

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 14
Zaaknr. 87585-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, juni 2022"

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2022;

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

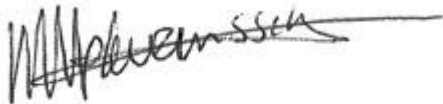
1. a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de ontwikkellocatie Breemhorstsedijk 65 en 65a in De Mortel;
- b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 ongewijzigd vast te stellen voor de ontwikkellocatie Groenendaal ong. in Gemert;
- c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de ontwikkellocatie Kromstraat 5 in Gemert;
- d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de ontwikkellocatie Fuik 25-27 en 33 in Handel;
- e. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie Kaak 1 en 3-5 in Milheeze;
- f. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II voor de ontwikkellocatie Tereyken 10 en 22 en Sint Antoniusstraat 2 in De Mortel;
- g. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I voor de herstelwijziging Pandelaar 95 en 95a in Gemert.
2. De zienswijzen aangaande de locaties genoemd onder beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
3. De zienswijze aangaande de locaties genoemd onder beslispoint 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022" aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispoint 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II Nota Ambtshalve wijzigingen;

5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 2 maart 2023.

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
de griffier,

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MCP Laurensen', with a long horizontal stroke extending to the right.

MCP Laurensen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. van Veen', with a long horizontal stroke extending to the right.

ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022”

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022” heeft met ingang van 8 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 19 oktober 2022 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn vijf zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening juni 2022”. Eén daarvan is later weer ingetrokken.

In deze bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt (samenvatting) en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast. De ingetrokken zienswijze wordt wel genoemd maar verder niet behandeld.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Breemhorstsedijk 65 en 65a De Mortel

Ontvankelijkheid

Op 27 september 2022 is mondeling de zienswijze ingebracht. De zienswijze is op 18 oktober 2022 schriftelijk via de mail bevestigd. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Op 1 december 2022 is de zienswijze mondeling ingetrokken. Per mail is het intrekken van de zienswijze op 2 december 2022 bevestigd. De zienswijze wordt verder niet behandeld en heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

2.2 Kaak 1 en 3-5, Milheeze

Ontvankelijkheid

Op 5 oktober 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden op de locatie Kaak 1 en 3-5, Milheeze de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'pluimvee-proefbedrijf'. In het ontwerpplan zijn voor de locaties niet-agrarische bestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen zijn voor agrarische activiteiten hindergevoelige functies. In de bijlagen bij de toelichting zijn berekeningen opgenomen waaruit zou moeten blijken dat er ondanks het feit dat er in een agrarische omgeving toch hindergevoelige functies worden ontwikkeld, sprake is van een goed leefklimaat en daarom van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is uitgegaan van de bestaande activiteiten van de omliggende agrarische bedrijven.

Indiener is van mening dat de wijze waarop het perceel nu wordt bestemd de vitaliteit van de agrarische bestemmingen in de directe nabijheid en de agrarische structuur van het gebied aantast en dat daarmee de mogelijkheden voor zijn locatie, grenzend aan de locaties Kaak 1 en 3-5, worden ingeperkt. Daarbij neemt indiener in ogenschouw dat bij de beoordeling van leefklimaat is uitgegaan van de feitelijke situaties bij omliggende bedrijven en niet van de maximale planologische situatie.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat voor wat betreft de woningen Kaak 1 en Kaak 3 het voorgenomen initiatief de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmert. Het gaat hier namelijk om twee voormalige bedrijfswoningen, waarvoor geldt dat niet aan de geurnormen wordt getoetst, maar aan vaste afstanden dient te worden voldaan. Het betreffen in de huidige en vigerende situatie ook woningen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat aan deze afstanden wordt voldaan, wat betekent dat de mogelijkheden voor de locatie van initiatiefnemer niet worden ingeperkt.

Op de locatie van reclamant is volgens het bestemmingsplan een grondgebonden veehouderij mogelijk. Een intensieve veehouderij is planologisch niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dient bij de beoordeling of een veehouderij in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd te worden getoetst aan vaste afstanden, in dit geval 50 m.

De nieuwe woonbestemming Kaak 1 is gelegen op een afstand van circa 210 m van de locatie van reclamant (gemeten vanaf de rand van het bestemmingsvlak van de veehouderij tot de meest nabijgelegen rand van de woonbestemming Kaak 1). De bestaande woning binnen deze bestemming is gelegen op een afstand van circa 270 m van de locatie van reclamant. Er wordt dan ook voldaan aan de vaste afstand. Dit geldt evenzo voor de bedrijfswoning Kaak 3, die op een afstand van circa 220 m van de locatie van reclamant is gelegen. De bijbehorende bedrijfsbestemming is gelegen op een afstand van circa 105 m van de locatie van reclamant. Daarmee is sprake van een aanzienlijk grotere afstand dan bij de vigerende agrarische bedrijfsbestemming (waarbinnen 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan), die op een afstand van circa 15 m de locatie van reclamant is gelegen. Daarnaast zijn andere woonbestemmingen dichter bij de locatie van reclamant gelegen, waardoor de eventuele veehouderijlocatie reeds wordt belemmerd in zijn ontwikkeling door deze geurige objecten.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat deze volgens de standaardmethodiek wordt bepaald op basis van de feitelijke situatie en niet op basis van de maximale planologische situatie.

- b) Daarnaast vreest indiener geluidshinder als gevolg van het veetransportbedrijf. Het is niet precies duidelijk welke activiteiten op het terrein zullen worden uitgeoefend. Het ontwerpplan maakt echter veel activiteiten mogelijk. Daar komt bij dat veetransport tot bijzonder hinderlijk geluid kan leiden variërend van optrekkende vrachtauto's, hekken en kleppen die bij sluiting ervan veel (piek)geluiden veroorzaken en dierengeluiden. Daarbij beperkt de bedrijfsvoering op dergelijke bedrijven zich in de regel niet tot de normale bedrijfstijden. Juist de specifieke aard van de bedrijvigheid, maakt een verdergaande beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. De beoordeling die nu is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting is naar de mening van indiener onvoldoende.

Reactie

Voor wat betreft het aspect geluid is getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Voor het te vestigen veetransportbedrijf op de locatie Kaak 3-5, een bedrijf in milieucategorie 3.2, geldt een minimale richtafstand van 100 meter voor geluid en 30 voor gevaar tot hindergevoelige objecten. De afstand tussen de locatie van reclamant en de locatie Kaak 3-5 bedraagt circa 115 m; hierbij is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van beide locaties. Er wordt voldaan aan de minimale richtafstanden. Dit betekent dat de aanname gerechtvaardigd is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie van reclamant.

