

NR-58
van 29 JUN 2011

Raad
van 29 JUN 2011
Griffie

Mij bekend

De griffier

BIJLAGE I

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 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 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. [REDACTED], Grotelseheide te 5761 [REDACTED] Bakel

Ontvankelijkheid

Op 20 april 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

De appellant wil geen bezwaar maken tegen het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Grotelseheide in Bakel. Echter vreest de appellant hinder voor de bedrijfsvoering van zijn geitenbedrijf door de vele burgerwoningen in de omgeving en wil graag weten wat de eventuele mogelijkheden zijn.

Beantwoording

Het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Grotelseheide ongenummerd in Bakel is geen verdere belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Grotelseheide 4 in Bakel. De Grotelseheide 4 heeft een geurcontour (Grotelseheide 4 met 12.934,4 Ou_E) die mogelijk invloed heeft op de betreffende locatie. De geldende norm is 14,0 Ou_E. Binnen de 14,0 Ou_E-contour kan geen woning gebouwd worden. De op te richten woning vormt geen belemmering voor de omliggende veehouderij omdat gebouwd wordt buiten de 14,0 Ou_E-contour.

Tevens zijn wij graag bereid om in overleg te treden met de heer Knoops om de mogelijkheden voor zijn bedrijf te bespreken.

Conclusie

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

2. Adriaan van den Heuvel Makelaars, Postbus 567 te 5700 AN Helmond namens [REDACTED] [REDACTED], Leemskuilenweg te 5425 [REDACTED] De Mortel

Ontvankelijkheid

Op 11 mei 2011 is de zienswijze persoonlijk afgegeven op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Tussen de exploitant van het gebied aan de Paashoefsedijk 35 in De Mortel en de gemeente zijn afspraken gemaakt welke opgenomen zijn in een grondexploitatieovereenkomst. Daarbij hoort een inpassingsplan met betrekking tot de ligging van de kavels en beplanting zoals opgesteld door Staro d.d. januari 2010. De kavels zoals opgenomen in het bestemmingsplan (bouwblokken) komen niet overeen met het bovengenoemde inpassingsplan.

Beantwoording

De bouwblokken met de bestemming "Wonen" op de verbeelding van de Paashoefsedijk 35 in De Mortel komen inderdaad niet overeen met het inpassingsplan van Staro. Om het mogelijk te maken om het inpassingsplan daadwerkelijk te realiseren, dienen de bouwblokken enigszins verplaatst en aangepast te worden. Hierover is reeds overleg geweest met exploitant en adviseur en is overeenstemming over de aanpassing van de bouwblokken.

Conclusie

De zienswijze is gegrond leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1) Bestemmingsvlak 'Wonen' op perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 1253 (ged.) en nummer 527 (ged.) wordt verplaatst richting zuiden nader bij het bestemmingsvlak 'Wonen' geheel gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 1253.
- 2) Bestemmingsvlak 'Wonen' op perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 540 wordt vergroot.

Dit alles conform het inpassingsplan 'Paashoefsedijk' zoals als bijlage behorend bij het bestemmingsplan.

3. [REDACTED] te 6590 [REDACTED] Gennep

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting zienswijze

De exploitatiemaatschappij kan zich niet verenigen met de bestemming 'Agrarisch' op de gronden aan de Kreijtenberg in Milheeze. Het betreft een aanpassing van de bestemming 'Wonen' naar 'Agrarisch'. Verzoek is om de aanpassing terug te draaien en de bestemming 'Wonen' weer op de gronden te leggen.

Beantwoording

De zienswijze is op 7 juni 2011 ingetrokken en wordt dan ook inhoudelijk niet nader behandeld

Conclusie

4. Arvalis Adviseurs, Staat 40 te 6031 EM Nederweert, namens [REDACTED], Elsendorpseweg [REDACTED] te 5424 [REDACTED] Elsendorp

Ontvankelijkheid

Op 13 mei 2011 is de zienswijze per fax ontvangen op het gemeentehuis. Tevens is de zienswijze op 16 mei per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Bij de herziening van het bouwblok aan de Elsendorpseweg 79 in Elsendorp is onvoldoende rekening gehouden met de ligging van de bestaande propaangastank. Verzoek om het bouwblok dusdanig aan te passen zodat de tank binnen het bouwblok komt te liggen.

Beantwoording

Aan de Elsendorpseweg 79 is een pluimveehouderij gevestigd. Op 23 juni 2010 heeft de eigenaar van het bedrijf een milieuvergunning ingediend en op 30 september 2010 de bijbehorende bouwvergunning.

