

Bijlage 10

Nota van beantwoording zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN “WOONGEBIED GEMERT 2011”

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” heeft met ingang van 4 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 16 mei 2011 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. Dhr. mr. Kirpestein van ARAG – Nederland, Algemene Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens C. Timmers en R. Verhappen Virmundtstraat 39 te 5421 BT Gemert.

Ontvankelijkheid

Op 4 mei 2011 heeft mevr. C. Timmers een mondelinge zienswijze ingediend. Daarnaast is de namens mevr. C. Timmers en dhr. R. Verhappen op 13 mei 2011 een zienswijze per fax én op 16 mei 2011 een zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Om te begrijpen waarom de zienswijze is ingediend is het verstandig eerst nader in te gaan over de voorgeschiedenis:

Tijdens de inspraak procedure voor de realisatie van het zorgcomplex Ruischenbergh is aan de bewoners van de Virmundtstraat toegezegd dat in de strook grond met woningen, gelegen tussen de Irenestraat en het achterpad dat grenzend aan de tuinen van de Virmundtstraat, extra woningen worden toegevoegd. Tevens wordt de Irenestraat van een groenstrook voorzien waarin bomen worden gepland. Zowel de toe te voegen woningen als de bomen in de vorm van een groene buffer moeten de bewoners ‘behoeden’ van inkijk op hun percelen. Het nieuwe bestemmingsplan Woongebied Gemert voorziet in de realisatie van twee woningen en de mogelijkheid van de bouw van twee garages ten behoeve van de woningen Julianastraat 72 en 74 in deze hierboven beschreven strook. De groenstrook is met de herinrichting van de Irenestraat eind 2009 begin 2010 aangelegd.

Samenvatting zienswijze

Onderstaande zienswijzen is per fax en brief ingekomen:

Het ontwerp-bestemmingsplan vormt op een aantal punten een bedreiging voor de woonomgeving en de rechten van de eigenaren van de woning Virmundtstraat 39 te Gemert:

1. Op de verbeelding beslaan de twee bouwblokken voor de realisatie van de twee woningen ten onrechte de helft van het achterpad. Hiermee komt het recht van overpad in gevaar en is het pad niet meer vrij toegankelijk;
2. Eerder zou zijn toegezegd dat een groene buffer tussen de nieuwe appartementencomplexen in de Irenestraat/ Julianastraat en de woning met tuin van de Virmundtstraat 39 zou blijven bestaan. Met de opgenomen bebouwingsmogelijkheden voor een garage vreest appellant dat de bomen ter plekke verdwijnen, welke een groene buffer vormen;
3. Om een afschermdende werking tussen het perceel van appellant en het appartementencomplex te realiseren, wordt verzocht de bouw van de garages ter plaatse Irenestraat en Julianastraat 72 en 74 met een kap te realiseren worden voorzien die net zo hoog is als de woning;
4. Volgens appellant is toegezegd dat aan de Irenestraat groenvoorzieningen gerealiseerd zouden worden.

Aanvullend heeft mevr. C. Timmers nog de volgende mondelinge zienswijze ingediend:

De kern van de zienswijze betreft het volgende:

5. Op de verbeelding is het bouwvlak voor de realisatie van een woning zodanig getekend dat de garage voor de woning Julianastraat 74 daarin opgenomen wordt;
6. Appellant merkt op dat met een bebouwingspercentage van 60% de garages niet gerealiseerd kunnen worden;

7. Appellant is bezorgd dat de grote appelboom in de tuin van het perceel Julianastraat 74 zal worden gekapt;
8. Appellant is bezorgd dat de woningen en garages vanuit het achterpad worden ontsloten.

Beantwoording van de schriftelijke en mondelinge zienswijze zijn in onderstaande punten vervat.

1. Dit is het gevolg van het feit dat het pad gezamenlijk eigendom is van de gemeente en bewoners Virmundtstraat. Voorgesteld wordt om de twee opgenomen bouwblokken aan te passen zodat de grenzen op de huidige fysieke grens komt te liggen. De gemeent hecht zelf zeer veel waarde aan dit cultuurhistorische pad;
2. In het huidige stedenbouwkundige voorstel betekent dit dat drie inritten naast elkaar liggen en dat drie bomen verdwijnen. Twee van deze bomen kunnen worden verplaatst naar de zijkant van deze inritten indien twee andere bomen verschoven worden. Zo blijft de buffer in stand. Overigens vormen de dan te bouwen garages een grotere buffer dan de aanwezige bomen. De bomen worden pas verplaatst als er sprake is van een bouwvergunning voor de garages.
3. Onze regelgeving is zodanig dat de hoogte van een bijgebouw maximaal 4/5 van die van het hoofdgebouw mag zijn dus 5.60 meter. De hoogte van de te bouwen garages ten behoeve van de woningen aan de Julianastraat mogen maximaal 4/5 x de (nok) hoogte van deze woningen zijn; Voorgesteld wordt dat voor de bijgebouwen een kap verplicht wordt gesteld;
4. Aan de Irenestraat en de rijbaan is de toegezegde groenstrook aangelegd. In deze strook zijn bomen geplant. Zowel de weg als de groenstrook zijn in eind 2009 begin 2010 gerealiseerd.
5. Het bouwblok wordt zodanig aangepast dat de garages ten behoeve van de woningen aan de Julianastraat er buiten vallen;
6. Dat klopt, voorgesteld wordt dit percentage te verhogen naar 70%;
7. Zowel de tuin van Julianastraat 72 als 74 bevatten elk een grote fruitboom. Hier is echter sprake van particuliere tuinen. Ons kapvergunningstelsel zit zo in elkaar dat een eventuele aanvraag tot een kapvergunning verleend moet worden als de aanvraag voldoet aan de gestelde regels; Dit geldt ook in de huidige situatie;
8. De twee te bouwen woningen worden vanuit de Irenestraat ontsloten evenals de woning Julianastraat 72. De woning Julianastraat 74 wordt al via het bestaande achterpad ontsloten. De helft van het pad over de lengte van het perceel Kapelaanstraat 74 behoort ook bij dit pand. Hiervoor gelden de zelfde rechten als voor alle (deel)eigenaren. Bij de realisatie van een dubbele garage streven wij er naar dat de garage van de woning Julianastraat 74 ook vanuit de Irenestraat wordt ontsloten. Echter een bouwaanvraag kan niet afgedwongen worden.

Conclusie

1. Op de verbeelding aanpassing van de twee bouwblokken aan de Irenestraat, waarbij het oostelijke bouwblok smaller wordt ingetekend en beide bouwblokken aan de noordzijde op de fysieke grens worden gelegd zodat het achterpad niet wordt versmald;
2. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
3. Wijziging in de planregels zodat een kap op de te bouwen bijgebouwen (garages) verplicht wordt gesteld;
4. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
5. Op de verbeelding aanpassing van het bouwblok, zodat de garages ten behoeve van de woningen aan de Julianastraat er buiten vallen;
6. Aanpassing verbeelding waarbij de in bedoelde strook zowel voor de nieuw te bouwen- als de bestaande woningen het bebouwingspercentage wordt opgehoogd naar 70%;
7. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
8. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Dhr. M.A.M. Jonkers, Jonkers Advies, namens Garage Obers Gemert B.V. te 5421 PW Gemert.

Ontvankelijkheid

Op 26 april 2011 heeft Jonkers Advies, Weldsehei 4 te 5508 WR Veldhoven namens Garage Obers bv Gemert (appellant), Boekelseweg 3 te Gemert een ontvankelijke zienswijze ingebracht.

Samenvatting zienswijze

Appellant exploiteert al tal van jaren een garagebedrijf (werkplaats met showroom) annex tankstation (met shop), waarbij tevens sprake is van de opslag en verkoop van LPG. Daarnaast zijn er faciliteiten aanwezig zoals een automatische Roll-over wasstraat aan de noordzijde en

wasboxen aan de zuid oost zijde. Appellant is van mening dat het ter visie gelegde plan op een aantal onderdelen onvoldoende de activiteiten ter plaatse veilig stelt;

1. Volgens de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1 van de regels zijn bedrijven toegestaan in milieu categorie 2, 3.1 en 3.2 voor zover deze op de verbeelding als zodanig zijn aangeduid. Ter plaatse van de locatie ontbreekt dergelijke aanduiding. Gelet op het feit dat de activiteiten, die cliënte ter plaatse onderneemt zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1 respectievelijk 3.2 verzoekt appellant deze aanduiding op de verbeelding op te nemen;
2. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'verkoop motorbrandstoffen met LPG' opgenomen. Die functie aanduiding is slechts opgenomen voor zover het betreft het achterste perceelsdeel. Appellant verzoekt deze functieaanduiding voor het hele perceel te laten gelden.
3. In de regels is opgenomen dat bedrijfsgebouwen 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moeten worden. Zowel aan de noordzijde (Wasstraat) als de zuidzijde (wasboxen) staan deze in de zijdelingse perceelsgrens. Appellant is van mening dat vernoemde bebouwing met deze regeling onder het overgangsrecht wordt gebracht, hetgeen niet de bedoeling kan zijn. Appellant verzoekt dan ook de regels dusdanig aan te passen dat de bestaande bouwwerken juridisch worden veilig gesteld en dat uitbreiding van de wasboxen, aansluitend op de bestaande wasboxen mogelijk blijft;
4. Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een maximale hoogte van 3 meter opgenomen. De bestaande luifel en de prijszuil ter plaatse van de verkoopeilanden zijn aanzienlijk hoger. Appellant vraagt om een passende regelgeving voor deze bouwwerken geen bebouw zijnde;
5. In artikel 5.3 zijn de specifieke gebruiksregels opgenomen. Het gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van een Bevi-inrichting is daarbij expliciet verboden. Een LPG tankstation valt onder een Bevi - inrichting, en zou de ze activiteit op basis van de deze bepaling uitgesloten worden. Dit kan volgens appellant niet de bedoeling zijn;
6. Datzelfde geldt voor detailhandelsactiviteiten. Op grond van de huidige regeling is slechts productie gebonden detailhandel toegestaan. Los van het feit dat geen definitie is opgenomen van productie gebonden detailhandel, is daarmee geen passende gebruiksregeling opgenomen voor activiteiten die plaatsvinden in de shop van het benzineverkooppunt.