Overigens zijn op basis van het geldende bestemmingsplan binnen de geldende agrarische bedrijfsbestemming de door indiener beschreven hinderlijke geluiden mogelijk. Ook bij het pluimveeproefbedrijf waren geluiden van vrachtauto's, hekken en kleppen en dieren mogelijk. In tegenstelling tot de toekomstige situatie, waren deze geluiden binnen de geldende agrarische bedrijfsbestemming tot op circa 15 m uit het perceel van indiener mogelijk. Deze afstand wordt door het plan vergroot naar circa 115 m, wat een verbetering betekent met betrekking tot het aspect geluid.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan.

2.3 Kromstraat 5, Gemert

Ontvankelijkheid

Op 7 oktober 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Bij de planstukken ontbreekt een belangrijk document, dat een verdere detaillering aangeeft van het “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied” voor een aantal bebouwingsconcentraties, waaronder ook Broekstraat en Kromstraat. Dit aanvullende stuk “Concept beeldkwaliteitsplannen Esdonk, Witte Brug, Pandelaarse Kampen en Pandelaar, Heuvel, Broekstraat, Boekent, Kromstraat, Oudestraat en Zandstraat” is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld, tegelijk met de Integrale Herziening Bestemmingsplan Buitengebied in het jaar 2018.

Reactie

Het beeldkwaliteitsplan waar naar verwezen wordt is opgenomen als bijlage 45 bij de toelichting in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”. Een bijlage bij de toelichting heeft geen juridische werking. Daarnaast betreft dit nog een concept beeldkwaliteitsplan, dat tot op heden nooit verder is uitgewerkt en waarvoor ook geen plannen bestaan tot verdere uitwerking. Het betreffende beeldkwaliteitsplan is daarmee geen toetsingskader. Wel toetsingskader is het genoemde “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied”, dat als bijlage bij de regels van het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” is opgenomen.

- b) In het ‘aanvullend beeldkwaliteitsplan’ wordt over het gebied Broekstraat-Kromstraat gezegd dat toevoeging van gebouwen alleen kan plaatsvinden als er ter plaatse sloop plaatsvindt. Daarnaast moet uitgangspunt zijn bij een ruimtelijke inrichting een gemeenschappelijk erf en mag per erf maar één inrit aanwezig zijn. Het plan voldoet hieraan niet.

Reactie

Zoals aangegeven is het ‘aanvullend beeldkwaliteitsplan’ geen toetsingskader, doordat dit geen juridische status heeft en een niet uitgewerkte concept-versie betreft. Toetsingskader met juridische status is alleen het “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied”. Dat gezegd hebbende, zijn hieronder beschreven de verschillen voor de aangehaalde zaken tussen het ‘aanvullend beeldkwaliteitsplan’ en het van toepassing zijnde “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied”:

- Het ‘aanvullend beeldkwaliteitsplan’ stelt dat toevoeging van gebouwen alleen kan plaatsvinden als er ter plaatse sloop plaatsvindt. Het “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied” beschrijft als één van de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering (extra inspanning) ‘sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing’. Dit is van toepassing voor ontwikkeling van grootschalige functies. Er is hier geen sprake van een grootschalige functie, maar er is wel met grote aandacht landschappelijk ingepast (extra inspanning) om niet alleen beschermend om te gaan met de cultuurhistorie van het gehucht, maar ook een bijdrage te leveren aan de landschapsverbetering van het gehucht en de Oude Akker. Sloop is geen harde voorwaarde voor de ontwikkeling.
- Volgens het ‘aanvullend beeldkwaliteitsplan’ is uitgangspunt het gemeenschappelijk erf. In het “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied” wordt dit niet als voorwaarde gesteld, maar wordt aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van het erf kan variëren. Specifiek voor locaties grenzend aan Oude Akkers geldt dat de ontwikkelingsrichting hoofdzakelijk in de

richting van de weg plaatsvindt (over de breedte). Een gemeenschappelijk erf is geen harde voorwaarde voor de ontwikkeling.

- Volgens het 'aanvullend beeldkwaliteitsplan' mag er per erf slechts 1 inrit aanwezig zijn. Volgens het beeldkwaliteitsplan buitengebied mag gemotiveerd afgeweken worden van maximaal 1 inrit per erf. De aanwezigheid van slechts 1 inrit is geen harde voorwaarde voor de ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling is de ontsluiting van het planvoornemen nader onderbouwd.

- c) De gemeente wil de bestemming van agrarisch wijzigen in bedrijf. Als reden daarvoor wordt aangegeven dat dat nodig is om te voorkomen dat de nieuwe woonbestemming last zou kunnen krijgen van geuroverlast. Met betrekking tot de bestaande schuur in de Kromstraat wordt gemeld dat het gebruik ongewijzigd blijft en dat het opslag betreft. Algemeen bekend is echter dat in de schuur een zwembad en fitnessruimte aanwezig zijn. Als de bestemming nu gewijzigd wordt in bedrijfsbestemming dan lopen de aanwonenden het risico dat de bestaande functies bedrijfsmatig worden en dat er een sportschool wordt gevestigd. De risico's van geuroverlast of bedrijfsmatig gebruik van zwembad en fitnessruimte of bedrijfsmatige opslag kunnen allemaal worden voorkomen door het geheel, inclusief het perceel van de schuur, een woonbestemming te geven.

Reactie

- d) Het is de insteek van de gemeente om de functie van de loods te laten overeenstemmen met het feitelijk beoogde legale gebruik. Het voordeel van de herbestemming van 'agrarisch bedrijf' naar 'bedrijf' met de aanduiding 'opslag' is dat er geen andere type bedrijven dan opslag op deze locatie gevestigd mogen worden. De mogelijkheid voor bijvoorbeeld een paardenhouderij is hierdoor uitgesloten. Het risico op geuroverlast of op een bedrijfsmatige sportschool wordt met de regeling weggenomen. Daarnaast dient er kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd te worden omdat er een meerwaarde ontstaat. Dit is een kans om de omgeving van het plan landschappelijk beter in te passen.