De aanvraag is gedaan voor het actualiseren van de milieuvergunning en het plaatsen van stuwbakken aan de pluimveestallen. Bij beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de reeds bestaande spoelwateropslag en de propaantank buiten het bouwblok vallen. Beide objecten zijn al lange tijd aanwezig, met de benodigde vergunningen, op deze locatie.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006' is het bouwblok gewijzigd waardoor de spoelwateropslag en de propaantank buiten het bouwblok zijn komen liggen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft [REDACTED] zienswijze ingediend. Op 25 januari 2007 hebben wij als gemeente hier schriftelijk gereageerd. Er is aangegeven dat er inderdaad voorzieningen buiten het bouwblok liggen en dat dit mogelijk onder het overgangsrecht valt mits de voorzieningen conform vergunningen het bestemmingplan zijn gerealiseerd. De spoelwateropslag is conform de vergunningen gerealiseerd en daarom dient het bouwblok aangepast te worden. Waarbij het bouwblok om de spoelwaterput heen gelegd wordt. De totale oppervlakte en de aanduidingen van het bouwblok blijven gelijk. De aanwezige propaantak dient te worden verlegd naar een locatie binnen het bouwblok, dit kan

volgens de gestelde afstandeisen voor een propaantank. In de verleende melding en bouwvergunning (1995-1996) staat de propaantank immers op een andere locatie dan hij nu staat.

Daarbij komt dat het bouwblok met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is gelegen in het extensiveringsgebied wonen. Uitbreidingsmogelijkheden zijn hier in z'n geheel niet mogelijk (slot op de muur).

Naast de redenering dat er geen specifieke aanleiding is voor het vergroten van het bouwblok, past dit ook niet binnen het geldende gemeentelijke en provinciale beleid.

Conclusie

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

5. [REDACTED], Milschot [REDACTED] te 5425 [REDACTED] De Mortel

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting zienswijze

Op 22 juli 2010 is het bestemmingsplan voor het landgoed Nieuwenhuys door de gemeenteraad vastgesteld. Zoals het plan is vastgesteld komt niet overeen met hetgeen door de exploitant is voorgesteld voor de vaststelling. Er zijn ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan aangebracht waar de exploitant zich niet in kan verenigen. Voor een kleine aanpassing van het agrarisch bouwblok is dit bouwblok opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Exploitant/appellant kan zich niet verenigen met de volgende punten van het onderhavige bestemmingsplan:

- 1) Toepassing van de ontheffing van 10% op de voorgeschreven maten en normen is niet meer mogelijk voor inhoudsmaten (meer dan 750 m³ voor de woning) aangezien inhoudsmaten in de nieuwe regeling (dit bestemmingsplan) worden uitgezonderd.
- 2) Het agrarische bouwblok wijkt aan de noordzijde af van het bouwblok zoals in het voorontwerp van het bestemmingsplan Landgoed Nieuwenhuys is voorgesteld.
- 3) Het agrarische bouwblok is nu dusdanig opgesteld dat er op de meest gunstige locatie gezien de bedrijfsvoering geen opslag voor stalmest gerealiseerd kan worden.
- 4) De tekst in paragraaf 2.18.1 van de toelichting van dit bestemmingsplan is onjuist. Gesuggereerd wordt dat de woning dichters aan de weg kan komen te liggen. Echter is dat geen gevolg van de aanpassing in dit bestemmingsplan.

Verzocht wordt om het bestemmingsplan op de vier bovenstaande onderdelen aan te passen.

Beantwoording

- 1) Zowel het ontwerp bestemmingsplan van Landgoed Nieuwenhuys, het vastgestelde bestemmingsplan "Landgoed Nieuwenhuys" en het ontwerp bestemmingsplan "Gemert- Bakel Buitengebied herziening april 2011" (raadpleeg www.ruimtelijkeplannen.nl) hebben allemaal dezelfde algemene ontheffingsregeling. Er kan met maximaal 10% afgeweken worden van de maten en normen, met uitzondering van oppervlaktetaten meer dan 100 m² en inhoudsmaten meer dan 250 m³. In dit bestemmingsplan wordt de locatie dus niet verder beperkt in de mogelijkheden. Er is geen ontheffing mogelijk voor meer dan 750 m³ voor de bedrijfswoning. Hier is tevens ook al overleg over geweest met de wethouder Ruimte en er is geen aanleiding om af te wijken van het algemene beleid zoals opgenomen in deze ontheffingsregeling.
- 2) De oppervlakte en vorm van het agrarisch bouwblok heeft door meerdere factoren zijn huidige vorm gekregen. Allereerst omdat er voor het te realiseren landgoed een minimaal aantal vierkante meters natuur gerealiseerd moet worden. Een groter bouwblok zou er voor zorgen dat niet voldaan wordt aan het minimaal aantal vierkante meters voor het landgoed. Ten tweede is de bestaande bebouwing welke behouden blijft een factor geweest bij het bepalen van de vorm en grootte van het agrarische bouwblok. Het bouwblok is dusdanig opgesteld dat alle bestaande bebouwing welke behouden blijft voor het hobbymatig houden van dieren, binnen het bouwblok zou komen te liggen. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om het bouwblok aan te passen. Wat er eventueel in de voorfase van een bestemmingsplan wordt voorgesteld, leidt niet altijd tot het definitieve bouwblok.