Beantwoording

1. Het is niet gebruikelijk dat de milieuaanduidingen op de verbeelding komen staan. De bedoelde zinsnede wordt daarom in de planregels verwijderd. In de bijlage zal wel aanvullend een lijst van alle bestaande milieucategorie 3.1 en 3.2 bedrijven worden opgenomen. Tenslotte worden de planregels aangevuld met het toestaan categorie 1 bedrijven;
2. In de verbeelding dient de functieaanduiding zowel het voorste-als het achterste perceelsdeel worden opgenomen;
3. In het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Gemert" is de regel: om niet binnen drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens te bouwen, niet opgenomen. De gebouwde wasstraat ligt voor een deel voor de bebouwingsgrens. Voorgesteld wordt om de vigerende regelgeving over te nemen en de driemeter strook uit het ontwerp-bestemmingsplan te halen. Tevens wordt voorgesteld de bouwgrens aan te passen ter hoogte van de wasstraat;
4. In het vigerende bestemmingsplan is een hoogte opgenomen voor luifels van maximaal 6 meter. Voorgesteld wordt om deze onverkort over te nemen en het bestemmingsplan hiertoe gewijzigd vast te stellen.
Een hogere hoogte van de prijszuil is niet rechtstreeks mogelijk volgens het oude en nieuwe bestemmingsplan. Dit om wildgroei te voorkomen. In het vigerende plan is het onder artikel 25 lid f hiervoor wel een algemene bevoegdheid opgenomen. Voorgesteld wordt om deze bevoegdheid over te nemen en het bestemmingsplan hiertoe gewijzigd vast te stellen.
5. Voorgesteld wordt de planregels zo aan te passen dat in principe geen Bevi inrichtingen zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande verkooppunten voor motorbrandstoffen met lpg zoals bij de locaties Boekelseweg 3 en Zuidom 43 - 45.
6. Een definitie voor 'Productie gebonden detailhandel' is inderdaad niet opgenomen. Voorgesteld wordt om bij de locaties Boekelseweg 3, Zuidom 43-45 en Komweg 41 'Productie gebonden detailhandel' toe te staan.

Conclusie

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de hierna volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen:

1. Milieuaanduiding:

- In de planregels de bedoelde zinsnede over: de vermelding van de milieucategorie op de verbeelding, te verwijderen;
 - Door de planregels aan te vullen met categorie 1 bedrijven;
 - Door in de bijlage een lijst van alle bestaande milieucategorie 3.1 en 3.2 bedrijven op te nemen;
2. Functieaanduiding 'verkoop motorbrandstoffen met LPG':
 - Door in de verbeelding de functie aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen met LPG' voor het gehele perceel op te nemen. Idem voor de bedrijfslocatie - Zuidom 43 – 45;
 3. 3m strook :
 - Door in de planregels de volgende zinsnede te verwijderen: om niet binnen drie meter uit de zijdelingse perceelsgrens te bouwen
 - Door in de verbeelding de bouwgrens aan te passen ter hoogte van de wasstraat zodat het binnen het bouwblok valt;
 4. Afwijkende hoogte:
 - Door in de planregels op te nemen dat luifels van 6 meter hoog zijn toegestaan;
 - Door in de planregels de mogelijkheid op te nemen om reclamezuilen hoger dan 3m toe te staan middels een afwijkingsmogelijkheid.
 5. Door de planregels zodanig aan te passen, zodat geen Bevi-inrichtingen zijn toegestaan met uitzondering van bestaande verkooppunten voor motorbrandstoffen met lpg. Daarmee komt 5.3 e te vervallen;
 6. Productie gebonden detailhandel:
 - Door in de planregels een definitie van 'productie gebonden detailhandel' op te nemen;
 - Door op de verbeelding bij de locaties Boekelseweg 3, Zuidom 43-45 en Komweg 41 'Productie gebonden detailhandel' op te nemen.

3. Mr. H.A. Gooskens van Stichting Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 te 5000 JC Tilburg namens dhr. N.J. Emonds en N. J. Emonds V.O.F., Wingerd 27 te 5421 AZ Gemert.

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2011 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het gaat om de ontwikkelingen aan de Groeskuilen 116-118 en omliggende gronden in Gemert:

1. De bestemming 'bedrijf is onvoldoende onderbouwd. Verwezen wordt naar het collegebesluit van 23 november 2010 waarin het college de motivering voor de vestiging van een milieucategorie 1 of 2 bedrijf te ruim en niet concreet genoeg vond;
2. In de onderbouwing wordt gesteld dat de bedrijfsbestemming gepast is omdat het in de nabijheid is gelegen van een bedrijventerrein (Wolfsveld). Elders in de onderbouwing wordt beweerd dat locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (woongebied). De conclusie in de onderbouwing zou moeten zijn dat de bedrijfsvestiging toegestaan is in een woongebied;
3. Gesteld is in de onderbouwing dat er meerdere bedrijven gevestigd zijn. Er wordt vanuit gegaan dat het om het bedrijf ten oosten van de Groeskuilen 118 gaat (bedrijf aan de Wingerd 27). Dit is echter geen nieuw bedrijf;
4. Over het hoofd wordt gezien dat er door de vestiging van een nieuw bedrijf in de bestaande loods alsnog een extra uitrit, en daarmee een verkeersonveilige situatie, wordt gecreëerd;
5. Er is geen sprake van een bestaand bedrijf hetgeen niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan;
6. De mening is dat objectief gezien niet gesteld kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening als nieuwe bedrijvigheid wordt toegestaan in een woongebied. Een eventuele toezegging kan geen reden zijn om een ontwikkeling toe te staan in strijd met de ruimtelijke ordening;
7. De bedrijfsloods voldoet niet aan de gestelde maximale maatvoering van 400 m². De loods is immers 500 m² wat tot meer overlast zal leiden;
8. Door een grotere oppervlakte dan in de voorwaarden gesteld, bestaat de mogelijkheid dat er meerdere bedrijven gevestigd gaan worden, wat niet is toegestaan. Graag ziet men bevestigd dat er slechts één bedrijf op deze locatie gevestigd mag zijn;
9. In dit geval gaat het om een loods die onderdeel uitmaakt van een woningsplitsing. Volgens de ruimtelijke onderbouwing is een en ander gebaseerd op de 'ruimte voor ruimte' regeling.

Getwijfeld wordt of dat juist is. Informatie daarover ontbreekt. Maar als de 'ruimte voor ruimte' regeling van toepassing zou zijn, dan is het merkwaardig dat er 400 m² aan bedrijfsgebouwen mag blijven (volgens de regeling is dat veel minder) staan en bovendien dat er geen bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Naast deze loods zijn er immers nog meer bedrijfsgebouwen aanwezig. Gevraagd wordt om een nadere toelichting over de toepasselijkheid van deze regeling;

10. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook verwezen naar het provinciaal beleid. Het streekplan gaat uit van de ligging van VAB's in het buitengebied. In dit geval is geen sprake van buitengebied. De ruimtelijke onderbouwing spreekt zelf, zoals eerder al ter sprake kwam, over woongebied, ja zelfs stedelijk gebied. Het oordeel is dat voor deze situatie ten onrechte gebruik gemaakt wordt van een regeling in het streekplan die niet voor deze situatie is bedoeld. Temeer niet nu niet aan alle in het streekplan genoemde voorwaarden kan worden voldaan (omdat geen sprake is van buitengebied);
11. De afstand van de bestaande loods tot omliggende burgerwoningen (Wingerd 27, Groeskuilen 116 en 118) is te klein. Deze woningen liggen zo dicht bij de loods dat de afstanden die gelden voor een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 niet gehaald worden. De ruimtelijke onderbouwing geeft op dit punt geen enkele informatie;
12. Beweerd wordt dat het bedrijf aan de Wingerd 27 valt onder de SBI code (2008) 27, 28, 33. Het gevolg daarvan is dat de af te splitsen woning dan valt binnen de hindercirkel van het bedrijf van cliënten;
13. Het opnemen van een bedrijfsbestemming voor de bestaande loods leidt tot een aantasting van het woongenot. Omdat er al bedrijvigheid is geweest, hebben de eigenaren van het bedrijf aan de Wingerd 27 ook al te maken gekregen met (geluids)overlast;
14. Tussen het bedrijf aan de Wingerd 27 en de locatie Groeskuilen 116-118 ligt een perceel grond dat eigendom is van de gemeente. Dat perceel heeft nu nog een agrarische bestemming. In dit ontwerp-bestemmingsplan krijgt dat perceel de bestemming 'groen'. Deze wijziging is niet gemotiveerd;
15. Als de bedrijfsbestemming voor Groeskuilen 116-118 doorgaat, dan zou het toch meer voor de hand liggen om ook het tussenliggende perceel een bedrijfsbestemming te geven. Gevraagd wordt daarom de bestemming 'groen' te wijzigen in de bestemming 'bedrijf';
16. Het voorgestelde bouwblok voor het bedrijf aan de Wingerd 27 komt niet overeen met de bestaande bebouwing. Ondanks dat vanuit de handhavingprocedure blijkt dat de laatste 5 meter van afdak/loods aan de zuidkant en de brandstofopslag aan de zijde van de Oost-Om niet te legaliseren is, wordt verzocht het bouwblok dusdanig aan te passen dat deze bebouwing weer gerealiseerd kan worden.

Beantwoording

1. Op 23 november 2010 heeft het college een beslissing op bezwaar, gericht tegen de bouwvergunning en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing voor de Groeskuilen 118, genomen. Besloten is onder andere het bestreden besluit onder verbetering van de motivering in stand te laten. In het ontwerp-bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor de planologische wijzigingen aan de Groeskuilen 116-118 zoals deze is toegepast voor de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 WRO. Behorende bij het besluit van 23 november 2010 is een nieuwe motivering voor de ontwikkelingen aan deze locatie, opgesteld. Abusievelijk is deze onderbouwing niet bij het bestemmingsplan gevoegd als nadere onderbouwing voor onder andere de bestemming 'bedrijf'. Deze onderbouwing voor de gehele ontwikkeling (boerderijsplitsing en bedrijfsvestiging) wordt alsnog bij het bestemmingsplan gevoegd;
2. Zoals bij de beantwoording van de eerste zienswijze reeds is aangehaald, ontbreekt de juiste onderbouwing voor (onder andere) de bedrijfsbestemming. Uit de toe te voegen onderbouwing zal tevens blijken dat de bedrijfsbestemming gepast is in het woongebied;
3. Niet gesteld wordt dat het moet gaan om nieuwe bedrijvigheid ter onderbouwing van de nieuwe bedrijfsbestemming. Onderbouwd wordt dat de vestiging van nieuwe bedrijvigheid mogelijk is binnen de omgeving (Groeskuilen) waarbinnen ook bestaande bedrijven zijn gevestigd (o.a. Wolfsveld en Wingerd 27);
4. Er is reeds een bestaande inrit voor de bedrijfsloods. Het bestemmen van de loods tot 'bedrijf' leidt dan ook niet tot het creëren van een nieuwe in/uitrit. De verkeerssituatie verandert ook niet door het bestemmen van het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten vallend onder milieucategorie 1 en 2 en welke momenteel in het bedrijfsgebouw worden uitgevoerd hebben geen dusdanige verkeersaantrekkende werking waardoor de verkeersveiligheid hierdoor in het geding zou zijn;

5. De belangrijkste functie van het plangebied is wonen. In het gebied komen echter ook andere functies voor. Voor alle van het wonen afwijkende functies geldt dat deze niet tot last mogen komen van het wonen. Alle activiteiten zijn voorzien van een op de functie afgestemde bestemming. De locatie Groeskuilen 116-118 wordt in dit conserverende bestemmingsplan expliciet als nieuwe ontwikkeling gekenmerkt. Aan de hand van de onderbouwing van deze nieuwe ontwikkeling is de planologische afweging gemaakt dat 'bedrijf een passende bestemming is voor het bedrijfsverzamelgebouw aan de Groeskuilen 118. In het bestemmingsplan wordt niet bepaald dat alleen de bestaande bedrijven worden bestemd. Dit wordt ook niet vereist in de planregels (enkel voor bedrijven met milieucategorie 3.1 en 3.2);
6. De gemeente kan zich volledig vinden in de opmerking dat een nieuwe ontwikkeling enkel en alleen kan worden toegestaan, als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is daar dan ook in deze situatie van overtuigd. Abusievelijk is de ruimtelijke onderbouwing voor de bedrijfsvestiging niet opgenomen in het bestemmingsplan. Uit deze nadere onderbouwing zal blijken dat de nieuwe bestemming 'bedrijf aan de Groeskuilen 118' wel getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Eventuele toezeggingen uit het verleden zijn dan ook niet in de overweging meegenomen;
7. De bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde onderbouwing is de ruimtelijke onderbouwing uit 2006, zoals opgesteld voor de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de Groeskuilen 118. Op 23 november 2010 heeft het college een besluit genomen op het bezwaar betreft de vergunning aan de Groeskuilen 118. De motivering voor deze vergunning is voor dit bestemmingsplan aangepast. Herhalend wordt opgemerkt dat deze nieuwe motivering niet als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Uit de nieuwe motivering blijkt ook dat de bedrijfsvestiging voldoet aan het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. In deze verordening wordt gesteld dat een niet-agrarisch bedrijf zich op een VAB-locatie kan vestigen indien dit niet leidt tot een bestemmingsvlak van meer dan 5000 m² en een milieucategorie 3 of hoger. De bedrijfsvestiging aan de Groeskuilen 118 voldoet aan deze voorwaarden. Uit de planregels van het bestemmingsplan blijkt geen nadere beperking van de oppervlakte van de loods;
8. De planregels van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", stellen niet dat er slechts één bedrijf per bestemmingsvlak is toegestaan. Er kan dan ook niet worden uitgesloten dat meerdere bedrijfjes zich op dezelfde locatie zullen vestigen (maximaal milieucategorie 2). Dit dient wel plaats te vinden binnen de gestelde bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan en de eventuele normen uit sectorale wetgeving (Activiteitenbesluit e.d.);
9. De Ruimte voor Ruimte regeling wordt op pagina 3 van de ruimtelijke onderbouwing genoemd (welke vervangen zal worden door de aangepaste motivering). Deze regeling wordt enkel genoemd in de verwijzing naar het beleid van de provincie in het Streekplan. Gesteld wordt dat een locatie enkel als VAB-locatie kan worden aangemerkt als eerst wordt beoordeeld of er geen sprake is van:
 - 1) een locatie geschikt voor een te verplaatsen agrarisch bedrijf of
 - 2) toepassing is gegeven aan de Ruimte voor Ruimte regeling (bebouwing is dus reeds gesloopt voor een andere regeling).
 Gesteld wordt dat er van beide situaties géén sprake is en dus de locatie als VAB-locatie wordt aangemerkt. In de gehele onderbouwing wordt dus niet verondersteld dat de Ruimte voor Ruimte regeling op deze locatie wordt toegepast. Herhalend wordt opgemerkt dat de nieuwe motivering niet als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Uit de nieuwe motivering blijkt ook dat de bedrijfsvestiging voldoet aan het huidige provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte;
10. De bijgevoegde onderbouwing is de ruimtelijke onderbouwing zoals opgesteld voor de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de Groeskuilen 118. Op 23 november 2010 heeft het college een besluit genomen op het bezwaar betreft de vergunning aan de Groeskuilen 118. De motivering voor deze vergunning is voor dit bestemmingsplan aangepast. Herhalend wordt opgemerkt dat deze nieuwe motivering niet als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Uit de nieuwe motivering blijkt ook dat de bedrijfsvestiging voldoet aan het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte;
11. De bedrijfsactiviteiten welke momenteel in het bedrijfsgebouw worden uitgevoerd bestaan uit de reparatie en het onderhoud aan tuinmachines. Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 2. In gemengd gebied wordt voor bedrijven die vallen onder categorie 1 en 2

een afstand van respectievelijk 0 en 10 meter aanbevolen (VNG brochure). Dit betekent dat in gemengd gebied een afstand van 10 meter kan worden aangehouden tussen een categorie 2 bedrijf en in het gemengde gebied gelegen woningen. Onder gemengd gebied wordt in de brochure verstaan: *"gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven"*. Het gebied dat is gelegen tussen de Oost-om en de Groeskuilen is aan te merken als een gebied dat is aan te merken als het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit laat onverlet dat de in de brochure opgenomen afstanden indicatief zijn en dat afwijking hiervan in verband met de specifieke omstandigheden van het betrokken gebied mogelijk is met dien verstande dat een afwijking zorgvuldig dient te zijn voorbereid en deugdelijk gemotiveerd. De afstand tussen het bedrijfsgebouw en de woning op het adres Groeskuilen 118 bedraagt ongeveer 9 meter. De afstand tot de woning Groeskuilen 116 bedraagt ongeveer 25 meter. De afstand tot de woning aan de Wingerd 27 bedraagt ongeveer 83 meter. Indien wordt uitgegaan van de hierboven minimaal aan te houden afstand kan worden opgemerkt dat de afstanden in dit geval als voldoende worden aangemerkt. Het is aanvaardbaar dat in het kader van hergebruik voor de boerderij een kortere afstand wordt aangehouden. Het betreft hier namelijk een voormalige agrarisch bedrijfsperceel, gelegen aan de rand van een woonwijk en op relatief korte afstand van andere bedrijfspercelen. Hergebruik van de voormalige bedrijfsbebouwing voor kleinschalige, lichte bedrijfjes in combinatie met twee woningen in de voormalige boerderij wordt op deze locatie aanvaardbaar geacht. Daar komt bij dat de eigenaar/bewoner van de meest nabijgelegen woning Groeskuilen 118 tevens de eigenaar en verhuurder is van de bedrijfsruimte. Binnen de indicatieve afstand (respectievelijk aan te houden afstand) bevinden zich geen andere woningen. In het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt dus een nadere onderbouwing en onderzoek van deze afstanden. In de nieuwe motivering is deze onderbouwing/onderzoek wel nader uitgewerkt;

