

BEHANDELINGSNOTITIE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “GANZEAKKER HAPERT”

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 31 januari 2011 tot en met 14 maart 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en hiermee ontvankelijk. Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven en beoordeeld.

Inleiding

Plan ‘Ganzeakker’ betreft de ontwikkeling van tien BIO-woningen en één Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel Ganzestraat 40-42. De twee bestaande woningen binnen het plangebied blijven behouden en worden in het plan ingepast

Ter plaatse zijn op dit moment twee agrarische bouwblokken aanwezig. Op het bouwblok aan Ganzestraat 40 bevinden zich vier zeugenstallen voor 338 zeugen en 1154 gespeende biggen. Bovendien bevindt zich op deze locatie één vleesvarkensstal voor 720 vleesvarkens. Op het adres Ganzestraat 40a is een varkensstal aanwezig voor 1820 vleesvarkens. Voor uitbreiding van deze stal naar 2920 vleesvarkens is in december 2009 een bouw- en milieuvergunning afgegeven. Hierover is afgesproken dat de vergunningen niet geëffectueerd worden zolang de onderhavige bestemmingsplanprocedure loopt. Bij het definitief worden van plan Ganzeakker zullen deze vergunningen komen te vervallen.

Het onderhavige plan is ontstaan als gevolg van de ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Het bedrijf van Hermans (initiatiefnemer) bleek door de bedrijfsactiviteiten van het KBP beperkt te worden in zijn doorgroeimogelijkheden. Hermans tekende dan ook beroep aan tegen de ontwikkeling van het KBP. Om de belemmering van het KBP voor Hermans zoveel mogelijk weg te nemen is op 21 januari 2010 een akkoord op hoofdlijnen met hem gesloten. Dit akkoord dient de volgende doelen.

Sanering van het bedrijf kan ervoor zorgen dat woningbouw in het gebied ten zuiden van plan Stokekkers, gelegen nabij de locatie Hermans, tot ontwikkeling kan komen. Voorheen was dit niet mogelijk in verband met de geurhindercontouren van het bedrijf van Hermans. In Gebiedsvisie Dalem – Ganzestraat – De Pan (Gebiedsvisie DGP) schetst de gemeente het beleidskader voor de visie Dalem, Ganzestraat en De Pan. Het plangebied past binnen deze beleidskaders.

Het onderhavige plangebied is gelegen aan het bebouwingslint Ganzestraat, maar buiten de dorpskern Hapert. Het plangebied grenst aan Stokekkers Zuid. In verband met de ontwikkeling van het KBP, versterking van het bebouwingslint Ganzestraat en de concentrische afronding van de kern Hapert aan de zuidzijde, kan voor dit initiatief aansluiting gezocht worden bij het beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Bladel 2008.

De bedrijfseconomische belangen van initiatiefnemer hebben eveneens een rol gespeeld bij het onderhavige plan. Het bedrijf van initiatiefnemer bevindt zich namelijk op een keerpunt. Ofwel saneren of uitbreiden aan de Ganzestraat. Voor een eventuele uitbreiding van zijn bedrijf met 1200 varkens heeft initiatiefnemer reeds een

bouw- en milieuvergunning verkregen. In het kader van de reconstructie van het platteland en een goede ruimtelijke ordening wordt verplaatsing van het bedrijf van initiatiefnemer echter toegejuicht. Het bedrijf bevindt zich namelijk niet op een duurzame locatie, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte. Dit in verband met de ligging van het plangebied nabij de kom van Hapert en het KBP.

Bovendien kan met dit plan milieuwinst behaald worden voor alle betrokkenen. Door de omzetting van het agrarische bedrijf in woningen, verdwijnen namelijk de geurhindercontouren van het bedrijf. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat in de omgeving sterk verbeterd.

In totaal wordt ter plaatse 7200 m² agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een hoogwaardig woongebied in de vorm van een nieuwe woonenclave. Door gebiedseigen landschappelijke elementen en ingetogen bouwvolumes sluit het woongebied naadloos aan bij de landelijke omgeving. De woningen vormen langgerekte lage bouwmassa's met kap. Hiermee refereren de woningen naar de lokaal veel voorkomende langgevelboerderijen. Samen met de groene erfafscheidingen, brede grasbermen met bomen en smalle weggetjes uitgevoerd in klinkerverharding, vormt het geheel een goed in het landschap passend woonenclave.