3) De voorgestelde opslag voor mest is niet besproken tijdens het opstellen van het bouwblok. Hier is dan ook geen rekening mee gehouden. Aangezien het bouwblok een dusdanige omvang heeft waardoor een opslag van 80 m2 ook op een andere locatie gesitueerd kan worden, geeft dit geen aanleiding om het bouwblok daarvoor aan te passen.

4) De aangehaalde zinsnede zoals opgenomen in paragraaf 2.18.1 van de toelichting van dit bestemmingsplan, komt inderdaad niet geheel overeen met de juiste situatie. De woning wordt niet enkel door deze aanpassing dichterbij de weg gelegd. Dit gebeurt ook zonder de aanpassing zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan. De aanpassing zoals in dit bestemmingsplan opgenomen, is om de woning meer richting zuidwesten te kunnen realiseren.

Conclusie

Onderdeel 1 tot en met 3 van de zienswijze zijn ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Onderdeel 4 van de zienswijze is gegrond en paragraaf 2.18.1 van de toelichting zal aangepast worden.

6. ██████████, Kuundert █████ te 5761 █████ Bakel

Ontvankelijkheid

Op 16 mei 2011 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Verzoek is om de beperking zoals deze nu in het ontwerpbestemmingsplan is toegekend aan de gronden aan de Kuundert in Bakel, te verwijderen. Appellant wil de bedrijfsvoering aan de Kuundert █████ in Bakel zonder beperkingen kunnen uitvoeren.

Beantwoording

Op 1 december 2010 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan in het beroep inzake de agrarische gronden aan de Kuundert █████. De Raad van State heeft uitgesproken dat de planregels zoals behorende bij bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening Juli 2009" niet voldoende sluitend waren om te voorkomen dat er bouwwerken opgericht konden worden voor het nabij gelegen agrarisch bedrijf.

Derhalve heeft de Raad van State het besluit vernietigd. Als antwoord op deze uitspraak is er op de agrarische gronden gelegen naast de Kuundert 4 de bouwaanduiding "bouwwerken niet toegestaan", gelegd. Hiermee is zekerheid geboden dat er geen bouwwerken (ten behoeve van het agrarische bedrijf) gebouwd kunnen worden.

In de voorgaande bestemmingsplannen was het tevens niet mogelijk om te bouwen op gronden met de bestemming Agrarisch ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Zowel in het voorgaande als in het huidige bestemmingsplan dient alle bebouwing en voorzieningen gerealiseerd te worden binnen het bouwblok. In deze zin wordt de exploitant van het bedrijf aan de Kuundert █████ niet verder beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Conclusie

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

7. Provincie Noord Brabant, Postbus 90151 te 5200 MC 's Hertogenbosch

Ontvankelijkheid

Op 16 mei 2011 is de zienswijze per post ontvangen op het gemeentehuis. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is gericht op de volgende punten:

1) Niet duidelijk is in welk opzicht de regels van dit bestemmingsplan gewijzigd zijn ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

2) De bestemming Bos is opgenomen in de regels maar komt niet voor op de verbeelding.