12. Het grondverzetbedrijf behoort tot categorie 3.1 (SBI-code 014, 1993; SBI-code 016, 2008) met een indicatieve afstand van 50 meter. De categorie met SBI-code 014, 1993/ SBI-code 016, 2008 is aangemerkt als *"Dienstverlening voor de Landbouw"*. Hoewel het grondverzetbedrijf ook machines verhuurt buiten de landbouwsector, is de gemeente van mening dat het bedrijf het beste ondergebracht kan worden onder SBI-code 014, SBI-code 016, 2008. De afstand bedraagt momenteel meer dan 50 meter. Daardoor wordt het bedrijf niet gehinderd door de af te splitsen woning. Hiervoor verwijst de gemeente tevens naar de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 17 maart 2011 met het zaaknummer AWB 11/120;
13. Voor zover de hinder binnen het omgevingstype gemengd gebied zelf in acht dient te worden genomen, kan bovendien worden opgemerkt dat bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 maximaal valt binnen categorie B zoals opgenomen in de VNG- brochure. Voor dergelijke activiteiten geldt dat deze kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Hier is in onderhavig geval sprake van. Het bedrijfsgebouw op het adres Groeskuilen 118 is bouwkundig afgescheiden van nabijgelegen bebouwing. De gemeente is van mening dat de vestiging van categorie 1 en 2 bedrijfjes niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen woningen. Evenmin wordt het functioneren van nabijgelegen bedrijven in gevaar gebracht. Uiteraard dienen te vestigen bedrijven wel te voldoen aan de gegeven normen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit);
14. Het perceel is gemeentelijk eigendom. Gezien de ligging en omvang van het perceel is de gemeente niet voornemens het perceel voor agrarische doeleinden te gebruiken. Om deze reden is de bestemming gewijzigd naar groen;
15. Zoals eerder in het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting is aangegeven behelst dit bestemmingsplan enkel het conserveren van bestaande functies en gebruik en tevens worden er een vijftal nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit bestemmingsplan heeft dus niet als doel om eventuele toekomstige mogelijkheden welke (nog) niet zijn vergezeld met een goede ruimtelijke onderbouwing, op voorhand te bestemmen. Op dit moment is er dus geen ruimtelijke onderbouwing dan wel aanleiding om de gronden tussen de Groeskuilen 118 en Wingerd 27 te bestemmen als 'bedrijf';
16. De Oost-Om heeft aan de westzijde vanaf de rotonde bij de Slenk/Rooije Hoefsedijk tot aan de Raam een bebouwingsvrije strook. De strook is vanaf de kant weg tot de bebouwing (garage Peters) circa 27 meter. Ten zuiden van het perceel van het grondverzetbedrijf ligt een bebouwingsvrije strook van 25 meter. Deze bebouwingsvrije zone is een van de

overwegingen geweest om garage Peeters zo ver terug te plaatsen en zo de geleidelijke overgang te maken naar de bebouwing aan De Raam. Vanwege dit standpunt is het niet mogelijk om een bouwblok toe te voegen ten behoeve van de bouw van de overkapping en uitbreiding van de loods. Ook in het bestemmingsplan 'Wolfsveld' en het projectbesluit 'Merten' is rekening gehouden met deze bebouwingvrije strook.

Conclusie

1. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
 2. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
 3. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 4. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 5. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 6. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 7. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
 8. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 9. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 10. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
 11. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
 12. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 13. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 14. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 15. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
 16. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan.
4. **Mr. H.A. Gooskens van Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 te 5000 JC Tilburg namens dhr. C. Gruijters en Gruijters Aluminium, Groeskuilen 124 te 5421 ZW Gemert.**

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2011 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het gaat om de ontwikkelingen aan de Groeskuilen 116-118 en omliggende gronden in Gemert:

1. De bestemming 'bedrijf is onvoldoende onderbouwd. Verwezen wordt naar het collegebesluit van 23 november 2010, waarin het college de motivering voor de vestiging van een milieucategorie 1 of 2 bedrijf te ruim en niet concreet genoeg vond;
2. In de onderbouwing wordt gesteld dat de bedrijfsbestemming gepast is omdat het in de nabijheid is gelegen van een bedrijventerrein (Wolfsveld). Elders in de onderbouwing wordt beweerd dat locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (woongebied). De conclusie in de onderbouwing zou moeten zijn dat de bedrijfsvestiging toegestaan is in een woongebied;
3. Gesteld is in de onderbouwing dat er meerdere bedrijven gevestigd zijn. Er wordt vanuit gegaan dat het om het bedrijf ten oosten van de Groeskuilen 118 gaat (bedrijf aan de Groeskuilen 124). Dit is echter geen nieuw bedrijf;
4. Over het hoofd wordt gezien dat er door de vestiging van een nieuw bedrijf in de bestaande loods alsnog een extra uitrit, en daarmee een verkeersonveilige situatie, wordt gecreëerd;

5. Er is geen sprake van een bestaand bedrijf hetgeen niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan;
6. Objectief bezien kan niet gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening als nieuwe bedrijvigheid wordt toegestaan in een woongebied. Een eventuele toezegging kan geen reden zijn om een ontwikkeling toe te staan in strijd met de ruimtelijke ordening;
7. De bedrijfsloods voldoet niet aan de gestelde maximale maatvoering van 400 m². De loods is immers 500 m² wat tot meer overlast zal leiden;
8. Door een grotere oppervlakte dan in de voorwaarden gesteld bestaat de mogelijkheid dat er meerdere bedrijven gevestigd gaan worden, wat niet is toegestaan. Graag ziet men bevestigd dat er slechts één bedrijf op deze locatie gevestigd mag zijn;
9. In dit geval gaat het om een loods die onderdeel uitmaakt van een woningsplitsing. Volgens de ruimtelijke onderbouwing is een en ander gebaseerd op de 'ruimte voor ruimte' regeling. Getwijfeld wordt of dat juist is. Informatie daarover ontbreekt. Maar als de 'ruimte voor ruimte' regeling van toepassing zou zijn, dan is het merkwaardig dat er 400 m² aan bedrijfsgebouwen mag blijven (volgens de regeling is dat veel minder) staan en bovendien dat er geen bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Naast deze loods zijn er immers nog meer bedrijfsgebouwen aanwezig. Gevraagd wordt om een nadere toelichting over de toepasselijkheid van deze regeling;
10. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook verwezen naar het provinciaal beleid. Het streekplan gaat uit van de ligging van VAB's in het buitengebied. In dit geval is geen sprake van buitengebied. De ruimtelijke onderbouwing spreekt zelf, zoals eerder al ter sprake kwam, over woongebied, ja zelfs stedelijk gebied. Ten onrechte wordt gebruik gemaakt van een regeling in het streekplan die niet voor deze situatie is bedoeld. Temeer niet nu niet aan alle in het streekplan genoemde voorwaarden kan worden voldaan (omdat geen sprake is van buitengebied);
11. De afstand van de bestaande loods tot omliggende burgerwoningen (Groeskuilen 124, Groeskuilen 116 en 118) is te klein. Deze woningen liggen zo dicht bij de loods dat de afstanden die gelden voor een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 niet gehaald worden. De ruimtelijke onderbouwing geeft op dit punt geen enkele informatie;
12. De uitspraak van de rechtbank gaat te ver, zo lang het bedrijf Gruijters ter plekke gevestigd is zal er ook met dat bedrijf rekening gehouden moeten worden;
13. Het opnemen van een bedrijfsbestemming voor de bestaande loods leidt tot een aantasting van het woongenot. Omdat er al bedrijvigheid is geweest, hebben de eigenaren van het bedrijf aan de Groeskuilen 124 ook al te maken gekregen met (geluids)overlast;
14. Tussen het bedrijf aan de Groeskuilen 124 en de locatie Groeskuilen 116-118 ligt een perceel grond dat eigendom is van de gemeente. Dat perceel heeft nu nog een agrarische bestemming. In dit ontwerp-bestemmingsplan krijgt dat perceel de bestemming 'groen'. Deze wijziging is niet gemotiveerd;
15. Als de bedrijfsbestemming voor Groeskuilen 116-118 doorgaat, dan zou het toch meer voor de hand liggen om ook dit perceel een bedrijfsbestemming te geven. Gevraagd wordt daarom de bestemming 'groen' te wijzigen in de bestemming 'bedrijf'.