Op basis van de geldende bestemmingsregeling mag in de bedrijfsloods geen zwembad en/of fitnessruimte aanwezig zijn. Daar is in het verleden ook nooit een vergunning voor verleend. Bij een eerder uitgevoerde controle is de aanwezigheid van een zwembad en/of fitnessruimte ook niet gebleken. Het planvoornemen voorziet verder niet in een zwembad of fitnessruimte op deze locatie: slecht een bedrijf in opslag is toegestaan. De gemeente verwacht geen risico of overlast door een bedrijf met slechts in pandige opslag. Daarmee biedt de ontwikkeling de kans om de aanwezige functies beter in te kaderen om mogelijke overlast of conflicterende belangen te voorkomen.

Het behoud van de loods is in het licht van de historie en ruimtelijke karakteristieken van het gehucht geen logische ontwikkeling geweest. Het betreft hier echter een vergunde, bestaande situatie van een andere eigenaar dan de eigenaar van het perceel waarop de ruimte voor ruimtewoning wordt gevestigd. Het valt dan ook niet binnen het bereik van dit plan om met betrekking tot de bestaande loods actief ruimtelijke wijzigingen door te voeren.

- e) In het cultuurhistorisch rapport wordt duidelijk aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van het gebied groot is. Dat het terrein erg verrommeld is en dat zeker niet de maximale kwaliteitsverbetering op cultuurhistorisch vlak is bereikt. Daarnaast bevat het rapport enkele onjuistheden met betrekking tot de oriëntatie van de boerderijen en de beoordeling van het ontbreken van (grootschalig) grondverzet.

Reactie

Het rapport voldoet aan de vereisten voor een cultuurhistorisch onderzoek zoals gevraagd wordt ter onderbouwing van het afwijken van het bouwverbod op een dubbelbestemming 'Waarde - Oude Akker'. Het rapport onderbouwt voldoende waarom de beoogde ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig schaadt en op welke manieren deze bijdraagt aan het herstel van cultuurhistorische waarden. De vermeende onjuistheden in het rapport zijn nogmaals bekeken. Waar het gaat om de historische regel (met de lange zijde), zat het rapport dicht bij de waarheid dan de indiener. Er zijn net iets meer erven die later van lang naar kort gedraaid zijn, dan andersom (de volledig nieuw gestichte erven niet meegerekend). In het onderzoek is een en ander nu met adressen en aantallen onderbouwd. Juist omdat de verschillen zo beperkt zijn, is de ruimtelijke kwaliteit doorslaggevend geoordeeld, ook omdat 'met de korte zijde naar de weg' op basis van cultuurhistorische argumenten in ieder geval niet als keuze te verwerpen is. In het onderzoeksrapport zal dit worden verwerkt.

- f) Op oude akkers kan volgens het bestemmingsplan niet worden gebouwd. De toevoeging van een nieuwe woning betekent automatisch dat de dubbelbestemming oude akker komt te vervallen. De oppervlakte van het gebied met waarde oude akker wordt dus verkleind. Toch wordt in het plan vermeld dat de waarde van de oude akker wordt versterkt. Zicht op de Hoge Akker vanuit zowel Kromstraat als Broekstraat zou een belangrijke kwaliteitsverbetering zijn. Vanuit de Kromstraat blijkt dat minimaal en vanuit de Broekstraat wordt het zicht op de Hoge Akker juist ontnomen door nieuwe aanplant. In paragraaf 3.3.5. over kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar bijlage 9, maar die blijkt leeg te zijn. Ook in paragraaf 5.2 wordt gemeld dat een deel van de nieuwe bestemming de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandweg' zou krijgen. Als hiermee de inrit vanaf de Broekstraat wordt bedoeld, kan opgemerkt worden dat geen sprake is van zandweg, maar van een halfverharding met een dikke laag puin.

Reactie

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Oude akker' geldt in principe een bouwverbod. In een aantal gevallen kan hier onder voorwaarden vanaf worden geweken. In het plan is voorzien in een onderbouwing om af te wijken van het voorheen vigerende plan. Om te kunnen afwijken van het bouwverbod wordt er een inspanning geleverd conform de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap. De cultuurhistorische en landschappelijke inpassing omvat onder andere:

- Het bouwen op een smal erf met een positionering van de woning met de korte gevel naar de weg
- Het openen van de zichtlijn langs de Kromstraat
- Het verwijderen van uitheemse plantensoorten en herplanten met inheemse soorten
- Het herplanten van de eikensingel langs de rand van de oude akker

In het cultuurhistorisch onderzoek worden de voorgestelde cultuurhistorische inpassingen per saldo voldoende positief beoordeeld. De gemeente acht deze inspanningen in combinatie met de verdere landschappelijke inpassing voldoende om af te wijken van het bouwverbod.

Door het plan ontstaat vanaf de Kromstraat wel een doorzicht op de Hoge Akker. Deze is beperkt van omvang, maar wel een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin een doorzicht geheel ontbreekt. Op het schetsontwerp is langs de Broekstraat een bestaande bomenrij ingetekend. Er zal dus geen wijziging plaatsvinden in het doorzicht vanaf de Broekstraat. Wel wordt het uitzicht in cultuurhistorische zin beter, gezien de uitheemse soorten langs de paardenbak worden gerooid en vervangen worden door inheemse soorten.

De bijlage 9 waarnaar wordt verwezen is opgenomen in “Bijlage 7 Kromstraat 5 bijlagen ruimtelijke onderbouwing” en maakt derhalve wel deel uit van het bestemmingsplan.

De aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandweg' heeft geen betrekking op de inrit vanaf de Broekstraat, maar op de zandweg met bomen aan weerszijden langs de westkant van het agrarische perceel. Het is onwenselijk dat hier een verharde weg aangelegd zou worden. Het opnemen in het bestemmingsplan dat het hier een zandweg betreft sluit deze mogelijkheid in de toekomst uit. Met betrekking tot de inrit vanaf de Broekstraat naar het bedrijfsperceel wordt nog opgemerkt dat deze in het ontwerpbestemmingsplan is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is een (half)verharde inrit naar een achterliggend bedrijfsperceel niet toegestaan, enkel zijn onverharde (wandel)paden toegestaan. Omdat het bedrijfsperceel niet bereikbaar is vanaf de Kromstraat, moet de inrit vanaf de Broekstraat planologisch geregeld worden. Hierin wordt voorzien door deze alsnog van een verkeersbestemming te voorzien, met de aanduiding dat daarbinnen alleen een halfverharde toegangsweg is toegestaan, conform de bestaande situatie.