- 3) In diverse artikelen van de regels is de verplichte kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in de Verordening Ruimte niet doorvertaald, met name in de wijzigingsbevoegdheden voor omschakeling naar een andere functie.
- 4) In artikel 23.14 (schuilgelegenheden) en in artikel 23.8 (trekkershutten) worden bouwmogelijkheden buiten de bouwblokken mogelijk gemaakt hetgeen niet in overeenstemming is met het zorgvuldig ruimtegebruik van de Verordening Ruimte.
- 5) In de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 24.1., 24.2 en 24.11 ontbreekt de mogelijkheid om de betreffende detailbestemming te wijzigen in 'Agrarisch' om zo vormverandering van het desbetreffende bouwblok mogelijk te maken.
- 6) Permanente teeltondersteunende voorzieningen worden middels ontheffing mogelijk gemaakt buiten het bouwblok. Dit staat haaks op hetgeen is geregeld in artikel 8.3 van de Verordening Ruimte.
- 7) De einddatum van 1 januari 2013 is niet opgenomen in artikel 24.2 als uiterlijke datum voor uitbreidingsmogelijkheden voortvloeiend uit dierenwelzijnsvereisten.
- 8) In artikel 5.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om één bedrijfswoning bij een Agrarisch bedrijf te realiseren indien nog niet bestaand. Dit is in strijd met de Verordening aangezien toevoegen van woningen niet is toegestaan.
- 9) Op grond van een recente uitspraak van de Raad van State is het instrument 'ontheffing' niet geschikt voor tijdelijke huisvesting van werknemers. Dit zou geregeld moeten worden via een wijzigingsbevoegdheid of bij recht.
- 10) Aan de Grotelseheide en de Sparrenweg wordt in de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning voorzien. De doorhaling van de fosfaatrechten heeft nog niet plaatsgevonden.
- 11) Uit de verantwoording van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Sparrenweg dient te blijken dat er sprake is van een eindbeeld op deze locatie en dat deze locatie niet leidt tot een verdere aanzet voor verstedelijking.
- 12) De Paashoefsedijk 21 is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie, gezien het ontbreken van een ruimtelijke eenheid bestaande uit bebouwing op relatief korte afstand van elkaar.
- 13) Uit de verantwoording van de plannen aan de Paashoefsedijk 35 dient te blijken dat de realisatie niet leidt tot verdere aanzet voor stedelijke ontwikkeling.
- 14) De bijdrage in het BIOfonds voor de legalisering van de woning aan de Rooije Hoefsedijk 89-89a is niet gerelateerd aan de omvang van het kavel. Daarbij blijkt uit de toelichting tevens niet of er nog naast de bijdrage een kwaliteitsverbetering plaatsvindt.
- 15) In de regels van artikel 20.1.2., 20.2.2. en 20.3.2. wordt geen maximale maatvoering gesteld voor niet-agrarische activiteiten.
- 16) De artikelen 23.10 en 24.14 hebben tevens geen maximale maatvoering voor niet- agrarische activiteiten.
- 17) Artikel 20.1.2. laat milieucategorie 1, 2 en 3 toe. Op grond van de Verordening is maximaal categorie 2 toegestaan.
- 18) Uit artikel 24.15 blijkt niet duidelijk genoeg of er een noodzakelijke koppeling met het bestaande bouwblok blijft bestaan of dat het gehele bouwblok deel gaat uitmaken van de bestemming "Recreatie".

Beantwoording

- 1) Als uitgangspunt wordt uitgegaan van de planregels van het moederplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Inhoudelijk is er geen verandering aan de regels toegepast. In dit bestemmingsplan zijn wel enkel de regels opgenomen welke van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.
- 2) De bestemming "Bos" is opgenomen ten behoeve van de verbeelding Kreijtenberg in Milheeze.
- 3) De huidige wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan stellen als voorwaarde wel dat de overtollige bebouwing gesloopt dient te worden. Nadere kwaliteitsverbetering wordt niet als voorwaarde gesteld. Nu dient elk nieuw wijzigingsplan ook getoetst te worden aan de Verordening Ruimte. Een nieuw wijzigingsplan zal dus ook aan artikel 2.2. van de Verordening dienen te voldoen. Om zeker te stellen dat deze toetsing plaats zal vinden, is het verantwoord deze voorwaarden al in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan op te nemen, daar dit geen nieuwe voorwaarden creëert of extra beperkingen met zich meebrengt.
- 4) In de Verordening Ruimte wordt gesteld dat er sprake moet zijn van zuinig ruimtegebruik en bouwen binnen het bouwblok. Om te kunnen voldoen, zullen bovengenoemde ontheffingen uit het bestemmingsplan gehaald worden.

