur'.

Wat betreft de 17 locaties gerealiseerde EHS die niet bestemd zijn als natuur, merken wij het volgende op. Deze locaties zijn verspreid over Nederweert gelegen.

Zoals eerder aangegeven heeft de Raad van State in de uitspraak van 19 oktober 2011 aangegeven dat de uitspraak met betrekking tot de molenbiotop binnen zes maanden dient te zijn verwerkt in een nieuw bestemmingsplan. Besloten is om met deze reparatie alle fouten te repareren en de actuele situatie met betrekking tot IGU Sarsven en de Banen op te nemen in het bestemmingsplan. Hier is voor gekozen om dat voor het Sarsven en de Banen alle benodigde informatie, zoals bodemonderzoeken, beschikbaar was. In november 2011 is het ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. De informatie over de wijziging van de overige 17 percelen naar natuur is in december/januari voor de gemeente beschikbaar gekomen. Bovendien beschikt de gemeente niet over bodemonderzoeken van deze locatie, hetgeen nodig is om de bestemming te wijzigen.

Voor deze locaties geldt dat de bestemming op grond van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' gewijzigd kan worden naar 'natuur' mits uit een onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor deze functie. Hiervan kan op verzoek van de natuurbeherende instanties gebruikt worden gemaakt.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De percelen grenzend aan de EHS die van bestemming gewijzigd zijn, krijgen de bestemming 'agrarisch met waarden/ontwikkelingszone groen'.

3.12 Bewoners Heijsterstraat 6, 6031 RA Nederweert

Inhoud zienswijze

Inspreker heeft de volgende zienswijzen:

1. Er is een ongewenste verruiming van wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden voor agrarische bedrijven opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Het gaat met name om de toevoeging 'gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' in de ontheffingsmogelijkheid om 10% buiten het bouwvlak te bouwen. Deze ontheffingsmogelijkheid komt in alle bestemmingen voor. Hierdoor worden de rechtsbeschermingsmogelijkheden beperkt omdat er van een bestemmingsplanprocedure wordt omgeschakeld naar een ontheffingsprocedure.
2. Inspreker gaat niet akkoord met het achterwege laten van het advies van de BOM+ commissie in het geval het agrarisch bouwblok binnen agrarisch gebied met waarden wordt vergroot tot de referentiemaat van 1.5 ha en in het geval er wordt gebouwd of verhard binnen een dit gebied gelegen bouwvlak.
3. Het is niet gewenst om in 'AW-OG' nieuwvestiging van en omschakeling naar een intensieve kwekerij toe te staan.

Beoordeling zienswijzen

Ad 1.

Eén van de ambtshalve aanpassingen – genoemd onder 2.2 van Hoofdstuk 2 van de toelichting bij de 1^e herziening – betreft het juist en duidelijk redigeren van enkele ontheffingsregels, zoals de gemeenteraad dat heeft gewild en besloten op 24 november 2009, bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert”. Het huidige bestemmingsplan is op die onderdelen in de planregels niet juist en niet conform besluit raad geredigeerd.

In feite gaat het hier in de planherziening om het rechtzetten van een ‘foute’ wijze van redigeren van enkele planregels voor ontheffingen.

De mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor het bouwen van 10% buiten het bouwvlak is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nederweert’ om op deze wijze ondergeschikte overschrijdingen van het bouwvlak via een minder zware procedure mogelijk maken. Wel blijft het bij de ontheffingsmogelijkheid mogelijk om een inpassingsplan van de bebouwing verplicht te stellen.

Naar aanleiding van een zienswijze van de provincie heeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert in 2009 besloten om de ontheffingsmogelijkheid niet op te nemen voor de intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden omdat in deze gebieden geen enkele overschrijding van bouwvlak kan worden toegestaan. Dit is in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nederweert’ abusievelijk vertaald in:

1. Deze ontheffing geldt niet voor intensieve veehouderijen...
2. Deze ontheffing geldt niet voor gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Terwijl de juiste tekst had moeten zijn: deze ontheffing geldt niet voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. Deze omissie wordt in het bestemmingsplan gerepareerd.