Beantwoording

1. Op 23 november 2010 heeft het college een beslissing op bezwaar, gericht tegen de bouwvergunning en de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing voor de Groeskuilen 118, genomen. Besloten is onder andere het bestreden besluit onder verbetering van de motivering in stand te laten. In het ontwerp-bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor de planologische wijzigingen aan de Groeskuilen 116-118 zoals deze is toegepast voor de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 WRO. Naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 is echter een nieuwe motivering voor de ontwikkelingen aan deze locatie. Abusievelijk is deze onderbouwing niet als nadere onderbouwing voor de bestemming 'bedrijf' in het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd. Deze onderbouwing voor de gehele ontwikkeling (boerderijsplitsing en bedrijfsvestiging) wordt daarom alsnog bij het bestemmingsplan gevoegd;
2. Zoals bij de beantwoording van de eerste zienswijze reeds is aangehaald, ontbreekt de juiste onderbouwing voor (onder andere) de bedrijfsbestemming. Uit de toe te voegen onderbouwing zal tevens blijken dat de bedrijfsbestemming gepast is in het woongebied;
3. Niet gesteld wordt dat het moet gaan om nieuwe bedrijvigheid ter onderbouwing van de nieuwe bedrijfsbestemming. Onderbouwd wordt dat de vestiging van nieuwe bedrijvigheid

mogelijk is binnen de omgeving (Groeskuilen) waarbinnen ook bestaande bedrijven zijn gevestigd (o.a. Wolfsveld en Wingerd 27);

4. Er is reeds een bestaande inrit voor de bedrijfsloods. Het bestemmen van de loods tot 'bedrijf leidt dan ook niet tot het creëren van een nieuwe in/uitrit. De verkeerssituatie verandert ook niet door het bestemmen van het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten vallend onder milieucategorie 1 en 2 en welke momenteel in het bedrijfsgebouw worden uitgevoerd hebben geen dusdanige verkeersaantrekkende werking waardoor de verkeersveiligheid hierdoor in het geding zou zijn;
5. De belangrijkste functie van het plangebied is wonen. In het gebied komen echter ook andere functies voor. Voor alle van het wonen afwijkende functies geldt dat deze niet tot last mogen komen van het wonen. Alle activiteiten zijn voorzien van een op de functie afgestemde bestemming. De locatie Groeskuilen 116-118 wordt in dit conserverende bestemmingsplan expliciet als nieuwe ontwikkeling gekenmerkt. Aan de hand van de onderbouwing van deze nieuwe ontwikkeling is de planologische afweging gemaakt dat 'bedrijf een passende bestemming is voor de bedrijfsloods aan de Groeskuilen 118. In het bestemmingsplan wordt niet bepaald dat alleen de bestaande bedrijven worden bestemd. Dit wordt ook niet vereist in de planregels (enkel voor bedrijven met milieucategorie 3.1 en 3.2);
6. De gemeente kan zich volledig vinden in de opmerking dat een nieuwe ontwikkeling enkel en alleen kan worden toegestaan als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is daar dan ook in deze situatie van overtuigd. Abusievelijk is de ruimtelijke onderbouwing voor de bedrijfsvestiging niet opgenomen in het bestemmingsplan. Uit deze nadere onderbouwing zal blijken dat de nieuwe bestemming 'bedrijf aan de Groeskuilen 118 wel getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Eventuele toezeggingen uit het verleden zijn dan ook niet in de overweging meegenomen;
7. De bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde onderbouwing is de ruimtelijke onderbouwing uit 2006, zoals opgesteld voor de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de Groeskuilen 118. Op 23 november 2010 heeft het college een besluit genomen op het bezwaar betreft de vergunning aan de Groeskuilen 118. De motivering voor deze vergunning is voor dit bestemmingsplan aangepast. Herhalend wordt opgemerkt dat deze nieuwe motivering niet als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Uit de nieuwe motivering blijkt ook dat de bedrijfsvestiging voldoet aan het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. In deze verordening wordt gesteld dat een niet-agrarisch bedrijf zich op een VAB-locatie kan vestigen indien dit niet leidt tot een bestemmingsvlak van meer dan 5000 m² en een milieucategorie 3 of hoger. De bedrijfsvestiging aan de Groeskuilen 118 voldoet aan deze voorwaarden. Uit de planregels van het bestemmingsplan blijkt geen nadere beperking van de oppervlakte van de loods;
8. De planregels van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", stellen niet dat er slechts één bedrijf per bestemmingsvlak is toegestaan. Uitgesloten kan dan ook niet worden dat er meerdere bedrijfjes zich op dezelfde locatie zullen vestigen (maximaal milieucategorie 2). Dit dient wel plaats te vinden binnen de gestelde bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan en de eventuele normen uit sectorale wetgeving (Activiteitenbesluit e.d.);
9. De Ruimte voor Ruimte regeling wordt op pagina 3 van de ruimtelijke onderbouwing genoemd (welke vervangen zal worden door de aangepaste motivering). Deze regeling wordt enkel genoemd in de verwijzing naar het beleid van de provincie in het Streekplan. Gesteld wordt dat een locatie enkel als VAB-locatie kan worden aangemerkt als eerst wordt beoordeeld of er geen sprake is van:
 - 1) een locatie geschikt voor een te verplaatsen agrarisch bedrijf of
 - 2) toepassing is gegeven aan de Ruimte voor Ruimte regeling (bebouwing is dus reeds gesloopt voor een andere regeling).

Gesteld wordt dat er van beide situaties géén sprake is en dus de locatie als VAB-locatie wordt aangemerkt. In de gehele onderbouwing wordt dus niet verondersteld dat de Ruimte voor Ruimte regeling op deze locatie wordt toegepast. Herhalend wordt opgemerkt dat de nieuwe motivering niet als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Uit de nieuwe motivering blijkt ook dat de bedrijfsvestiging voldoet aan het huidige provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte;

10. De bijgevoegde onderbouwing is de ruimtelijke onderbouwing zoals opgesteld voor de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de Groeskuilen 118. Op 23 november 2010 heeft het college een besluit genomen op het bezwaar betreft de vergunning aan de Groeskuilen 118. De motivering voor deze vergunning is voor dit bestemmingsplan aangepast. Herhalend wordt

opgemerkt dat deze nieuwe motivering niet als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Uit de nieuwe motivering blijkt ook dat de bedrijfsvestiging voldoet aan het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte;

11. De bedrijfsactiviteiten welke momenteel in het bedrijfsgebouw worden uitgevoerd bestaan uit de reparatie en het onderhoud aan tuinmachines. Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 2. In gemengd gebied wordt voor bedrijven die vallen onder categorie 1 en 2 een afstand van respectievelijk 0 en 10 meter aanbevolen (VNG brochure). Dit betekent dat in gemengd gebied een afstand van 10 meter kan worden aangehouden tussen een categorie 2 bedrijf en in het gemengde gebied gelegen woningen. Onder gemengd gebied wordt in de brochure verstaan: *"gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven"*. Het gebied dat is gelegen tussen de Oost-om en de Groeskuilen is aan te merken als een gebied dat is aan te merken als het omgevingstype gemengd gebied. Dit laat onverlet dat de in de brochure opgenomen afstanden indicatief zijn en dat afwijking hiervan in verband met de specifieke omstandigheden van het betrokken gebied mogelijk is met dien verstande dat een afwijking zorgvuldig dient te zijn voorbereid en deugdelijk gemotiveerd. De afstand tussen het bedrijfsgebouw en de woning op het adres Groeskuilen 118 bedraagt ongeveer 9 meter. De afstand tot de woning Groeskuilen 116 bedraagt ongeveer 25 meter. De afstand tot de woning aan de Groeskuilen 124 bedraagt ongeveer 35 meter. Indien wordt uitgegaan van de hierboven minimaal aan te houden afstand kan worden opgemerkt dat de afstanden in dit geval als voldoende worden aangemerkt. Het is aanvaardbaar dat in het kader van hergebruik voor de boerderij een kortere afstand wordt aangehouden. Het betreft hier namelijk een voormalige agrarisch bedrijfsperceel, gelegen aan de rand van een woonwijk en op relatief korte afstand van andere bedrijfspercelen. Hergebruik van de voormalige bedrijfsbebouwing voor kleinschalige, lichte bedrijffjes in combinatie met twee woningen in de voormalige boerderij wordt op deze locatie aanvaardbaar geacht. Daar komt bij dat de eigenaar/bewoner van de meest nabijgelegen woning Groeskuilen 118 tevens de eigenaar en verhuurder is van de bedrijfsruimte. Binnen de indicatieve afstand (respectievelijk aan te houden afstand) bevinden zich geen andere woningen. Deze onderbouwning is nu niet opgenomen in het bestemmingsplan. In het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt dus een nadere onderbouwning en onderzoek van deze afstanden. In de nieuwe motivering is deze onderbouwning/onderzoek wel nader uitgewerkt;
12. Bij besluit van 30 november 2010 is het bedrijf aan de Groeskuilen 124 aangeschreven de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie onder oplegging van een last onder dwangsom te beëindigen. Volgens de inschrijving in de kamer van koophandel is het bedrijf op 1 januari 2006 opgericht en heeft het als bedrijfsomschrijving: *"vervaardigen van aluminium ramen en deuren"*. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is op 15 mei 2001 goedgekeurd door de provincie. Het bedrijf is dus ruim na de inwerkingtreding van genoemd bestemmingsplan gevestigd op de huidige locatie. De opvatting dat zolang het bedrijf er zit er daarom met het bedrijf rekening moet worden gehouden in het kader van de verleende vrijstelling deelt de gemeente niet;
13. Voor zover de hinder binnen het omgevingstype gemengd gebied zelf in acht dient te worden genomen, kan bovendien worden opgemerkt dat bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 maximaal valt binnen categorie B zoals opgenomen in de VNG- brochure. Voor dergelijke activiteiten geldt dat deze kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Hier is in onderhavig geval sprake. Het bedrijfsgebouw op het adres Groeskuilen 118 is bouwkundig afgescheiden van nabijgelegen bebouwing. De gemeente is van mening dat de vestiging van categorie 1 en 2 bedrijffjes niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen woningen. Evenmin wordt het functioneren van nabijgelegen bedrijven in gevaar gebracht. Uiteraard dienen te vestigen bedrijven wel te voldoen aan de gegeven normen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit);
14. Het perceel is gemeentelijk eigendom. Gezien de ligging en omvang van het perceel is de gemeente niet voornemens het perceel voor agrarische doeleinden te gebruiken. Om deze reden is de bestemming gewijzigd naar groen;
15. Zoals eerder in het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting is aangegeven behelst dit bestemmingsplan enkel het conserveren van bestaande functies en gebruik en tevens worden er een vijftal nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit bestemmingsplan heeft dus niet als doel om eventuele toekomstige mogelijkheden welke (nog) niet zijn