- 5) In de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 24.1. en 24.2. en 24.11. is inderdaad niet de mogelijkheid opgenomen om de detailbestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' waardoor vormverandering mogelijk wordt gemaakt. Dit zal mogelijk gemaakt dienen te worden.
- 6) In de planregels is geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. Dit wordt echter nog wel vermeld in artikel 20. Dit dient aangepast te worden.
- 7) De einddatum van 1 januari 2013 is inderdaad niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze datum is wel opgenomen in Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij. Echter omdat deze einddatum niet is opgenomen in de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren, wordt deze datum nu niet veiliggesteld voor deze regeling. In het bestemmingsplan zal deze datum opgenomen worden.
- 8) In het verleden behoorde het nog wel tot de mogelijkheden om een agrarische bedrijfswoning bij het bedrijf te realiseren. In de Verordening Ruimte wordt gesteld dat dit alleen nog mogelijk is onder voorwaarden. De toetsing aan deze voorwaarden is nu niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Om deze toetsing te laten plaatsvinden, zal er een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen conform de Verordening Ruimte in het bestemmingsplan en alleen bestaande bedrijfswoningen toegestaan.
- 9) De ontheffingsmogelijkheid voor tijdelijke huisvesting van werknemers voldoet aan het provinciale beleid. Welk instrument daarvoor wordt ingezet, is geen provinciaal belang. De gemeente zal zich eventueel bij een integrale herziening nader beraden of er gekozen wordt voor een andere bevoegdheid naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. De gemeente ziet nu geen aanleiding om de ontheffingsregeling aan te passen dan wel te verwijderen.
- 10) Voor de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Grotelseheide en de Sparrenweg is inmiddels aan alle vereisten voldaan. Dit is tevens geconcludeerd door de provincie. Het akkoord van de provincie wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- 11) De ontwikkeling aan de Sparrenweg betreft een individuele ontwikkeling. Dit project is geen directe aanleiding tot verdere verstedelijking. Er zijn geen nadere projecten welke verdere verstedelijking veroorzaken. Binnen het bestemmingsplan is verdere verstedelijking door dit project ook niet aan de orde. Indien er nieuwe ontwikkelingen voor verstedelijking zich voor doen op deze locatie zal dit weer integraal beoordeeld moeten worden en al wederom een toetsing aan de Verordening Ruimte plaatsvinden. De gemeente is dan ook van mening dat het plan op dit punt in overeenstemming is met de Verordening Ruimte.
- 12) In de Verordening Ruimte wordt in artikel 1.1. een bebouwingsconcentratie omschreven als een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. De Paashoefsedijk kan gekenmerkt worden als een *kernrandzone*: volgens de begripsbepalingen in hetzelfde artikel 'een overgangsgebied, gelegen langs het bestaand stedelijk gebied en binnen agrarisch gebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie'. Dit is als volgt van toepassing:
- Het gebied De Paashoefsedijk ligt in de overgang tussen het stedelijk gebied van Gemert en het buitengebied van Gemert.
 - De afstand tussen deze gebieden is maximaal 400 meter.
 - Het is aangemerkt als 'agrarisch gebied' in de Verordening Ruimte.
 - Het gebied (de percelen gelegen aan de straat Paashoefsedijk) is ongeveer 21 ha. groot. Hiervan is 5,5 ha. als bebouwd gebied aan te merken (dit is inclusief de geplande ontwikkeling aan de Paashoefsedijk 35). 25% bebouwd gebied is relatief veel bebouwing in het buitengebied.
 - De onderlinge afstand tussen de gebouwen ligt tussen de 20 meter en de 120 meter
- Het gebied heeft een afnemende agrarische functie. Het agrarische bedrijf aan de Paashoefsedijk 35 is beëindigd en daar worden een drietal woningen bijgebouwd. Tevens is het bedrijf aan de Paashoefsedijk 14 ook omgeschakeld van intensieve veehouderij naar grondgebonden bloementeel. Het bedrijf aan de St. Antoniusstraat 2 zal ook beëindigen dan wel omschakelen naar een andere functie.
- Het Reconstructieplan De Peel kenmerkt een zone van 250 meter rondom stedelijk gebied als kernrandzone. De Paashoefsedijk 21 kan op basis van deze omschrijving ook als kernrandzone worden aangemerkt.
- Daarnaast kan zelfs onderbouwd worden middels bovenstaande gegevens dat de Paashoefsedijk een bebouwingslint is en dus een bebouwingsconcentratie.
- Daarbij wil de gemeente nog opmerken dat door het realiseren van de Ruimte voor Ruimte woning een kwaliteitsverbetering voor deze locatie met zich meebrengt. Op dit moment staat er een paardenstal met de nodige verharding van totaal ongeveer 500 m². Dit zal verwijderd worden en daar komt de woning voor in de plaats. Van extra versterking kan dan ook niet gesproken worden. Ter illustratie zijn er als bijlage bij deze nota foto's toegevoegd van de huidige bebouwing.

13) De ontwikkeling aan de Paashoefsedijk 35 betreft een individuele ontwikkeling. Er wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. Om dit te financieren komen er 3 BIOwoningen op deze locatie. Dit project is geen directe aanleiding tot verdere verstedelijking. Er zijn geen nadere projecten welke verdere verstedelijking veroorzaken. Binnen het bestemmingsplan is verdere verstedelijking door dit project ook niet aan de orde. Indien er nieuwe ontwikkelingen voor verstedelijking zich voor doen op deze locatie zal dit integraal beoordeeld moeten worden en al wederom een toetsing aan de Verordening Ruimte plaatsvinden. De gemeente is dan ook van mening dat het plan op dit punt in overeenstemming is met de Verordening Ruimte