- g) Een mogelijke oplossing kan gevonden worden tussen de schuur en de Kromstraat. Hier is voldoende ruimte voor een woning, desnoods moet de schuur wat verkleind worden. Het geheel krijgt een woonbestemming. Naast de schuur ontstaat dan een veel bredere ruimte om het zicht vanaf de Kromstraat op de Hoge Akker te realiseren, zodat daadwerkelijk kwaliteitsverbetering optreedt.

Reactie

De gronden met daarop de schuur zijn geen eigendom van de initiatiefnemer van de ruimte voor ruimtewoning. Deze gronden kunnen dan ook niet benut worden voor het situeren van de woning. De beschreven oplossing is niet mogelijk. Deze zou immers daardoor economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar zijn.

- h) De in het plan genoemde hooimijt betreft feitelijk een paardenstal. Er is bezwaar gemaakt door de heemkundekring tegen de bouwvergunning ervan. Door de bezwarencommissie is het bezwaar terecht bevonden. Er is echter geen enkele actie ondernomen op de onderkende bezwaren.

Reactie

Voor de bouw van de hooimijt/paardenstal is op 28 januari 2005 een vergunning verleend. De bezwaren zijn niet zodanig zwaarwegend bevonden, dat daardoor de vergunning niet verleend zou kunnen worden. De paardenstal is dat jaar gerealiseerd en daarmee al ruim 17 jaar aanwezig. De aanwezigheid van de paardenstal moet, gelet op de verleende vergunning, gezien worden als een te respecteren bestaand recht. De paardenstal is daarom planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de paardenbak is niet eerder vergunning verleend.

Echter biedt het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” wel de mogelijkheid om via afwijking, onder voorwaarden, een paardenbak mogelijk te maken voor hobbymatig gebruik, grenzend aan het bestemmingsvlak, behorende bij de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd. In de toelichting zal alsnog worden onderbouwd op welke wijze aan de voorwaarden bij de afwijking wordt voldaan en daarmee worden gemotiveerd dat de paardenbak ter plaatse aanvaardbaar is.

- i) Onder ‘andersoortige opmerking’ wordt ingegaan op een eerder voor deze locatie als vervelend ervaren doorlopen ruimtelijke en juridische procedure. Opgeroepen wordt te voorkomen dat een dergelijke situatie weer opnieuw kan ontstaan.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente streeft ernaar in deze een zo objectief mogelijke (ruimtelijke) afweging te maken, gebaseerd op een goede motivering en deugdelijk uitgevoerde onderzoeken. Waar mogelijk wil de gemeente voorkomen dat partijen in vervelende procedures verwickeld raken.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan. Aan het bestemmingsplan wordt een aangepaste versie van het uitgevoerde cultuurhistorische onderzoek toegevoegd. Daarnaast wordt in de toelichting nader ingegaan op de verleende vergunning voor de paardenstal en wordt een onderbouwing voor de aanvaardbaarheid van de paardenbak opgenomen.

Op de verbeelding en in de regels wordt de halfverharde ontsluiting van de bedrijfsloods geregeld door middel van de bestemming ‘Verkeer’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – halfverhard.

Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld en leidt ook niet tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan.

2.4 Kromstraat 5, Gemert en Groenendaal ong., Gemert

Ontvankelijkheid

Op 17 oktober 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) De zienswijze is grotendeels gelijklopend aan of van vergelijkbare strekking met de zienswijze onder 2.3, sub a, b, c, e, f en g.

Reactie

Voor de reactie op deze onderdelen wordt verwezen naar de reactie onder 2.3 sub a, b, c, e, f en g.

- b) Indiener is van mening dat op de locatie Groenendaal ong. geen woning gebouwd zou mogen worden. Volgens het aanvullend beeldkwaliteitsplan van 2018 mag immers niet gebouwd worden in het gebied aan weerszijde van de Broekstraat. Er is niet getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, maar aan een verouderde versie van het beeldkwaliteitsplan.

Reactie

Het beeldkwaliteitsplan waar naar verwezen wordt is opgenomen als bijlage 45 bij de toelichting in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”. Een bijlage bij de toelichting heeft geen juridische werking. Daarnaast betreft dit nog een concept beeldkwaliteitsplan, dat tot op heden nooit verder is uitgewerkt en waarvoor ook geen plannen bestaan tot verdere uitwerking. Het betreffende beeldkwaliteitsplan is daarmee geen toetsingskader. Wel toetsingskader is het genoemde “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied”, dat als bijlage bij de regels van het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” is opgenomen. Door de koppeling aan de regels is deze versie wel als juridisch toetsingskader te gebruiken.

Conclusie

De ingediende zienswijze, voor zover overeenkomend met de zienswijze onder 2.3, wordt op onderdelen gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan, zoals omschreven bij de zienswijze onder 2.3. De ingediende zienswijze onder b) wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan.

2.5 Zienswijze provincie bij diverse planonderdelen

Ontvankelijkheid

Op 19 oktober 2022 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Kromstraat 5. De positieve bestemming van een hooimijt en een paardenbak buiten bestaand ruimtebeslag verhoudt zich niet met artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening (IOV), het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toedeling van deze functies vindt niet plaats in bestaand ruimtebeslag of direct aansluitend daarop en daarmee is sprake van nieuwvestiging. Aangegeven wordt dat de hooimijt en de paardenbak reeds zijn gerealiseerd en legaal bestaan. Verzocht wordt te onderbouwen en aan te tonen dat sprake is van een bestaand recht.

Reactie

Voor de bouw van de hooimijt (paardenstal) is op 28 januari 2005 een vergunning verleend. De paardenstal is dat jaar gerealiseerd en daarmee al ruim 17 jaar aanwezig. De aanwezigheid van de paardenstal moet, gelet op de verleende vergunning, gezien worden als een te respecteren bestaand recht. De paardenstal is daarom planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor de paardenbak is niet eerder vergunning verleend. Echter biedt het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” wel de mogelijkheid om via afwijking, onder voorwaarden, een paardenbak mogelijk te maken voor hobbymatig gebruik, grenzend aan het bestemmingsvlak, behorende bij de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd. In de toelichting zal alsnog worden onderbouwd op welke wijze aan de voorwaarden bij de afwijking wordt voldaan en daarmee worden gemotiveerd dat de paardenbak ter plaatse aanvaardbaar is.