De ontheffingsprocedure heeft als voordeel dat er geen wijzigingsplan hoeft te worden opgesteld. Echter de mening van inspreker dat hierdoor de rechtsbeschermingsmogelijkheden worden beperkt, delen wij niet. Tegen een wijzigingsplan kunnen zienswijzen bij de gemeente worden ingediend, vervolgens is beroep mogelijk bij de Raad van State. Voor een ontheffing wordt weliswaar geen openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, doch er is na het verlenen van de ontheffing bezwaar mogelijk bij de gemeente. Vervolgens is er beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State mogelijk. Er zijn derhalve voor belanghebbenden voldoende rechtsbeschermingsmogelijkheden bij het gebruik van de ontheffing.

Ad 2.

De gemeenteraad heeft de regeling van de kwaliteitsbijdrage zo veel mogelijk willen laten aansluiten bij de provinciale BOM+-regeling. Dat valt af te leiden uit de reacties van de raad op de zienswijzen (met name zienswijze nr. 59 van de Provincie Limburg) met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” in 2009..

Dat had ook – wat betreft dat bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert” - moeten inhouden, dat daar in artikel 32.3.1 geen advies van de BOM+adviescommissie verplicht had moeten worden gesteld voor kolom 2 (verticaal bezien), waar het gaat om uitbreiding bebouwing of verharding binnen bouwblok alsmede vergroten agrarisch bouwvlak tot referentiemaat (1,5 ha) in agrarisch gebied met waarden.

Ook hier gaat het dus in feite om het rechtzetten van een omissie.

Een en ander neemt niet weg, dat het betreffende initiatief toch zal moeten blijven voldoen aan de eisen wat betreft landschappelijke inpassing en infiltratie binnen het agrarisch bouwvlak én dat een beoordeling van het plan op dat punt noodzakelijk blijft.

Een en ander betekent ook niet, dat daarmee makkelijker dan anders kan worden overgegaan tot vergroting van een agrarisch bouwvlak tot de referentiemaat van 1,5 ha. Aan de randvoorwaarden, die daarvoor vanuit het huidige bestemmingsplan gelden, wordt immers voor het overige immers niet getornd.

Ad 3.

De opmerking over de intensieve kwekerij is terecht. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nederweert’ is omschakeling naar intensieve kwekerij in de bestemming ‘agrarisch met waarden/ontwikkelingszone groen’ uitgesloten. Dit dient ook in de 1^e herziening zo te worden opgenomen. De mogelijkheid om te wijzigen naar intensieve kwekerij wordt in de bestemming ‘agrarisch met waarden/ontwikkelingszone groen’ geschrapt.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In artikel 6.1. sub b onder a wordt de mogelijkheid om te wijzigen naar intensieve kwekerij geschrapt.

Bijlage 2.

3. Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.

TOELICHTING

Paragraaf	Wijziging	Zienswijze nr.
2.2. 4 ^e bullit	In de toelichting onder 2.2., 4 ^e bullit wordt Winnerstraat 7 gewijzigd in Winnerstraat 69.	9
2.2	In de toelichting zal een motivatie voor het niet meer toestaan van nieuwvestiging van agrarische bedrijven worden opgenomen conform het voorbereidingsbesluit van 8 november 2011.	7
2.2	De toelichting wordt aangevuld met onderstaande tekst voor wat betreft het toepassen van de molenbiotoop. <i>Ten aanzien van de molen in het plangebied geldt de volgende "richtlijn" (van de vereniging "De Hollandse Molen") met betrekking tot de (bouw)hoogte van in de omgeving te projecteren bebouwing en beplanting. Tot 100 meter rond de molen mag in principe geen bebouwing of beplanting worden opgericht die hoger is dan de punt van de onderste verticale staande wiek (2,75 meter). In de directe omgeving van de molen is echter reeds bebouwing aanwezig. Deze regel geldt derhalve voor eventuele toekomstige bebouwing of beplanting. Daarnaast mag in het gebied tussen 100 en 400 meter van de molen de hoogte van bebouwing en beplanting niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bebouwing/beplanting en de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticale staande wiek. In theorie betekent dit op 100 meter maximaal 3,3 meter mag zijn en op 400 meter maximaal 13,3 meter. In een situatie van een stellinghoogte, kan de stellinghoogte hierbij worden opgeteld. Deze bedraagt 2,75 m. voor de molen aan Kreijl. In situaties waar de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn, is afwijking van dit criterium mogelijk, mits de vrije windvang en zicht niet verder worden beperkt. De 100- en 400 metercirkels rondom de molen zijn op de plankaart weergegeven.</i>	5