14) De gemeentelijke BIOregeling stelt dat voor een nieuw bouwkwavel een bijdrage van € 140.000,- in het BIOfonds dient te worden gedaan. Op 14 april 2009 heeft het college van B&W een nader besluit genomen over de verdere uitvoering van deze BIOregeling. In deze uitvoeringsparagraaf (als onderdeel van de BIOregeling) is nader bepaald dat voor het legaliseren van (nood)woningen een bijdrage van 50% van de normale bijdrage wordt gedaan. Aangezien men al een gedoogbeschikking heeft, heeft het gebouw al enige waarde. De bestemmingswinst door legalisering is dan ook lager dan bij nieuwbouw van een woning. In het geval van de BIOregeling hanteren we dan ook een bestemmingswinst van € 70.000, -. De grootte van het kavel is hier niet specifiek aan gerelateerd. Aangezien voor de bestemming Wonen de bouw mogelijkheden niet afhangen van de grootte van het bouwblok (dit zijn immers statische maatvoeringen), is het niet van belang wat de omvang is van het bouwblok. De grootte en vorm van het bouwblok wordt bepaald door de kadastrale grenzen en de bebouwing welke daar binnen moet liggen. Zoals bij de Rooijse Hoefsedijk 89a te zien is, is het bouwblok bepaald door de bestaande bebouwing én de kadastrale grenzen. De sloop van de bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden voor de omschakeling van het agrarische bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid stelt dat bij omschakeling de overtollige bebouwing gesloopt dient te worden. De sloop van de bedrijfsbebouwing is dan ook de kwaliteitsverbetering welke plaatsvindt voor deze omschakeling. De bijdrage in het BIOfonds is de bijdrage aan kwaliteitsverbetering voor het bestemmen van de woning. De gemeente is er dan ook van overtuigd dat het project niet in strijd is met de Verordening Ruimte.

15) De huidige wijzigingsbevoegdheden (en de algemene aanduidingsregels) zoals opgenomen in het bestemmingsplan stellen geen nadere voorwaarden omtrent de maatvoering van een te ontwikkelen niet-agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf. Nu dient elk nieuw wijzigingsplan ook getoetst te worden aan de Verordening Ruimte. Een nieuw wijzigingsplan zal dus ook aan artikel 11.6. en 11.7. van de Verordening Ruimte dienen te voldoen. Om zeker te stellen dat deze toetsing plaats zal vinden, is het verantwoord deze voorwaarden al in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan op te nemen.

16) Zie beantwoording onder 15

17) Zie beantwoording onder 15

18) De landschapscamping is bedoeld als een activiteit naast de bestaande activiteit. De bestaande functie blijft dus bestaan. De landschapscamping moet immers aansluiten op het bestaande bouwblok. Een koppeling met het bestaande bouwblok wordt dus wel bedoeld. Indien het gehele bouwblok deel gaat uitmaken van de functie "recreatie" dient verwezen te worden naar de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 24.14. Dit impliceert dan ook dat bij het realiseren van een landschapscamping de bestaande functie (deels) behouden blijft. Voorwaarde 1 van de wijzigingsbevoegdheid stelt voldoende vast dat er een koppeling tussen de bouwblokken is.

Conclusie

1) De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2) De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3) De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing: in artikel 18 wordt een extra bepaling opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering. In artikel 23 en 24 wordt gesteld dat bij toepassing van deze bevoegdheden artikel 18 dient te worden toegepast.

4) De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing: in artikel 23.8. worden de trekkershutten verwijderd en artikel 23.14 wordt verwijderd.

5) De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing: de wijzigingsbevoegdheden worden waar nodig aangepast waardoor het wijzigingen van een detailbestemming naar de bestemming 'Agrarisch' mogelijk wordt gemaakt ten behoeve van vormverandering van bestemmingsvlakken.

6) De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing: artikel 20 wordt aangepast.

- 7) De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing: in artikel 24.2 zal de einddatum van 1 januari 2013 opgenomen worden in de tabel voor de toepassing van de eenmalige uitbreidingsmogelijkheid tot meer dan 1,5 ha om te kunnen voldoen aan de huisvestingseisen.
- 8) De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing: er wordt een nieuwe ontheffingsregeling opgenomen voor een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. In artikel 5.2. worden bedrijfswoningen toegestaan enkel voor zover bestaand.
- 9) De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 10) Het schriftelijk akkoord van de provincie dat aan de vereisten voor de Ruimte voor Ruimte kavels aan de Grotelseheide en de Sparrenweg wordt voldaan, wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- 11) De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 12) De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 13) De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 14) De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 15) De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing: in artikelen 20.1.2., 20.2.2., 23.10., 24.4., 24.5. en 24.10. wordt de maximale maatvoering overgenomen zoals in de Verordening Ruimte is opgenomen.
- 16) Zie nummer 15
- 17) Zie nummer 15
- 18) De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Geling Advies, Postbus 12 te 5845 ZG St. Anthonis namens [REDACTED], Esdonk [REDACTED] te Gemert