Conclusie

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan. Nader onderbouwd en aangetoond is dat voor de hooimijt (paardenstal) sprake is van een verworven recht. Tevens wordt een onderbouwing voor de aanvaardbaarheid van de paardenbak opgenomen.

- b) Fuik 25, 27 en 33. Verzocht wordt via de toelichting van het plan nog wat meer inzicht te verschaffen in de vigerende bestemmingsplansituatie ter plaatse, aangezien deze via de daarvoor bedoelde landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl niet raadpleegbaar is. Het toekennen van een woonbestemming aan de tweede bedrijfswoning is voorstelbaar, mits in de vigerende situatie inderdaad twee bedrijfswoningen toegestaan zijn. Verder dient aangetoond te worden dat bij de beoogde bedrijfsactiviteiten geen tweede bedrijfswoning benodigd is.

Verder wordt verzocht het gebruik te verduidelijken, als zodanig specifiek te bestemmen op de verbeelding en hiervoor specifieke regels op te nemen. Onduidelijk is welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan. Tevens wordt gevraagd de activiteiten als agrarisch technisch hulpbedrijf dan wel niet-agrarische functie aan de hand van artikelen 3.61 IOV en 3.73 IOV te onderbouwen, waarbij met name aandacht uit dient te gaan naar de passendheid van de functie gelet op de aard, omgeving en schaal.

Reactie

Teneinde het gevraagde inzicht te verschaffen en de regeling te verduidelijken zijn de volgende aanpassingen in het plan doorgevoerd:

1. In paragraaf 1.3 van de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Fuik 25-27 en 33 is het bestemmingsplan Buitengebied 1998 verder uitgewerkt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is name ingegaan op de bouwregels, daarnaast is een afbeelding toegevoegd waarin is ingezoomd op de plankaart ter plaatse van de locatie Fuik 25-27 en 33. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee aangevuld.
2. De verleende bouwvergunningen voor de bedrijfswoningen (nr. 27 en 33) zijn eveneens aanvullend ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beschreven in paragraaf 1.3 van de ruimtelijke onderbouwing. In combinatie met de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998 blijkt daaruit de aanvaardbaarheid van twee bedrijfswoningen.
3. In de ruimtelijke onderbouwing is bij de toetsing aan het provinciaal beleid in paragraaf 3.1 uiteengezet dat er nu en in de toekomst geen tweede bedrijfswoning meer nodig is voor Fuik 25-27. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee aangevuld.
4. In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat de bedrijfsvoering een 'agrarisch technisch-hulpbedrijf' is. Hiervoor is ook reeds getoetst aan artikel 3.61 van de IOV. Daaruit voortvloeiend wordt het bedrijf op de verbeelding en in de bijbehorende planregels ook als zodanig geregeld. Dat wil zeggen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch technisch-hulpbedrijf' in plaats van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant'. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee aangevuld.

Conclusie

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan. In de toelichting is nader ingegaan op de geldende bestemmingsregeling, de voor de bedrijfswoningen verleende vergunningen en de ontbrekende noodzaak voor een tweede bedrijfswoning. In de regels en op de verbeelding wordt het bedrijf geregeld als agrarisch technisch-hulpbedrijf.

c) Kaak 1, 3-5.

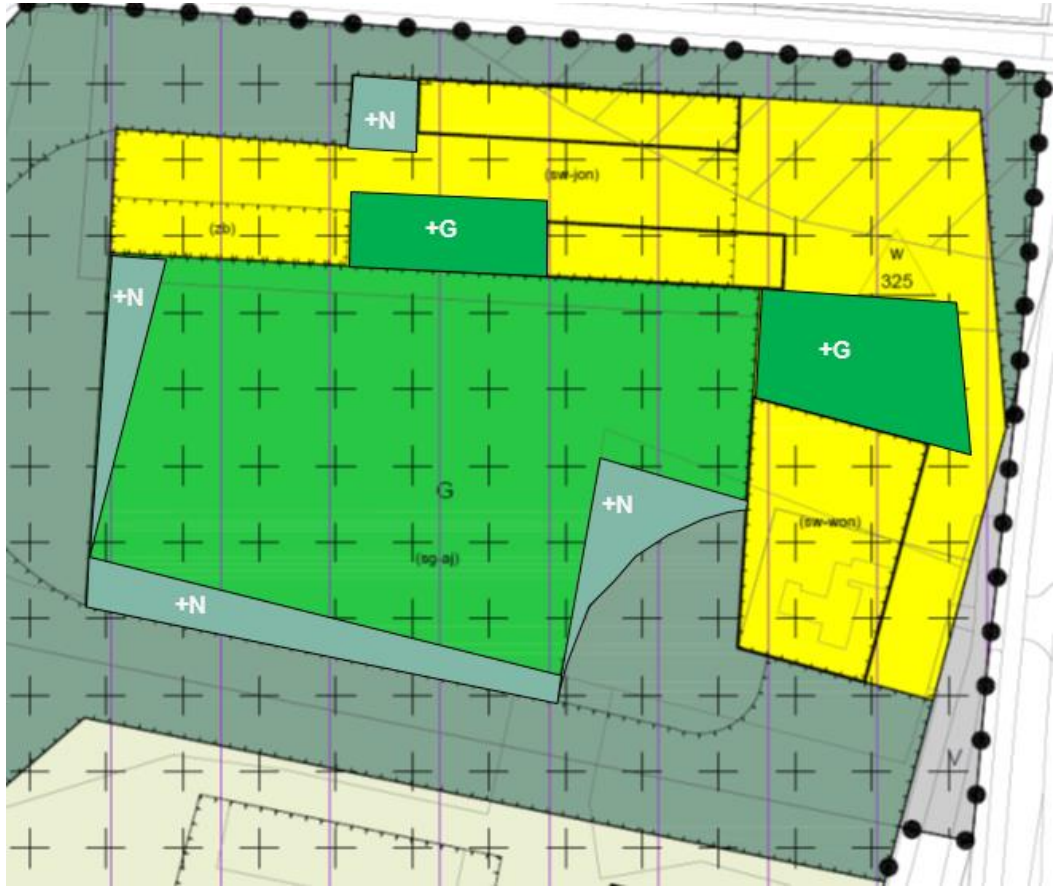
1. Verzocht wordt via de toelichting van het plan nog wat meer inzicht te verschaffen in de vigerende bestemmingsplansituatie ter plaatse, aangezien deze via de daarvoor bedoelde landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl niet raadpleegbaar is.
2. Het toekennen van een woonbestemming aan de tweede bedrijfswoning is voorstelbaar, mits in de vigerende situatie inderdaad twee bedrijfswoningen toegestaan zijn. Verder dient aangetoond te worden dat bij de beoogde bedrijfsactiviteiten geen tweede bedrijfswoning benodigd is.
3. Daarbij komt dat een omvangrijke woonbestemming ontstaat, waarbij bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dagopvang voor jongeren worden mogelijk gemaakt. Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen of deze functie als nevenfunctie of als hoofdfunctie aangemerkt dient te worden en een dussdanige regeling op te nemen dat het plan qua omvang en intensiteit van gebruik en voorzieningen inderdaad een bestemming Wonen rechtvaardigt.
4. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - locatie jongerenopvang' in de regels is niet (geheel) in overeenstemming met de aanduiding binnen de verbeelding van het plan.
5. In het geval de woonbestemming beter onderbouwd wordt en vanuit de vigerende situatie is te rechtvaardigen, kan de ontwikkeling van het veetransportbedrijf als vestiging, zoals gedefinieerd in de IOV, worden aangemerkt. Zo niet dan is het betreffende planonderdeel in strijd met artikel 3.6 IOV aangezien in dat geval nieuwvestiging plaatsvindt.
6. Verzocht wordt daarbij de gebruiksactiviteiten te specificeren. Op de Verbeelding staat via een functie-aanduiding aangegeven dat er een Agrarisch verwant bedrijf is toegestaan. Echter in de Toelichting is te lezen dat het feitelijk gebruik betreft een veetransportbedrijf. Volgens de Begripsbepaling in de IOV gaat het in dat geval om een agrarisch technisch hulpbedrijf. Verzocht wordt het specifieke gebruik van veetransportbedrijf te bestemmen en gelet op artikel 3.61 IOV nader te onderbouwen dat de ontwikkeling gelet op de aard, omgeving en schaal van de functie passend is.
7. De afwijkingsbevoegdheden in artikel 6.3.2 en 6.3.3 van het bestemmingsplan, waarbij aanzienlijke uitbreiding mogelijk wordt gemaakt, passen niet bij het specifiek bestemmen en reguleren van de schaal. Artikel 6.5.5 van het bestemmingsplan bepaalt dat afgeweken kan worden van de gebruiksregels ten behoeve van de buitenopslag van goederen. Deze regeling is strijdig met het bepaalde in artikel 3.73, lid 2, onder c IOV en is gelet op de na te streven omgevingskwaliteit niet gewenst.
8. De regeling met betrekking tot de 'tijdelijke' loodsen is niet wenselijk. Juist door het planologisch bestendigen middels de functieaanduiding lijkt een permanente situatie te ontstaan en, ondanks de bepalingen omtrent de tijdelijkheid, dreigt een situatie van nieuwvestiging te ontstaan. Verzocht wordt de functie-aanduiding en regeling omtrent de loodsen te laten vervallen. Het is wel wenselijk de sloop van de betreffende gebouwen terdege te regelen. In verband hiermee wordt opgemerkt dat