vergezeld met een goede ruimtelijke onderbouwing, op voorhand te bestemmen. Op dit moment is er dus geen ruimtelijke onderbouwing dan wel aanleiding om de gronden tussen de Groeskuilen 118 en Wingerd 27 te bestemmen als 'bedrijf.

Conclusie

1. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
2. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
3. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
4. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
5. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
6. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
7. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
8. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
9. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
10. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
11. De zienswijze is gegrond en de onderbouwing voor de boerderijsplitsing en bedrijfsbestemming van de loods aan de Groeskuilen 118 zoals is opgesteld naar aanleiding van het besluit van 23 november 2010 van het college, zal in de bijlage van het bestemmingsplan verwerkt worden;
12. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
13. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
14. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
15. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan.

5. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 te 9700 MA Groningen.

Ontvankelijkheid

Op 13 mei 2011 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

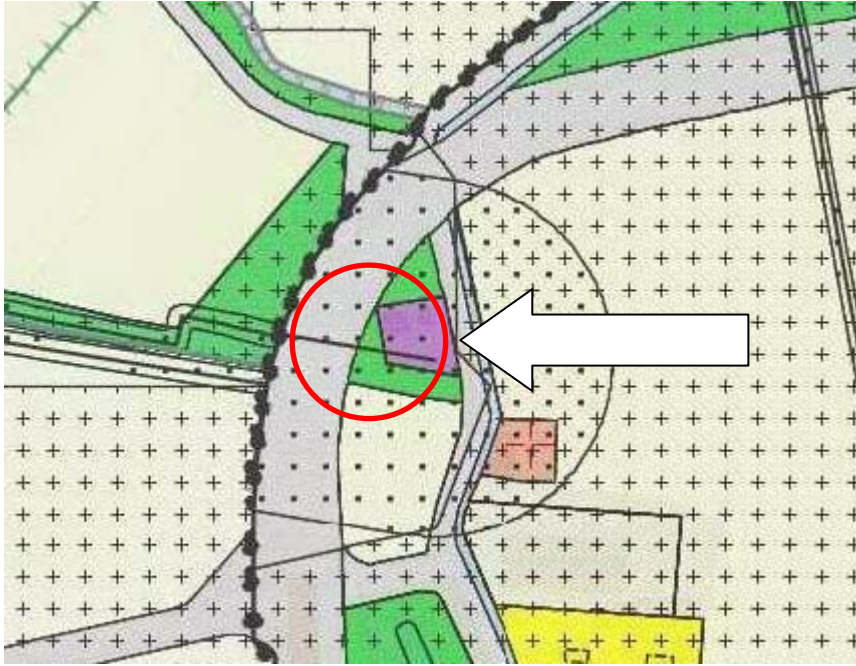
Het gaat om de aardgastransportleiding Z-542-08-KR-016 (diameter 6 inch en ontwerpdruk 40 bar) en het gasontvangststation Z-207 van de N.V. Nederlandse Gasunie.

1. Op de verbeelding is de ligging van de aardgastransportleiding niet geheel juist weergegeven. Verzocht wordt deze conform bij de zienswijze toegevoegde verbeelding aan te passen;
2. Op de verbeelding is een dubbelbestemmingsstrook geprojecteerd van 74 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding. Aangegeven wordt dat, ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, het voldoende is deze belemmering te beperken tot een zone van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn. Verzocht wordt de zonering als zodanig aan te passen.
3. Verzocht wordt in de planregels de bestemmingsomschrijving aan te vullen met: [de daarbij behorende belemmeringenstrook] van 4 meer ter weerszijde van de leiding;
4. In de toelichting wordt ten onrechte verwezen naar de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleiding' uit 1984. Deze circulaire is met de inwerkingtreding van het 'Besluit externe veiligheid buisleiding'(Bevb) komen te vervallen. Verzocht wordt de tekst hierop aan te passen;

5. Gasunie laat vanaf 1 september 2010 geen berekeningen t.b.v. 'externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen' meer uitvoeren door KEMA. Vanaf deze datum dient gebruik worden gemaakt van de voor CAROLA benodigde leiding data.

Beantwoording

1. Het verzoek wordt overgenomen en aangepast conform bij de zienswijze toegevoegde verbeelding;
2. Met de 75 meter-zonering wordt 'veiligheidszone van de Bevi' bedoeld, welke noodzakelijk is voor de zone groepsrisico. In de zienswijze wordt aangegeven dat opname ervan op de verbeelding niet noodzakelijk is. Wel dient in de toelichting het risico worden verantwoord. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 5.
De 4 meter zone 'ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport én ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving', zal op de verbeelding worden opgenomen;
3. In navolging van bovenstaan wordt de bestemmingsomschrijving van leiding en gas aangevuld met: [de daarbij behorende belemmeringsstrook] van 4 meter ter weerszijde van de leiding;
4. In de toelichting zal conform het verzoek de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleiding' worden vervangen door het 'Besluit externe veiligheid buisleiding' (Bevb);
5. Omdat het onderliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is én het geen ontwikkelingen bevat die effect hebben op de ongestoorde ligging van de leiding of de externe veiligheid, is geen berekening noodzakelijk van de 'externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen' (uit: Handboek buisleiding in bestemmingsplannen, oktober 2010 ministerie Infrastructuur en Milieu). Wel geldt een onderzoek/ verantwoordingsplicht waarbij onderzocht worden of er in de huidige situatie reeds een veilige situatie bestaat:
 - o In het plangebied is één gasleiding aanwezig (diameter 6 inch, drukleiding 40 bar): gelegen aan De Hoef ongenummerd. Van deze leiding ligt slechts een klein deel in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011". Het overig deel valt in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010";
 - o Binnen de bijbehorende 1%-letaliteitszone van 70m, zijn géén kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Binnen deze zone is slechts één bestemming aanwezig. Dit betreft de bestemming maatschappelijk t.b.v. een begraafplaats voor 1 persoon;
 - o Binnen het invloedsgebied zijn géén woningen gelegen. Daarnaast loopt er weg door het invloedsgebied. Het is niet precies bekend om hoeveel personen het gaat. De verblijftijd van deze groep is in ieder geval zeer kort;
 - o Zelfredzaamheid: ten aanzien van de zelfredzaamheid valt op te merken dat er in het invloedsgebied geen groepen voorkomen die als verminderd zelfredzaam kunnen worden aangemerkt. Daarnaast zijn er twee vluchtroutes (De Hoef en West-Om) van de risicobron afgericht. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen;
 - o Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geeft de lokale brandweer aan dat:
 - 'het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten;
 - er voldoende opstelplaatsen zijn voor de hulpdiensten;
 - en er in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen met voldoende capaciteit aanwezig zijn'.