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting zienswijze

In een recent verleden zijn er gesprekken en overleggen geweest met de gemeente over verplaatsing van het agrarische bedrijf aan de Esdonk [REDACTED] naar de overzijde van de weg. Hierdoor zouden meer uitbreidingsmogelijkheden ontstaan mede vanwege het Besluit huisvesting. Het college van B&W heeft op 7 juli 2010 te kennen gegeven geen medewerking te willen verlenen aan deze verplaatsing. Appellant had graag gezien dat na positief besluit de verplaatsing van het bouwblok alsnog wordt opgenomen in dit bestemmingsplan.

Beantwoording

Het college van B&W heeft zoals ook in de zienswijze wordt beweerd op 29 juni 2010 besloten niet mee te werken aan het vergroten dan wel verplaatsen van het bouwblok naar de overzijde van de weg. Dit betreft een besluit om niet mee te werken aan een wijzigingsprocedure voor het veranderen/verplaatsen van het bouwblok. De gemeenteraad heeft de wijzigingsbevoegdheden gemandateerd aan het college van B&W. Het is dus juist dat de gemeenteraad hier geen besluit over heeft genomen. Het college heeft dus terecht dit besluit namens de gemeenteraad genomen.

Aangezien er in de afgelopen periode geen nieuwe omstandigheden hebben voorgedaan, is er ook geen aanleiding voor het college om een nieuw, afwijkend besluit te nemen.

De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om het reeds genomen besluit van 29 juni 2010 te herzien.

Conclusie

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

Bijlage I Foto's bestaande bebouwing Paashoefsedijk





NR. 48
van 29 JUN 2011

Raad

van 29 JUN 2011

Griffie

BIJLAGE II AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Toelichting

- Sparrenweg ong, Gemert:

De toelichting voor de Ruimte voor Ruimte woning aan de Sparrenweg is aangepast. Paragraaf 2.2, 2.2.2. en 3.3. zijn zodanig aangepast dat deze toelichting voldoet aan de nieuwe Verordening Ruimte. De juiste artikelnummer van de Verordening ruimte worden aangehaald en bepalingen worden geciteerd zoals deze verwoord staan in de meest recente Verordening Ruimte.

- Buisleiding Gasunie

Er wordt een toelichting toegevoegd waaruit blijkt waarom er een buisleiding wordt verwijderd.

Planregels

- Hoofdbestemming "Water" wordt toegevoegd (i.v.m. verwijderen buisleiding op gronden met deze hoofdbestemming)
- Hoofdbestemming "Groen" wordt toegevoegd (i.v.m. verwijderen buisleiding op gronden met deze hoofdbestemming)
- Dubbelbestemming "Aardkundig waardevol gebied" wordt toegevoegd (i.v.m. verwijderen buisleiding op gronden met deze dubbelbestemming)
- Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterberging" wordt toegevoegd (i.v.m. verwijderen buisleiding op gronden met deze dubbelbestemming)

Verbeelding

- Paashoefsedijk 35, De Mortel

a. Functieaanduiding "sw-RvR" verwijderen van perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 2185

- Buisleiding Gasunie

Er wordt een verbeelding toegevoegd gelegen over het gehele tracé van de niet meer bestaande buisleiding van Gasunie. De dubbelbestemming Leiding wordt over het gehele tracé verwijderd van de verbeelding. Alle overige hoofdbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven gelden.

- Sparrenweg, Gemert

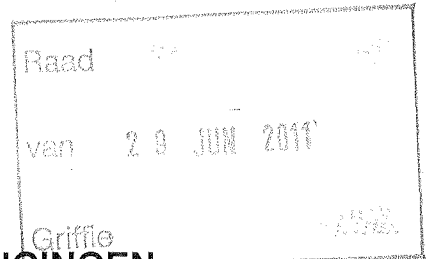
De functieaanduiding (sw-rvr) wordt toegevoegd. Hierdoor is de bouw van een woning van meer dan 600 m3 mogelijk zoals mogelijk is bij een Ruimte voor Ruimte woning.

- Wijbosch 4, Milheeze

Gebiedsaanduidingen 'Verweingsgebied' en 'Luchtvaartverkeerszone - IHCS' worden toegevoegd.