1. Zienswijze Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch

- a) Indiener geeft aan dat het voorontwerp plan niet is voorgelegd aan de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH), wel is ambtelijk overleg gevoerd omtrent de provinciale belangen die in het ontwerpbestemmingsplan in het geding zijn.
- b) De ruimte-voor-ruimte woning past, volgens indiener, niet binnen de afspraken die met de gemeente zijn gemaakt ten aanzien van woningbouwaantallen. Voor deze woning dient derhalve een bouwtitel te worden aangekocht. De bewijsstukken hiervan heeft de provincie niet bij de planregeling aangetroffen, waardoor niet voldaan wordt aan de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Beoordeling zienswijze 1

- a) De Provincie heeft gelijk als zij stelt dat het voorontwerp niet is voorgelegd aan de directie ROH. In het ambtelijk overleg met de provincie, dat heeft plaatsgevonden op 4 november 2010, is echter aangegeven, dat de gevoerde gesprekken als vooroverleg beschouwd kunnen worden. Dit om het ontwerp bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter visie te kunnen leggen. Het betreffende gespreksverslag maakt onderdeel uit van de toelichting behorend bij dit bestemmingsplan.
- b) Initiatiefnemer heeft inmiddels een bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Hiermee gaat deze zienswijze niet meer op.

2. Zienswijze de heer A.L.M. en mevrouw S.M. Lavrijssen, Ganzestraat 38, 5527 JA Hapert, de heer H.B.M. Worm en mevrouw W.H. Konings, Ganzestraat 27, 5527 JA Hapert, de heer J. Worm, Ganzestraat 27a, 5527 JA Hapert, de heer A.F.C. en mevrouw M.J.J. Stas, Ganzestraat 32a, 5527 JA Hapert, de heer J.H. en mevrouw P.J.J.M. Van Kemenade, Ganzestraat 30b, 5527 JA Hapert en de heer M.W. Huijsman en mevrouw M.W.H. Leijen, Het Kaar 25, 5527 GS Hapert

- a) Indieners geven aan dat het plan een stedelijke ontwikkeling is die niet past in het buitengebied van de gemeente. Behoud van het karakter en de openheid van het gebied zouden leidend moeten zijn bij een herinvulling. In de Verordening Ruimte fase 2 van de Provincie Noord-Brabant staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er moet met respect gekeken worden naar de regels van de Verordening Ruimte van december 2010. Indieners stellen zich dan ook op het standpunt dat uitsluitend in overeenstemming met deze verordening nieuwe gebieden ontwikkeld mogen worden.
- b) Het plan Ganzeakker voldoet vanuit volkshuisvestelijk oogpunt niet aan het woningbouwprogramma 2010-2019. Indieners vinden het vreemd dat op 3 juni 2010 het voorkeursrecht is ingetrokken op het gebied Ganzestraat, omdat aan een dergelijke uitbreiding geen behoefte zou bestaan.
- c) Indieners vrezen dat de huursector de dupe wordt van de onderhavige ontwikkeling.
- d) De voorgestelde ontwikkeling voldoet niet aan de nota Visie Buitengebied in ontwikkeling. Deze nota zegt namelijk dat er in de bebouwingsconcentraties kansen worden geboden voor functies die niet gerelateerd zijn aan het buitengebied, die naar aard en omvang moeten passen in het bestaande bebouwingslint.
- e) Het plan vormt een aantasting van het agrarische gebied. De nut, noodzaak en het volkshuisvestelijk belang zijn onvoldoende aangetoond. Binnen het stedelijk gebied is volgens indieners volop ruimte om dit plan te realiseren. Zij vragen zich dan ook af of dit wel onderzocht is.