Deel leiding liggend in BP "Woongebied Gemert 2011"

Conclusie

1. Aanpassing verbeelding, conform bij de zienswijze toegevoegde gevoegde verbeelding;
2. Aanpassing van de zonering:
 - Op de verbeelding zal de 4 meter zone 'ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport én ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving' worden opgenomen;
 - De 'veiligheidszone van de Bevi' zal van de verbeelding worden verwijderd, maar nader worden onderbouwd in de toelichting (zie onder punt 4);
3. Aanvulling planregels met de opname van een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijde van de leiding;
4. In de toelichting vervanging van de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleiding' door het 'Besluit externe veiligheid buisleiding';
5. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een onderbouwing worden opgenomen, waaruit blijkt dat een berekening van de 'externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen' niet noodzakelijk is.

6. Mr. J. van Groningen van Den Hollander Advocaten, Postbus 50 te 3240 AB Middelharnis, namens dhr. A. J. C. A. Crooijmans en varkenshandel Crooijmans, Pandelaar 40 en 42 te 5421 NH Gemert.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 12 mei 2011 per fax én op 13 mei 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het gaat om de ontwikkelingen aan Pandelaar 40 en 42 in Gemert:

1. In het ontwerp-bestemmingsplan is het perceel Pandelaar 40 bestemd als 'wonen'. Appellant is van mening dat dit niet overeenkomstig het feitelijk gebruik is. Het perceel zou tot onverkort bedrijfsmatig worden gebruikt voor van het houden van varkens en het exploiteren van een transportbedrijf;
2. Het toekennen van de bestemming 'maatschappelijk' ter plekke van het kinderdagverblijf is voor de appellant onaanvaardbaar omdat hierdoor binnen de stankcirkel van de varkensstal een geurgevoelig object is ontstaan. Bovendien is men van mening dat het kinderdagverblijf hier illegaal is gevestigd. Appellant geeft aan hiertegen afgelopen jaren ook steevast bezwaren te hebben ingediend maar hierop nooit een antwoord mocht ontvangen;
3. Op de verbeelding is de woning niet middels een ononderbroken lijn van een bouwvlak aangeduid. Verzocht wordt dit te herstellen;

4. Appellant geeft aan meerdere malen aangegeven te hebben zijn onderneming naar de Rooije-Aschweg te willen verplaatsen. Deze verplaatsing is nog niet formeel geregeld. Men is van mening dat de problemen in één klap zouden zijn opgelost, wanneer de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zou besluiten zijn onderneming, bestaande uit dan nog slechts het transportbedrijf, te verplaatsen naar genoemde locatie en dat daarvoor een planologische procedure zal worden opgestart.

Beantwoording

1. In de voorafgaande bestemmingsplannen (1952 en 2000) is het perceel reeds bestemd ten behoeve van woondoeleinden. Tegen het bestemmingsplan woongebied Gemert 2000 is geen zienswijze of beroep ingediend. In de afgelopen planperiode heeft voor het perceel géén ruimtelijke procedure plaatsgevonden waarbij de bestemming is aangepast naar een bedrijfsbestemming.

Op het perceel bestaan naast de woning de volgende opstallen:

- Stal (liggend achter de woning): de bouwvergunning hiervoor dateert uit 1961, terwijl de oprichtingsvergunning voor 20 vleesvarkens en 20 vleeskoeien uit 1987 stamt. In de daarop volgende jaren is het aantal dieren op de milieuvergunning afgenomen: zo telt de milieuvergunning in 1998 nog 50 vleesvarkens en 20 vleeskoeien én is in 1999, namens appellant is in het verleden een verzoek tot intrekking gedaan naar 43 vleesvarkens en 20 vleeskoeien, om rechten te verplaatsen naar Karstraat 5 in Beek en Donk;
- Garage (grenzend aan de achterzijde van de stal): in 1968 is een vergunning afgegeven. Hoewel op dat moment de toegestane bouwooppervlakte van 20m² aan bijgebouwen (bij de bestemming 'wonen') al ruim is overschreden, is hiervoor toch een bouwvergunning afgegeven, dit betreft dan ook een vergunde situatie;
- Stallingsruimte(achter de stal met garage): t.b.v. het transportbedrijf ontbreekt zowel een bouw- als een milieuvergunning. In 1972 is weliswaar een tijdelijke vrijstelling verleend voor de stallingsruimte, maar deze verliep na vijf jaar (tot 1 juni 1977). Tijdens een controle in 2003 is dan ook een illegaal transportbedrijf geconstateerd. In een brief van 16 juli 2003 is aangegeven dat voor de legalisatie van het transportbedrijf vergunningen noodzakelijk waren. Bovendien bleek op dat moment dat de veehouderijtak ondergeschikt was aan het transportbedrijf. In 2005 heeft opnieuw een controle plaatsgevonden, waarbij voornoemde opnieuw is geconstateerd is dat bovendien geen vergunningen t.b.v. de legalisatie waren aangevraagd. In 2011 is de noodzakelijkheid van een omgevingsvergunning (opnieuw) door de gemeente aangegeven. Het bouwwerk is nu zonder bouwvergunning aanwezig en dan ook illegaal aanwezig.

Voor bovengenoemde opstallen is alleen een vergunning aanwezig voor de stal en de aangrenzende garage. Uit bovenstaande is reeds gebleken dat het aantal dieren op de milieuvergunning de afgelopen jaren is afgenomen én dat de veehouderijtak ondergeschikt is aan het transportbedrijf. Bovendien heeft appellant in de zienswijze ook aangegeven een verplaatsing van het transportbedrijf naar de Rooije Aschweg te beogen. Gesprekken met de gemeente zijn hierover reeds gaande/ in ontwikkeling.

Gezien de afname van de veehouderijtak én de beoogde verplaatsing van het transportbedrijf valt de stal onder het overgangsrecht, met als motivering dat het gebruik naar verwachting binnen de komende planperiode opgeheven zal worden. Appellant zal gezien de voorwaarden van het Bedrijfsontwikkelplan (BOP) namelijk op 1 januari 2013 duidelijkheid over de toekomst van het bedrijf moeten verschaffen;

Het college van burgemeester en wethouders wordt geïnformeerd over de illegaliteit van de stallingsruimte (tijdelijke bouwvergunning tot 1 juni 1977). Het college is belast met de handhaving van bouwregelgeving binnen de gemeente. Zij zullen dan ook een afweging maken om voor de beroepstermijn de handhaving te starten dan wel het gebouw onder het overgangsrecht laten te vallen. De bestemming van het perceel van appellant is wonen, daarnaast zijn de omliggende percelen ook voorzien van een woonbestemming. Het is ruimtelijke dan ook niet gewenst over te gaan tot het bestemmen van het feitelijk aanwezig illegaal transportbedrijf. De overgangsbepalingen van het bestemmingsplan hebben dan ook geen legaliserende werking. Volgens jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State behoeft bestemmen overeenkomstig het bestaande gebruik als regel niet plaats te vinden indien het bestaande gebruik onder de gelding van het vorige plan in strijd was met de gebruiksvoorschriften van dat plan. Dit geldt zowel voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt als voor gebruik dat hier niet onder valt (02-10-2002 nr. 200101092

inzake Roerdalen en 07-04-2004 nr. 200302165 inzake Skasterlan). De Afdeling overweegt in laatst genoemde uitspraak bovendien dat de omstandigheid dat niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, niet zonder meer een bestemming rechtvaardigt overeenkomstig het feitelijk gebruik. Een positieve bestemming is slechts gerechtvaardigd als hiertegen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan (ABRS 12-05-2004 nr. 200305346 inzake Rijnwoude). Gezien bovenstaande feitelijke informatie over de activiteiten en de ruimtelijke omgeving, is het bestemmen planologisch niet wenselijk.

2. Het kinderdagverblijf is gevestigd aan Pandelaar 45 in Gemert. Deze locatie is in het onderliggende bestemmingplan bestemd als 'bedrijf'. Een geurgevoelig object conform de wet geurhinder en veehouderij is hierdoor toegestaan. Voorafgaand aan het kinderdagverblijf was op de locatie een naaiatelier gevestigd, welke is aan te merken als een bestaand geurgevoelig object. In beide gevallen is dus sprake van een geurgevoelig object. De planologische situatie verandert dan ook niet. Eventuele beperkingen voor het bedrijf aan de Pandelaar 40 blijven hiermee dus hetzelfde. Appellant wordt hierdoor niet onevenredig in zijn belangen geschaad;
3. Deze lijn is conform de plansystematiek van de SVBP ten behoeve van de aanduiding 'beeldbepalend pand' opgenomen. Ook is een bouwvlak voor het perceel is opgenomen;
4. Zoals in de brief van 27 april 2011 is aangegeven is de verplaatsing alleen onder voorwaarden mogelijk. Het besluit van het college is alleen een indicatie hoe het college ten aanzien van een formele aanvraag met dezelfde inhoud als de principieaanvraag zou kunnen beslissen. De gemeenteraad zal een besluit moeten nemen over de eventuele herziening van het bestemmingsplan. De heer Croijmans zal een nader onderbouwde formele aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan inclusief de daarvoor noodzakelijke gegevens in moeten dienen, voordat een definitief besluit kan worden genomen over de verplaatsing van zijn bedrijf. De gemeente heeft de intentie uitgesproken mee te denken met appellant met een eventuele verplaatsing.