in artikel 3.2.2 van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die ziet op het verwijderen van de loodsen. De voorwaardelijke verplichting mist echter een sanctie waarmee de sloop na 5 jaar afdwingbaar is. De sloop zou hiertoe beter geregeld moeten worden door deze te koppelen aan het strijdig gebruik.

Reactie

1. In het bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze, zoals vastgesteld op 28 juni 1982, is het terrein van het voormalige pluimveeproefbedrijf specifiek bestemd tot ‘pluimvee-proefbedrijf’. Aan het bedrijf is een uitzonderlijk groot bouwvlak met een oppervlak van circa 7 hectare toegekend. In het kader van dit planonderdeel komt dit bouwvlak voor een groot deel te vervallen. Binnen de hier toegekende nieuwe bestemmingen ‘Natuur’, ‘Agrarisch’ en ‘Groen’ mag niet worden gebouwd. Binnen de toegekende bestemmingen ‘Wonen – Jongerenopvang’ en ‘Bedrijf’ mag nog slechts beperkt worden gebouwd. De ontwikkeling leidt daarmee tot een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van het plangebied. In artikel 16 van de regels ‘pluimvee-proefbedrijf’ was onder de regels voor bebouwing onder meer bepaald dat ‘uitsluitend binnen de begrenzing van de bestemming die op de kaart nader is aangeduid als ‘I’ niet meer dan twee woningen, zijnde bedrijfswoningen, aanwezig mogen zijn c.q. mogen worden gebouwd’. In het bestemmingsvlak ter plaatse van Kaak 1 en 3-5 is de betreffende aanduiding ‘I’ opgenomen, waardoor daarbinnen twee bedrijfswoningen toegestaan zijn. In de toelichting voor de locatie Kaak 1 en 3-5 wordt hierin meer inzicht verschaft. Er is geen strijd met artikel 3.68 IOV.
2. In de toelichting voor de ontwikkeling op de locatie Kaak 1 en 3-5 is het volgende reeds opgenomen: “Het bedrijf heeft geen ‘behoefte’ aan een bedrijfswoning. Er is een volwaardig kantoorpand op het terrein aanwezig (Kaak 5) dat zijn functie als kantoor ten behoeve van het veetransportbedrijf behoudt. Het proces van transport is digitaal gestuurd via ‘real time database’, waardoor de noodzaak van een bedrijfswoning vanuit oogpunt van toezicht niet aanwezig is. Derhalve kan de bestaande bedrijfswoning als ‘plattelandswoning’ bewoond worden door derden zonder binding met het bedrijf en is de bouw van een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf zeker niet aan de orde. Om dit in het bestemmingsplan te verankeren wordt aan het gedeelte van het bestemmingsvlak waarop niet de bestaande, door derden te bewonen bedrijfswoning is gelegen, de aanduiding toegevoegd dat een bedrijfswoning is uitgesloten.
3. De reden dat voor de beoogde omvang van bestemming ‘Wonen – Jongerenopvang’ is gekozen heeft te maken met de uniciteit van de locatie (het betrekken van de bestaande resten van het voormalige pluimveeproefbedrijf). Dit is in de toelichting uitvoerig onderbouwd. Om tegemoet te komen aan de wens van de provincie om geen gekoppelde bestemmingsvlakken te laten ontstaan in het buitengebied, is gekozen voor één bestemmingsvlak ‘Wonen - Jongerenopvang’ met daarbinnen scherp afgebakende bouwvlakken. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden binnen deze bouwvlakken beperkt door een maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken vast te leggen. Er is voor deze unieke locatie dus niet gekozen voor een standaardregeling, maar voor een specifieke maatwerkregeling; de locatie heeft een bestemming waarin wonen en de bedrijfsactiviteiten met elkaar worden geïntegreerd (‘Wonen – Jongerenopvang’). Hierbinnen vindt het gebruik als burgerwoning en de opvang van jongeren naast elkaar, maar in relatie met elkaar, plaats.