REGELS

Artikelnummer	Wijziging	Nav zienswijze nr.
3.2.3. onder 1	In regel 3.2.3. onder 1 wordt opgenomen dat alle woningen aan Winnerstraat 69 een inhoud van 1400 m3 mogen hebben. Voor de te splitsen woningen geldt de voorwaarde dat 545 m3 bijgebouwen dient te zijn gesloopt. De zinsnede 'zijn gerealiseerd' wordt gewijzigd.	9
artikel 3.5. aanhef en onder i	Artikel 3.5. aanhef en onder i komt te luiden: Het gebruik van de binnen hetzelfde bouwvlak van een veehouderij gelegen agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Dit verbod geldt niet voor bewoningssituaties die reeds op 1 september 2007 bestaand waren danwel voor situaties waarvoor na 1 september 2007 een persoonsgebonden beschikking is verleend.	5
artikel 3.6.1. aanhef en onder f	artikel 3.6.1. aanhef en onder f komt te luiden: artikel 3.5. onder i en toestaan dat de agrarische	5

	bedrijfswoning, binnen hetzelfde bouwvlak van een veehouderij, wordt gebruikt voor bewoning door burgers onder de voorwaarde dat: 1. De bewoning is aangevangen na 1 september 2007. 2. De woning geen onevenredige milieubelemmeringen ondervindt op de aspecten geluid, trilling, fijnstof en verkeer. 3. Er mag geen (extra) hinder of belemmering worden veroorzaakt voor omliggende bedrijven.	
6.1. sub b onder a	In artikel 6.1. sub b onder a wordt de mogelijkheid om te wijzigen naar intensieve kwekerij geschrapt.	12
Artikel 6.5. sub k	Artikel 6.5. sub k wordt gewijzigd in 'Laden en lossen van vrachtwagens op Houtsberg 16 of op de openbare weg grenzend aan de voorzijde van de Houtsberg 16, tenzij dit laden en lossen...'	5 en 10

VERBEELDING.

Locatie	Wijziging	Nav zienswijze nr.
Lage Kuilen (sectie U, nummers 134 en 135) en bijlage 6.	In bijlage 6 wordt de bestemming natuur van perceel sectie U, nummers 134 en 135. In de verbeelding wordt de bestemming 'natuur' gewijzigd in 'agrarisch gebied-landbouwonwikkelingsgebied'.	2
Sarsven en de Banen	De percelen grenzend aan de EHS die van bestemming gewijzigd zijn, krijgen de bestemming 'agrarisch met waarden/ontwikkelingszone groen'.	11
Perceel T, 14	De bestemming van perceel T, 14 wordt niet gewijzigd naar natuur. Dit wordt tevens gewijzigd op bijlage 6.	1
Houtsberg 16	De locatie waar laden en lossen van vrachtwagens wordt toegestaan wordt uitgebreid tot aan afscheiding aan de voorzijde van het bedrijf.	5

4. Overzicht ambtshalve wijzigingen.

REGELS

Artikelnummer	Wijziging
4.2.2. sub 4	Bij het plaatsen van windturbines in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) is onterecht geen rekening gehouden met de 'Beleidsregel voor het plaatsen van windturbines op, in of over rijkswaterstaatwerken'. Op grond van deze beleidsregel dient een afstand in acht te worden genomen van minimaal 50 meter tot de rand van de waterweg. Plaatsing van een windturbine op een afstand van minder dan 50 m uit de rand van de vaarweg kan alleen als de aanvrager door middel van een aanvullend onderzoek kan aantonen dat geen radarhinder zal plaatsvinden. Dit doet zich bijvoorbeeld voor in de situatie waarbij windmolens geplaatst worden tussen of bij grote bomen op minder dan 50m uit de rand van de vaarweg. In dat geval veroorzaken de windturbines geen extra radarhinder ten opzichte van de radarhinder die wordt veroorzaakt door de bomen. Hiervoor dient vergunning te worden gevraagd bij Rijkswaterstaat, district waterwegen Noord Brabant.