Beoordeling zienswijze 2

- a) De Provincie heeft in haar zienswijze geoordeeld dat het onderhavige plan geen aanzet is tot stedelijke ontwikkeling. Volgens de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling van de Provincie is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies mogelijk in bebouwingsconcentraties, waaronder kernrandzones, als dit past dan wel indirect bijdraagt aan de principes van het Streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke voorwaarde is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Volgens de provincie wordt de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf zelf al aangemerkt als een investering in ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft het behoud van de openheid van het gebied kan opgemerkt worden dat het landschap door het onderhavige plan opener zal worden dan in de huidige situatie. Er zal namelijk 7.200 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Ten behoeve van de openheid van het gebied worden in het stedenbouwkundig plan nieuwe zichtlijnen mogelijk gemaakt. Deze zichtlijnen zijn in de huidige situatie niet aanwezig door de aanwezigheid van de stallen. In de inleiding is al aangegeven dat het plan zoveel mogelijk is afgestemd op het omliggende landschap, op deze manier blijft het karakter van het gebied behouden.
- b) Indieners hebben gelijk als zij stellen dat er geen directe noodzaak voor de woningen aanwezig is. Toch is ervoor gekozen deze woningen te realiseren in verband met de milieubelemmeringen van het bedrijf voor het omliggende gebied en het feit dat deze woningen beter in te passen zijn in dit kernrandgebied. De ruimte-voor-ruimte woning is vrijgesteld van de reguliere contingenten van de gemeente. Voor de tien BIO-woningen is ruimte gemaakt in het woningbouwprogramma in de periode tot 2014. Met dit plan is dus weldegelijk rekening gehouden in het woningbouwprogramma. Anders dan indieners stellen is het voorkeursrecht niet ingetrokken, maar van rechtswege komen te vervallen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat binnen de verwachte tijdspanne van drie jaar het plan Ganzestraat niet tot ontwikkeling is gekomen. Het risico voor het al dan niet verkopen van de woningen rust bij initiatiefnemer, die is zich hiervan ook bewust.
- c) Vanuit het volkshuisvestelijk belang is de constatering van indieners niet zonder enige grond. De kanttekening die hier echter bij geplaatst moet

worden, is dat het om een beperkt aantal woningen gaat. Na een belangenafweging heeft het bestuur er echter toch voor gekozen dat de sanering van het bedrijf vanuit milieuwinst en ruimtelijke kwaliteit zwaarder heeft gewogen dan het volkshuisvestelijk belang. Deze locatie kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet ingevuld worden met sociale huurwoningen. Bij de beoordeling van dit verzoek, hebben de milieuwinst ter plaatse, de landschappelijke inpassing, de toekomstige veiligstelling van woningbouw in de naaste omgeving zwaarder gewogen dan het volkshuisvestingsbelang. De kans die zich nu voordoet is éénmalig. Of de omgeving wordt tot in lengte van dagen geconfronteerd met een naar ons oordeel ruimtelijk en milieutechnisch niet passend grootschalig intensief veehouderijbedrijf of de kans wordt gegrepen om ter plaatse tot een passende landschappelijke en stedenbouwkundige invulling te komen. In deze afweging is van gemeentewege gekozen voor de laatste optie.

- d) In de inleiding is voldoende aangetoond dat het onderhavige plan qua aard en omvang past in het bestaande bebouwingslint. Hierbij is meegewogen dat voor het gehele lint Ganzestraat een ruimtelijke visie is ontwikkeld. De voorgestane ontwikkeling past in deze door de gemeenteraad in zijn vergadering van 30 september 2010 vastgestelde visie.
- e) De gemeente heeft primair gekeken of een ontwikkeling op het perceel van initiatiefnemer mogelijk was, waarbij zij aansluiting heeft gezocht bij de gemeentelijke Structuurvisie. Op basis van deze visie is een zoekgebied opgenomen ten zuiden van plan Stokekkers tot aan de Rotten. Door de komst van het KBP is dit gebied al enigszins van functie veranderd en komt ter plaatse, met uitzondering van het bedrijf van Hermans, geen grootschalige agrarische bedrijvigheid meer voor. Met deze functieverandering wordt het in gang gezette proces ter plaatse voortgezet. Op termijn is voorzien dat ook het gebied tussen plan Stokekkers en de Rotten van functie zal gaan veranderen. Er heeft met het oog op de toekomst wel degelijk een ruimtelijke belangenafweging plaatsgevonden. Vanuit milieuoogpunt heeft de gemeente het saneren van het bedrijf en het terug bouwen van woningen verkozen boven de uitbreiding van het agrarische bedrijf.