In het kader van de opmerking van de provincie is nogmaals kritisch naar de omvang van de bestemmingen 'Wonen – Jongerenopvang' en 'Groen' gekeken. Daarbij zijn delen van die bestemmingen, die niet strikt genomen binnen die bestemmingen hoeven te zijn gelegen, overgeheveld naar de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'. Zie bijgevoegde afbeelding.



4. De naam van de aanduiding binnen de regels wordt in overeenstemming gebracht met de aanduiding op de verbeelding ('specifieke vorm van wonen – jongerenopvang').
5. Er is geen sprake van nieuwvestiging, aangezien de woonbestemming gerechtvaardigd kan worden vanuit de historie van de locatie en het feit dat er een tweetal bedrijfswoningen aanwezig zijn (en ook op basis van het vigerend planologisch regime zijn toegestaan).
6. Bij de planologische borging van het soort bedrijf, dat op de locatie Kaak 3-5 gevestigd wordt, is aangesloten bij de methodiek (inclusief begripsbepalingen) van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' waarin een agrarisch-verwant bedrijf als volgt is gedefinieerd: 'Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven. Voorbeelden zijn: dierenasiels, -pensions en -klinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, loonwerkbedrijven, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, *veetransportbedrijven*, veehandelsbedrijven en proefbedrijven.' Deze definitie is ook in alle herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied overgenomen, ook in de meest recente herziening.

Derhalve dient dit specifieke bedrijf als agrarisch-verwant te worden beschouwd en niet als agrarisch-technisch hulpbedrijf. In de bijbehorende regels is vastgelegd dat uitsluitend een reeds bestaand en/of vergund bedrijf is toegestaan. In dit geval derhalve uitsluitend het bestaande veetransportbedrijf. Omschakeling naar een andere bedrijfsvorm is alleen mogelijk na afwijking, waarbij aan een reeks voorwaarden moet worden voldaan. Derhalve vindt dan eerst een toetsing plaats naar de aanvaardbaarheid van een eventuele omschakeling. Dat de ontwikkeling gelet op aard, omgeving en schaal passend is in de omgeving is reeds onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing.

7. De afwijkingen in artikel 6.3.2 en 6.3.3 gelden in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” algemeen voor alle bedrijfsbestemmingen. Nu in het geval van Kaak 3-5 sprake is van een specifieke maatwerkoplossing, waarbij al de nodige mogelijkheden worden geboden om te komen tot nieuwe bedrijfsbebouwing, is het redelijk om de betreffende afwijkingen niet van toepassing te laten zijn op de locatie Kaak 3-5. In de toelichting is verder het volgende opgenomen: ‘Er is, uitgezonderd van het opstellen van transportvrachtwagens op het bedrijfsterrein, geen sprake van opslag van materieel en materialen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Deze vindt binnen de bestaande bebouwing plaats.’ Gebruikmaking van de afwijking in artikel 6.5.5 is dan ook niet aan de orde. De afwijkingsregel is niet van toepassing op de locatie Kaak 3-5 en kan derhalve komen te vervallen. In de regels en/of de verbeelding zal worden vastgelegd dat de betreffende afwijkingen niet van toepassing zijn.
8. De regeling met betrekking tot de tijdelijke loodsen is opgenomen met het oog op een tijdelijke en niet op een permanente situatie; er is geen reden om aan te nemen dat er uiteindelijk een situatie van nieuwvestiging zal ontstaan. Het is aan de gemeente om deze tijdelijke situatie in de gaten te houden en zodanig te acteren dat de regeling wordt nageleefd en de loodsen uiteindelijk worden gesloopt. De regeling dient hiertoe als stok achter de deur. De voorwaardelijke verplichting wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangescherpt en gekoppeld aan het strijdig gebruik. Het college kan dan immers handhavend optreden als niet meer wordt voldaan aan de voorwaardelijke bepaling.

Conclusie

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan. In de toelichting wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingsregeling en de ontbrekende noodzaak voor een tweede bedrijfswoning. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ wordt vastgelegd dat buiten de bestaande, door derden te bewonen bedrijfswoning, geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan. De bestemmingsvlakken ‘Wonen – Jongerenopvang’ en ‘Groen’ worden verkleind. In de regels en op de verbeelding wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – jongerenopvang’ gehanteerd. De toepassing van de artikelen 6.3.2, 6.3.3 en 6.5.5 voor deze locatie wordt uitgesloten. De voorwaardelijke verplichting voor sloop wordt gekoppeld aan het strijdig gebruik. Voor het overige wordt dit onderdeel van de zienswijze niet gedeeld en leidt ook niet tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan.

d) Tereyken 10 en 22.

1. De realisatie van een ruimte voor ruimte woning, waarbij conform de oude Ruimte voor ruimte-regeling met de sanering van 1000 m² bedrijfsbebouwing en het doorhalen van 3500 kg fosfaatrechten in de winst voor de omgevingskwaliteit wordt voorzien, behoort, sinds de actualisatie van de IOV in april 2022 op basis van artikel 3.78 IOV Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, nog slechts tot de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Noord-Brabant tot de mogelijkheden. Hoewel een toetsingsformulier ruimte voor ruimte bij het plan is gevoegd, wordt niet voldaan aan de verlangde bijdrage voor het versterken van de omgevingskwaliteit. Onder meer de fosfaatrechten zijn nog niet doorgehaald. Hiermee is het plan in strijd met artikel 3.78 IOV.
2. Onder de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' in artikel 4.1 van voorliggend plan wordt bepaald dat de als zodanig aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bestaande veehouderij. Hiermee ontstaat een verwarrende en rechtsonzekere situatie en kan niet onomstotelijk worden vastgesteld dat de veehouderijactiviteiten zijn uitgesloten. In de vigerende situatie is namelijk een veehouderij toegestaan. Indien een veehouderij in stand kan blijven, kan niet worden voldaan aan 3.78 IOV en met de realisatie van de woning ontstaat uiteindelijk strijd met artikelen 3.6 IOV en 3.68 IOV.
3. De uitbreiding van het bouwvlak middels een koppelteken ten behoeve van de legalisatie van de schuilhut is in strijd met het verbod op nieuwvestiging, zoals opgenomen in artikel 3.6 IOV. Een bouwperceel betreft namelijk een aaneengesloten vlak.