Conclusie

1. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
2. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;
3. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan;
4. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;

7. H. J. M. van Schijndel, Meizoentje 5 te 5422 EA Gemert, Mr. P.J.G. van Schijndel, Schoonenburglaan 59 te 2957 BB Nieuw-Lekkerland en J.G.M. van Schijndel, Molenstraat 59 te 5421 KE Gemert.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 13 mei 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant geeft aan dat het bouwvlak van Molenstraat 59 in Gemert is voorzien van de bestemming 'bedrijf'. Nu er geen bedrijf meer aanwezig is, zou het gebruik van deze gronden ten behoeve van de bestemming wonen een strijdig gebruik met zich mee brengen. Men verzoekt de bestemming om te zetten naar de bestemming 'wonen'.
2. Appellant geeft aan dat de adressen Molenstraat 53 en 55 in Gemert gemeentelijke monumenten zijn. De specifieke aanduiding 'gemeentemonument' van het adres Molenstraat 55 ontbreekt.
3. Appellant maakt de opmerking dat het adres Molenstraat 59b als zelfstandige wooneenheid dient te zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Het is inderdaad juist dat op het vernoemde perceel de bestemming 'bedrijf' in het ontwerp is opgenomen. Dit is overgenomen uit het vigerende bestemmingplan. Nu er na controle geen bedrijf meer zit, en ook in de komende planperiode geen plannen zijn om een bedrijf op te richten, ligt het voor de hand dat de bestemming 'bedrijven' op de plankaart wordt gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Het huidige feitelijke gebruik is ook wonen. Het ligt dan ook in de rede om de bestemming 'bedrijf' om te zetten in de bestemming 'wonen'.

2. Het is inderdaad een juiste constatering dat het adres Molenstraat 55 ten onrechte geen specifieke aanduiding 'gemeentemonument' heeft op de plankaart. Het pand betreft namelijk een gemeentelijk monument. Het gebouw aan het adres Molenstraat 55 in Gemert krijgt dan ook de aanduiding (sba-gem) op de plankaart.
3. Het is inderdaad juist dat het adres Molenstraat 59b als zelfstandige wooneenheid dient te worden opgenomen. Dit is in overeenstemming met de ruimtelijke onderbouwing en exploitatie overeenkomst zoals met u overeengekomen.

Conclusie

1. Aanpassing verbeelding door bij Molenstraat 59 in Gemert de bestemming 'bedrijf' te wijzigen naar 'wonen';
2. Aanpassing verbeelding door aan Molenstraat 55 in Gemert de aanduiding (sba-gem) op te nemen;
3. Aanpassing verbeelding: door aan de Molenstraat 59b de bestemming 'wonen' op te nemen.

8. B. van de Laar, Binderseind 67 te 5421 CH Gemert.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 13 mei 2011 persoonlijk op het gemeentehuis afgegeven. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Appellant is van mening dat, in het kader van het rechtszekerheidsbeginsel, drie woningen met bijbehorende percelen positief bestemd zouden moeten worden.

Beantwoording

Ten behoeve van het ontwikkelplan voor de drie woningen heeft nog géén bestuurlijke afweging plaatsgevonden. Dien ten gevolge is ook geen planologische procedure gevoerd en is het plan ook niet besproken in het vooroverleg bij de provincie.

Omdat het ontwikkelplan van te grote invloed is op de omgeving, is het bovendien niet wenselijk om het ontwerp-bestemmingsplan hierop gewijzigd vast te stellen. Daarmee zou de zorgvuldigheid (o.a. plantoetsing en opstellen van benodigde overeenkomsten) van het ontwikkelplan in het gedrang komen. Bovendien zouden omwonenden met een ontwikkelplan geconfronteerd worden, welke niet in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. Omdat het daardoor alleen nog mogelijk is in de beroepstermijn te kunnen reageren, zou dit voor hen tot hogere kosten (oa. griffiekosten en advocaatkosten) leiden. Tenslotte wordt de appellant gewezen op de reguliere procedure: waarbij het verzoek, mits planologisch inpasbaar, in de halfjaarlijkse herziening van bestemmingsplanprocedure opgenomen zou kunnen worden. Het verzoek zal daarom ook behandeld en beoordeeld worden als een nieuw principeverzoek.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan;

9. Mr. J. van Groningen van Den Hollander Advocaten, namens dhr. J. J. F. M. Crooijmans, Pandelaar 30 te 5421 NH Gemert.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 12 mei 2011 per fax én op 13 mei 2011 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Het gaat om de ontwikkelingen aan Pandelaar 40 en 42 in Gemert:

1. In 2008 is er een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO gegeven voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan rekening te houden met deze vrijstelling;
2. Appellant geeft aan dat tussen de percelen Pandelaar 30 en 40 geen woonbestemming is toegekend, terwijl in 2000 door de raad besloten is het aan vorenvermeld perceel toegekende bestemmingsvlak te splitsen én aan beide delen de bestemming 'woondoeleinden nader uit te werken' toe te kennen. Daaraan is indertijd goedkeuring onthouden.

Men is echter van mening dat de omstandigheden inmiddels zijn gewijzigd, dan wel op korte termijn zullen wijzigen, door de verplaatsing van het naastgelegen bedrijf Pandelaar 40 (en dient ten gevolge het vervallen van de milieuvergunning). Gezien de destijds opgenomen uitwerkingsplicht wordt verzocht voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat bij het vervallen van de geurcontour de bestemming gewijzigd kan worden naar 'wonen'.

Beantwoording

1. Het perceel valt in twee bestemmingsplannen. Zo ligt het voorste deel in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' terwijl het achterste deel, bestaande uit een kleinschalig kampeerterrein, is gesitueerd in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied". Voor dit kleinschalige kampeerterrein is op 15 juli 2008 is er een bouwvergunning afgegeven voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein. De bestemming zoals deze nu aan de gronden is toegekend (agrarisch) laat een kampeerterrein niet direct toe. Het overgangsrecht laat het exploiteren van het kampeerterrein wel toe daar er een vrijstellingsprocedure voor deze activiteit is gevoerd en dus vergunning voor is afgegeven. Echter heeft het wel de voorkeur om zoveel mogelijk de bestaande, vergunde situatie als zodanig te bestemmen;
2. Het bedrijf aan de Pandelaar 40 is nog niet verplaatst. Pas als het bedrijf aan de Pandelaar 40 is verplaatst, kan overwogen worden om op de locatie Pandelaar 30 het bestemmingsplan te herzien.

Conclusie

1. Kampeerterrein:
 - De zienswijze leidt tot een aanpassing op de verbeelding en in de planregels, door: op de agrarische gronden aan de Pandelaar 30 de specifieke aanduiding 'nevenactiviteit recreatie' (sa-nevr) op te nemen ten behoeve van het kampeerterrein met vier trekkershutten;
 - Tenslotte zal bij de integrale herziening van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening" deze functieaanduiding tevens op de gronden achter de Pandelaar 30 worden toegevoegd ten behoeve van de minicamping. Volgens planning zal de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in het voorjaar van 2012 plaatsvinden;
2. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan.

10. R. J. Manders, Groeskuilen 118 te 5421 ZW Gemert.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 13 mei 2011 persoonlijk op het gemeentehuis afgegeven. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt niet duidelijk dat het is toegestaan om op gronden met de bestemming 'bedrijf zowel milieucategorie 1 en 2 of daaraan gelijk te stellen bedrijven te vestigen.

Beantwoording

- Hoofdzakelijk zijn de gronden met de bestemming 'bedrijf bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen of activiteiten die genoemd staan in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, evenals voor bedrijven die genoemd staan in categorie 3.1 en 3.2 daar waar deze bestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.
- Artikel 5 van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" regelt de mogelijkheden voor de gronden met de bestemming 'bedrijf'. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn de regels voor de gronden met de bestemming 'bedrijf' niet geheel juist opgenomen. De bestemmingsplanregels worden dusdanig aangepast dat het mogelijk is om op gronden met de bestemming 'bedrijf' hetgeen mogelijk te maken zoals in de eerste alinea van dit antwoord is omschreven: Bedrijven genoemd in milieucategorie 1 en 2 en bedrijven met categorie 3.1 en 3.2 voor zover bestaand op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.
- Daarnaast is in het ontwerp-bestemmingsplan niet de mogelijkheid opgenomen om bedrijven te vestigen die gelijkwaardig zijn aan milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Omdat er een afweging gemaakt dient te worden of een bepaalde activiteit gelijk te stellen is aan milieucategorie 1 en

2, kunnen deze bedrijven zich eventueel vestigen na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (voorheen 'ontheffing').

Conclusie

De zienswijze is gegrond en de bestemmingsplanregels voor de bestemming 'bedrijf worden dusdanig aangepast dat:

- op deze gronden bedrijven gevestigd kunnen worden met milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijven;
- bedrijven met milieucategorie 3.1 en 3.2 voor zover bestaand op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, mogen voortbestaan;

Tevens wordt een bevoegdheid voor B&W opgenomen om bij omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het bestemmingsplan t.b.v. de vestiging van bedrijven met een categorie welke gelijk is te stellen met milieucategorie 1 en/ of 2.