3. Zienswijze de heer N.M. Bleijs en mevrouw A.A.T.M. Bleijs-Lavrijssen, Ganzestraat 38a, 5527 JA Hapert

- a) Indieners zijn de mening toegedaan dat de bouw van de woningen ertoe zal leiden dat de omgeving gezien moet worden als bebouwde kom. Op grond van de wet- en regelgeving voor geur in de bebouwde kom geldt een afstandeis van 100 meter tussen de veehouderij van indieners en de woningen die gebouwd gaan worden. De woningen komen binnen deze afstandeis te liggen.
- b) Indieners vrezen dat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijf in de nabijheid van het plan ernstig worden belemmerd.
- c) Volgens indieners voldoet het plan niet aan de geluidnormen, omdat er geen rekening is gehouden met de situatie nadat het Kempisch Bedrijvenpark is gerealiseerd.
- d) Indieners geven aan dat er geen sprake is van vervanging van bestaande bebouwing. In de bestaande situatie gaat het niet om woningen, om deze reden kan er geen ontheffing verleend worden.
- e) Verder stellen indieners dat voorbij is gegaan aan de lichthinder die van de glastuinbouw in de omgeving wordt ondervonden.
- f) Het plan is, volgens indieners, in strijd met de Verordening Ruimte, omdat geen bouwtitel is aangekocht. Zij verwijzen hierbij naar de zienswijze zoals die door de provincie is ingediend tegen het plan. Verder achten indieners het plan in strijd met de Verordening Ruimte, omdat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling buiten het zoekgebied.
- g) De taxaties waar gedeputeerde staten naar verwijzen (bijvoorbeeld € 2.150.000, - voor bedrijfsverplaatsing), zijn niet meer actueel. De taxatie zou pas zijn uitgevoerd nadat de overeenkomst al gesloten was.

- h) Volgens indieners is er onvoldoende rekening gehouden met de huidige crisis. Er is geen behoefte meer aan kavels met een dergelijke omvang. In de toelichting staat ook dat er geen directe noodzaak is voor de woningen.
- i) Indieners wijzen op de ruimtelijke inpassing van het plan. Het plan is op vrij grote afstand van de kern Hapert gelegen zonder dat sprake is van aansluiting op deze kern. Indieners vinden het plan ruimtelijk slechts aanvaardbaar als het tussenliggende gebied ook een rode functie krijgt.
- j) Indieners merken op dat er in het plan naast wonen ook werken aan huis mogelijk is. Dit duidt volgens hen op kleinschalige bedrijvigheid.
- k) Indieners stellen dat er binnen het plan een gevoelig natuurgebied ligt.
- l) Op basis van de Nota Ruimte komt naar voren dat het bouwen van woningen in het buitengebied van belang kan zijn om langdurige leegstand van gebouwen en verpaupering te voorkomen. Indieners zijn van mening dat hieraan in het onderhavige plan niet voldaan wordt, omdat er sprake is van een modern bedrijf.
- m) Indieners missen het aspect van duurzaam bouwen in het onderhavige project.
- n) Indieners geven aan dat hun grond volgens het onderhavige plan in aanmerking komt voor woningbouw. Tot nog toe heeft de gemeente hier echter geen interesse in getoond.
- o) Een aantal aspecten zijn volgens indieners nog niet onderzocht. Dit betreft: water (overleg met waterschap), geluid (geen rekening gehouden met Kempisch Bedrijvenpark), archeologie (proefsleuvenonderzoek), cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden, verontreinigde grond, natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur.