Reactie

1. Inmiddels wordt voor de ruimte voor ruimtewoning in alle benodigde bewijsstukken voorzien. Deze worden als bijlage bij het plan gevoegd.
2. Om de verwarring te voorkomen en uit te sluiten dat veehouderijactiviteiten weer opgestart kunnen worden, wordt aan de locatie St. Antoniusstraat 2 de aanduiding 'veehouderij uitgesloten' toegevoegd, waarbij wordt bepaald dat de bedrijfsmatige veehouderij niet langer is toegestaan.
3. De legalisatie van de schuilhut wordt niet langer geregeld door deze onderdeel te maken van het bouwvlak. In plaats daarvan wordt over de schuilhut de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid' gelegd. In de regels wordt vastgelegd dat ter plaatse van die aanduiding een schuilhut is toegestaan zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan. De bewijsstukken voor de ruimte voor ruimtewoning worden gecompleteerd. Aan de locatie St. Antoniusstraat 2 wordt de aanduiding 'veehouderij uitgesloten' toegevoegd. De schuilhut wordt geregeld door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid'.

- e) Pandelaar 95. In de Toelichting van het plan wordt aangegeven dat sprake is van 2 legale bestaande woningen, waarvoor eerder een vergunning is verleend. Op grond van artikel 9.9 IOV worden bestaande planologische mogelijkheden gerespecteerd en kunnen deze worden voortgezet. Verzocht wordt aan te tonen dat sprake is van een bestaand recht. Vooralsnog achten wij dit planonderdeel in strijd met artikel 3.6 en 3.68 IOV.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds vermeld dat voor de splitsing in het verleden vergunning verleend is (beschikkingsnummer 11783). De daarop betrekking hebbende stukken worden als bijlagen bij de toelichting toegevoegd. Uit de stukken blijkt dat het destijds al de bedoeling was de splitsing bij herziening in het geldende bestemmingsplan te verwerken. Dit is tot op heden echter nooit gebeurd, maar hierin wordt met dit plan voorzien.

Conclusie

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan. Voor de locatie Pandelaar 95 wordt de verleende vergunning voor splitsing van de woning aan het plan toegevoegd.

BIJLAGE II NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting (inclusief bijlagen):

- a. De opgenomen stikstofdepositieberekeningen worden vervangen door nieuwe berekeningen op basis van de op 26 januari 2023 uitgebrachte versie van de AERIUS-calculator. Waar niet eerder bijgevoegd, worden ook berekeningen voor de aanlegfase (naast de gebruiksfase) toegevoegd.

Planregels (inclusief bijlagen):

- b. Voor de ontwikkeling Tereyken 22 is abusievelijk de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bio' opgenomen, ervanuit gaande dat de woning via de BIO-regeling mogelijk gemaakt zou worden. Dit betreft echter de RvR-regeling, derhalve wordt de aanduiding vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimtewoning'.
- c. Voor de ontwikkeling Kaak 3-5 is in het ontwerpbestemmingsplan nog de 'Voorwaardelijke verplichting bodemsanering' opgenomen (artikel 6.4.3). Deze bepaalde dat de gehele bodemsanering (verontreiniging met asbest) vóór vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd moest zijn conform het in het artikel opgenomen stappenplan. Inmiddels is duidelijk dat het afronden van de bodemsanering meer tijd vergt en niet voor vaststelling van het bestemmingsplan zal zijn afgerond. Echter is wel aangetoond dat de sanering conform het stappenplan in gang is gezet en uitvoerbaar is. Daarom wordt de voorwaardelijke verplichting aangepast. In de voorwaardelijke verplichting wordt nu vastgelegd dat de bodemsanering moet zijn uitgevoerd binnen 6 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan. Bovendien wordt aan 'Artikel 6.4.1 Strijdig gebruik' de volgende regel toegevoegd:
het gebruik van de gronden en bebouwing op het perceel aan de Kaak 3-5 (kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie B, nummer 1254), zolang op dat perceel de bodemsanering niet is uitgevoerd conform onderstaand stappenplan:
 - Stap 0: Uitvoeren nader bodemonderzoek locatie bodemverontreinigingen;
 - Stap 1: Start, indienen BUS-melding (melding voornemen tot saneren);
 - Stap 2: Beoordeling BUS-melding door provincie/ODZOB (5 weken);
 - Stap 3: Start fysieke sanering (planning aannemer etcetera);
 - Stap 4: Uitvoering sanering (ODZOB/provincie, houdt toezicht);
 - Stap 5: Einde sanering (meldingen bij provincie/ODZOB);
 - Stap 6: Verantwoording sanering door BUS-evaluatie (melding met onderbouwing uitgevoerde sanering);
 - Stap 7: Beoordeling BUS-evaluatie door provincie/ODZOB (5 weken);
 - Stap 8: Akkoord sanering formeel door provincie op papier afgerond.
- d. Bij enkele geconstateerde verschrijvingen zijn tekstuele correcties doorgevoerd.

Verbeelding:

- e. Voor de ontwikkeling Tereyken 22 is abusievelijk de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bio' opgenomen, ervanuit gaande dat de woning via de BIO-regeling mogelijk gemaakt zou worden. Dit betreft echter de RvR-regeling, derhalve wordt de aanduiding vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimtewoning'.

- f. De strook aan de voorzijde van Kaak 3-5 is geen onderdeel van de planvorming, maar ook niet opgenomen in het bp Buitengebied 2017, waardoor hier sprake is van een 'witte vlek' (geen onderdeel van een digitaal raadpleegbaar plan, zie afbeelding). Om deze vlek alsnog in te vullen worden de betreffende gronden in overleg met de eigenaar, overeenkomstig het huidige gebruik alsnog van een bestemmingsregeling voorzien (zie afbeelding).



Ligging 'witte vlek' aan voorzijde Kaak 3-5 Milheeze

Bestemmingen
'witte vlek'
nabij Kaak 3-5