Bijlagen

NR. 48
van 29 JUN 2011



Mij bekend
De griffie

BIJLAGE III TOTAAL OVERZICHT WIJZIGINGEN

Toelichting

- Sparrenweg ong, Gemert:

De toelichting voor de Ruimte voor Ruimte woning aan de Sparrenweg is aangepast. Paragraaf 2.2, 2.2.2. en 3.3. zijn zodanig aangepast dat deze toelichting voldoet aan de nieuwe Verordening Ruimte. De juiste artikelnummer van de Verordening ruimte worden aangehaald en bepalingen worden geciteerd zoals deze verwoord staan in de meest recente Verordening Ruimte.

- Buisleiding Gasunie

Er wordt een toelichting toegevoegd waaruit blijkt waarom er een buisleiding wordt verwijderd.

- Milschot 43, De Mortel:

Paragraaf 2.18.1 van de toelichting wordt dusdanig aangepast zodat duidelijk is dat de aanpassing zoals in dit bestemmingsplan opgenomen, is om de woning meer richting zuidwesten te kunnen realiseren.

Planregels

- Hoofdbestemming "Water" wordt toegevoegd (i.v.m. verwijderen buisleiding op gronden met deze hoofdbestemming)
- Hoofdbestemming "Groen" wordt toegevoegd (i.v.m. verwijderen buisleiding op gronden met deze hoofdbestemming)
- Dubbelbestemming "Aardkundig waardevol gebied" wordt toegevoegd (i.v.m. verwijderen buisleiding op gronden met deze dubbelbestemming)
- Dubbelbestemming "Waterstaat - Waterberging" wordt toegevoegd (i.v.m. verwijderen buisleiding op gronden met deze dubbelbestemming)
- In artikel 18 wordt een extra bepaling opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering.
- In artikel 23 en 24 wordt gesteld dat bij toepassing van deze bevoegdheden artikel 18 dient te worden toegepast.
- In artikel 23.8. worden de trekkershutten verwijderd en artikel 23.14 wordt verwijderd.
- De wijzigingsbevoegdheden in artikel 24.1., 24.2., 24.10 en 24.15 worden aangepast waardoor het wijzigingen van een detailbestemming naar de bestemming 'Agrarisch' mogelijk wordt gemaakt ten behoeve van vormverandering van bestemmingsvlakken.
- Artikel 20 wordt zodanig aangepast dat de opmerking dat permanente teeltondersteunende voorzieningen middels ontheffing mogelijk zijn, verwijderd wordt.
- In artikel 24.2 zal de einddatum van 1 januari 2013 opgenomen worden in de tabel voor de toepassing van de eenmalige uitbreidingsmogelijkheid tot meer dan 1,5 ha om te kunnen voldoen aan de huisvestingseisen.
- Er wordt een nieuwe ontheffingsregeling opgenomen voor een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.
- In artikel 5.2. worden bedrijfswoningen toegestaan enkel voor zover bestaand.
- In artikelen 20.1.2., 20.2.2, 23.10., 24.4., 24.5. en 24.10. wordt de maximale maatvoering overgenomen zoals in de Verordening Ruimte is opgenomen.
- In artikel 20.1.2. wordt de maximale milieucategorie 3 verwijderd.

Vanwege het toevoegen van nieuwe planregels zal de nummering van de regels ook aangepast worden.

Verbeelding

- Paashoefsedijk 35, De Mortel

a. Functieaanduiding "sw-RvR" verwijderen van perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 2185

b. Bestemmingsvlak 'Wonen' op perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 1253 (ged.) en nummer 527 (ged.) wordt verplaatst richting zuiden nader bij het bestemmingsvlak 'Wonen' geheel gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 1253.

c. Bestemmingsvlak 'Wonen' op perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 540 wordt vergroot.

Dit alles conform het inpassingsplan 'Paashoefsedijk' zoals als bijlage behorend bij het bestemmingsplan.

- Buisleiding Gasunie

Er wordt een verbeelding toegevoegd gelegen over het gehele tracé van de niet meer bestaande buisleiding van Gasunie. De dubbelbestemming Leiding wordt over het gehele tracé verwijderd van de verbeelding. Alle overige hoofdbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven gelden.

- Sparrenweg

De functieaanduiding (sw-rvr) wordt toegevoegd. Hierdoor is de bouw van een woning van meer dan 600 m³ mogelijk zoals mogelijk is bij een Ruimte voor Ruimte woning.

- Wijbosch 4, Milheeze

Gebiedsaanduidingen 'Verwevingsgebied' en 'Luchtvaartverkeerszone - IHCS' worden toegevoegd.

Bijlagen

- Grotelseheide

Het schriftelijk akkoord van de provincie dat aan de vereisten voor een Ruimte voor Ruimte kavel aan de Grotelseheide wordt voldaan, wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

- Sparrenweg

Het schriftelijk akkoord van de provincie dat aan de vereisten voor een Ruimte voor Ruimte kavels= aan de Sparrenweg wordt voldaan, wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.