Beoordeling zienswijze 3

- a) Het onderhavige plan zorgt niet voor een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Zie ook het gestelde hierover bij zienswijze 2 a. De constatering van indieners dat het gebied komt te liggen in de bebouwde kom, als gevolg waarvan een afstandseis van 100 meter geldt, is dan ook onjuist. In dit plan is een afstandseis van 50 meter gehanteerd.
- b) SAB heeft een geuronderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de woningen niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Enerzijds moet een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten. Anderzijds mogen bestaande veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Vanwege het feit dat er al burgerwoningen aanwezig zijn die zich dicht bij het bedrijf bevinden dan de nieuw te realiseren woning, is er van verslechtering van de situatie voor de door indieners uit te oefenen agrarische activiteiten geen extra belemmering. Het woon- en leefklimaat voor de omgeving wordt als gevolg van de sanering van dit bedrijf sterk verbeterd.
- c) De afstand van het KBP tot het geplande woongebied is dermate groot (hemelsbreed ruim 180 meter) dat wordt voldaan aan de normen met betrekking tot geluidshinder. De bedrijven die zich op 180 meter van het perceel van initiatiefnemer kunnen vestigen, moeten in milieucategorie 3.1 tot 4.1 zitten. Vanaf 280 meter hemelsbreed van het perceel van initiatiefnemer kunnen ook bedrijven van milieucategorie 4.2 zich vestigen. In de toelichting van bestemmingsplan KBP worden richtafstanden in meters gegeven voor de verschillende milieucategorieën. Voor categorie 4.1 geldt een richtafstand van 100 meter. Voor milieucategorie 4.2 bedraagt deze richtafstand 200 meter. Hiermee wordt aan de geluidnormen voldaan. Een bijkomstigheid is, dat de Kapelweg als gevolg van het bestemmingsplan KBP volledig is wegbestemd.
- d) Met bestaande bebouwing wordt bedoeld de agrarische bebouwing die op dit moment aanwezig is op het perceel, deze bebouwing zal vervangen worden door woningen.
- e) Indiener doelt hier op het glastuinbouwbedrijf van rozenkwekerij Rombouts. Dit bedrijf is hemelsbreed gelegen op ruim 600 meter van het plangebied. Het bedrijf moet voldoen aan de regels die gelden voor lichthinder. De gemeente zal erop toezien dat dit bedrijf zich hier ook daadwerkelijk aan houdt. Dit

onderdeel van de zienswijze hoeft dan ook niet te leiden tot aanpassing van het plan.

- f) Initiatiefnemer heeft inmiddels een bouwtitel aangekocht bij Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Voor wat betreft dit onderdeel gaat deze zienswijze dan ook niet meer op. Verder heeft de provincie geoordeeld dat het onderhavige plan niet aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.
- g) De taxaties waarnaar Gedeputeerde Staten verwijzen zijn weldegelijk nog actueel. Het taxatierapport dat aan deze cijfers ten grondslag ligt, dateert namelijk van 28 december 2009. Het is niet de bedrijfsverplaatsing die getaxeerd wordt op € 2.150.000, -, maar de tegenprestatie in het kader van BIO. De stelling van indieners dat dit taxatierapport is opgemaakt nadat de overeenkomst met initiatiefnemer is gesloten is onjuist. Het akkoord op hoofdlijnen is namelijk op 21 januari 2010 gesloten.
- h) Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 2 onder b. Verder moet hierover opgemerkt worden dat de gemeente het onderhavige plan op termijn een haalbare en reële ontwikkeling acht.
- i) In de inleiding is al aangegeven dat de Structuurvisie Bladel 2008 het gebied Stokekkers Zuid aanwijst als potentieel gebied voor woningbouw. Tot dusver maakte deze ontwikkeling geen schijn van kans door de geurhindercontouren van het bedrijf van initiatiefnemer. Door de sanering van het bedrijf wordt dit anders.
- j) Indieners hebben gelijk als zij opmerken dat kleinschalige bedrijvigheid aan huis mogelijk wordt gemaakt in het plan. Deze bedrijvigheid moet echter als ondergeschikt aan de woonbestemming worden beschouwd. Ondergeschikte kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt in alle bestemmingsplannen van de gemeente mogelijk gemaakt.
- k) De agrarische bouwblokken voor intensieve veehouderij van initiatiefnemer zijn op dit moment nagenoeg volledig bebouwd. Op het perceel kunnen maximaal 3950 varkens gehouden worden. Van een natuurgevoelig gebied ter plaatse is dan ook absoluut geen sprake. Het onderhavige plan beoogt natuurelementen terug te brengen op het perceel van initiatiefnemer.
- l) Het bedrijf van initiatiefnemer is door hem in 1973 overgenomen en gedeeltelijk verouderd. De vleesvarkensstal voor 1800 dieren voldoet aan alle huidige eisen. In de beoordeling van zienswijze 2 onder c is al aangegeven dat het bedrijf vanuit economische redenen voor een keuze staat. Het bedrijf is weliswaar niet verpauperd, wel is het verouderd. Met het plan wordt beoogd de leefbaarheid in de kern Hapert te vergroten, hiermee past het plan binnen het provinciaal beleid.
- m) De woningen zullen gebouwd worden conform het Bouwbesluit, hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen die gesteld kunnen worden aan de bouw van de woningen. Met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse heeft het Waterschap in een brief van 7 maart 2011 opgemerkt dat het plan een hydrologisch positief effect heeft. Bovendien is initiatiefnemer verplicht zich aan de Energie Prestatie Norm (EPC) te houden. Deze is onlangs, op 1 januari 2011, aangescherpt tot 0,6.
- n) Voor de beoordeling van dit onderdeel kan verwezen worden naar bovenstaande punt i. Indieners hebben overleg gevoerd met de gemeente over hun woningbouwplannen. Tot op heden is hierover echter nog geen overeenstemming bereikt. Feit is dat op basis van de geldende structuurvisie ter plaatse een “zoekgebied” is opgenomen. Dat wil zeggen dat verstedelijking van het tussenliggende gebied afweegbaar is. In beginsel heeft de gemeente ook aangegeven mee te willen werken aan een ontwikkeling, waarbij primair gedacht wordt aan een ontwikkeling als ruimte voor ruimte kavels. Ontwikkeling met reguliere woningbouw ligt moeilijker, omdat de gemeente voor wat betreft de woningbouwplanning in de pas moet lopen met het regionale en provinciale woningbouwbeleid. Hierover zal de gemeente na een inventarisatie van alle plannen keuzes maken. Thans kan op deze te maken keuzes nog niet worden vooruit gelopen.

- o) De aspecten die indieners aanvoeren zijn weldegelijk onderzocht. Water komt aan de orde in paragraaf 4.2 van het ontwerpbestemmingsplan, geluid in paragraaf 4.4, archeologie in paragraaf 4.3 (waarvan het proefsleuvenonderzoek inderdaad nog moet plaatsvinden), bodem in paragraaf 4.6 (waarnaar nader onderzoek is verricht) en flora en fauna in paragraaf 4.5. Aan deze zienswijze wordt in zoverre tegemoet gekomen dat voor het plangebied een dubbelbestemming archeologische waarden wordt opgenomen in de toelichting en verbeelding van het plan.

4. Zienswijze DAS, Onderwijsboulevard 206-224, 5201 AW 's Hertogenbosch, namens de heer A.L.M. Lavrijssen en mevrouw S.M. Lavrijssen-Huijsmans, Ganzestraat 38, 5527 JA Hapert

- a) Indieners stellen dat er sprake is van strijdigheid met rijksbeleid. Volgens hen voldoet het plan niet aan de in de Nota Ruimte genoemde randvoorwaarden om te komen tot bebouwing in het buitengebied. Het bouwen van de betrokken woningen dient niet ter voorkoming van langdurige leegstand en verpaupering.
- b) Volgens indieners is het onderhavige plan in strijd met provinciaal beleid en wel om de volgende redenen:
- Er is strijd met de Structuurvisie ruimte. In de eerste plaats kan in de primair agrarische gebieden alleen agrarisch grondgebruik worden toegestaan volgens indieners. Verder bestaat er volgens indieners geen noodzaak om de agrarische functie te verwisselen voor een woonfunctie. Deze verwisseling is volgens hen bovendien in strijd met de Structuurvisie. In dit verband merken indieners nog op dat de gemeente een ad hoc beleid voert dat in strijd is met de Wet ruimtelijke ordening.
 - Indieners achten de ontwikkeling in strijd met de beleidsnota buitengebied in ontwikkeling. Indieners zijn van mening dat er sprake is van een motiveringsgebrek. Er wordt namelijk enkel gerefereerd aan de beleidsnota buitengebied in ontwikkeling van 20 juli 2004, de wijziging die deze nota heeft ondervonden in de beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte van 27 juni 2006 wordt buiten beschouwing gelaten. Het toevoegen van burgerwoningen is alleen mogelijk als dat onderdeel vormt van een ruimte voor ruimte ontwikkeling, hiervan is in de onderhavige ontwikkeling geen sprake. Bovendien stellen indieners dat onvoldoende duidelijk is gemaakt in hoeverre de voorgestane toevoegingen van bouwvolume leiden tot een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten.
 - Door het plan wordt een aanzet gegeven voor stedelijke ontwikkeling. Volgens indieners wordt een kunstmatig onderscheid aangebracht tussen de individuele ruimte voor ruimte woning enerzijds en de tien BIO-woningen anderzijds.
 - Het plangebied wordt volgens indieners onterecht aangemerkt als bebouwingsconcentratie zoals de Verordening Ruimte deze voorstaat.
 - Met betrekking tot de Verordening Ruimte stellen indieners dat onterecht een beroep wordt gedaan op het overgangsrecht.
 - Indieners achten de voorgestane ontwikkeling in strijd met de beleidsregel ruimte voor ruimte, omdat het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan niet binnen een bebouwingscluster ligt. Verder had het ontwerpbestemmingsplan volgens indieners niet ter inzage gelegd mogen worden zonder dat cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden onderzocht waren en aandacht was besteed aan milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten.
- c) Indieners zijn van mening dat het voorgenomen initiatief in strijd is met gemeentelijk beleid. Hier worden de volgende redenen voor aangevoerd:
- Uit de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties blijkt dat slechts op zeer beperkte schaal functieverandering en toevoeging van burgerwoningen aan het buitengebied voorgestaan zou kunnen worden. Volgens indieners wordt ten onrechte opgemerkt dat het agrarische bedrijf gelegen zou zijn in een omgeving die wordt aangemerkt als buiten de bebouwde kom.

- De referentie aan de uitspraak van de Raad van State klopt niet. Deze uitspraak moet gezien worden in de context van de op dat moment voorliggende planologische ontwikkeling. Op dit moment kan niet langer gesproken worden van buiten de bebouwde kom. Er gelden dan ook andere afstandsnormen.
- Er is sprake van strijdigheid met het woningbouwprogramma, nu er niet voor behoefte gebouwd wordt. De bouw van de woningen vindt zijn grondslag in de potentiële belemmering voor het Kempische Bedrijvenpark en niet in het woningbouwprogramma.
- d) Indieners vrezen voor hun woon- en leefgenot als gevolg van de stedelijke ontwikkeling. De verkeersintensiteit kan toenemen en het groene landschap gaat verloren. Bovendien kan de woningbouw precedentscheppend zijn.
- e) Indieners vinden het merkwaardig dat de gemeente het voorkeursrecht heeft ingetrokken op het gebied Ganzestraat, omdat aan een dergelijke uitbreiding geen behoefte zou bestaan. Indieners wijzen erop dat het woningbouwprogramma 2010-2019 de voorkeur geeft aan uitbreiding van woningbouw in plan De Hoeven-Oost.
- f) Indieners vragen zich af in hoeverre in het ontwerpbestemmingsplan rekening is gehouden met de recentelijk gepubliceerde milieuvergunningen aan Hagrico VOF en mevrouw Hermans-van Hoof.
- g) Indieners vragen zich af in hoeverre de woningbouwplannen financieel haalbaar zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gegevens opgenomen om te herleiden dat de economische haalbaarheid van het project voldoende gegarandeerd is.

Beoordeling zienswijze 4

- a) Voor de beoordeling van deze zienswijze kan verwezen worden naar de beoordeling van zienswijze 3 onder I. Aanvullend kan opgemerkt worden dat het plan past binnen de provinciale Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Er is geen strijd met rijksbeleid, nu deze beleidsnota past binnen de kaders van de Nota Ruimte.
- b) – De Structuurvisie ruimte is een provinciale visie. Opeenvolgend zijn er verschillende verordeningen uitgevaardigd door de provincie, de BIO-regeling vormt er hier één van. Van deze regeling kan tot en met 1 juli 2011 gebruik worden gemaakt. Er bestaat weldegelijk een noodzaak om de agrarische functie te verwisselen voor een woonfunctie, anders zou sanering niet mogelijk zijn. De gemeente voert geen ad hoc beleid, zij streeft namelijk naar het verbeteren van de leefbaarheid in de kernen in voorkomende gevallen. Bovendien ligt aan het onderhavige plan een gemeentelijke structuurvisie ten grondslag.
- Voor de onderhavige ontwikkeling is gebruik gemaakt van Beleidsnota buitengebied in ontwikkeling, als gerefereerd wordt naar de beleidsnota van 2004 dan is dit onjuist. Dit moet inderdaad de beleidsnota van 2006 zijn. Het onderhavige plan is hiermee echter niet in strijd. De essentie van de Beleidsnota buitengebied in ontwikkeling is compensatie door middel van woningbouw. Dit plan beoogt deze essentie na te streven. Het toevoegen van woningen wordt mogelijk gemaakt op basis van deze nota en niet alleen in het kader van ruimte voor ruimte zoals indieners stellen. In de inleiding is al aangegeven op welke wijze het plan een ruimtelijke verbetering vormt van de omgeving.
- Het onderhavige plan vormt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling. In het bovenstaande is dit reeds aan de orde geweest.
- Volgens de Verordening ruimte wordt onder een bebouwingsconcentratie verstaan: een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Het plangebied kan aangemerkt worden als bebouwingslint. Er is namelijk sprake van een lijnvormige verzameling van gebouwen langs de weg buiten het bestaand stedelijk gebied.
- Indieners hebben gelijk als zij stellen dat de voorgestane ontwikkeling in strijd is met gemeentelijk beleid. Het is om deze reden dat de procedure uit de Verordening Ruimte wordt gevoerd voor het onderhavige project.

- Uit de beleidsregel ruimte voor ruimte blijkt dat sprake moet zijn van een planologisch aanvaardbare locatie. Een bebouwingscluster behoort niet tot de vereisten. De ruimte voor ruimte woning van dit plan wordt gerealiseerd op een planologisch aanvaardbare locatie. In het onderhavige plan is aandacht besteed aan milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten (zie beoordeling zienswijze 3 onder o). Voor het onderdeel archeologie zal een dubbelbestemming archeologische waarden worden opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende aandacht besteed aan landschappelijke en architectonische waarden. Deze onderbouwing is terug te vinden in hoofdstuk 3 van de toelichting.
- c) – In 2010 is de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties vervangen door de Gebiedsvisie DGP. Het onderhavige plan is opgesteld conform deze gebiedsvisie. De gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties is komen te vervallen.
- Dit plan wordt niet gezien als aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. Als het omliggende gebied (Stokekkers Zuid) is ontwikkeld, dan zal het gebied aangemerkt worden als bebouwde kom. De referentie naar de uitspraak van de Raad van State is dan ook juist.
- Hetgeen indieners in dit onderdeel stellen is juist. In het bovenstaande is echter al aangegeven dat de ruimtelijke- en milieuwinst die met dit project behaald kan worden in dit geval zwaarder weegt dan de woningbouwprogrammering.
- d) Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Met het plan gaat het groene landschap niet verloren, er wordt meer bebouwing gesloopt dan dat er terug komt. Bovendien wordt er veel groen teruggebracht in het plan, zo wordt er een groene 'plaetse' (groen plein) aangebracht in het verlengde van de aansluiting van de Kapelweg op de Ganzestraat. Het plangebied sluit aan bij het gebied dat in StructuurvisiePlus reeds werd aangemerkt als gebied waar potentiële woningbouw mogelijk was. Indieners moesten dus reeds rekening houden met een gebiedsontwikkeling in de buurt van de onderhavige locatie. Naar verwachting is er geen gevaar voor precedentwerking. Bovendien zal het vrachtverkeer ten behoeve van het agrarische bedrijf ter plaatse aanzienlijk afnemen.
- e) Voor de beoordeling van dit onderdeel kan volstaan worden met een verwijzing naar de beoordeling van zienswijze 2 onder b.
- f) In de inleiding is al aangegeven dat initiatiefnemer op dit moment voor een keuze staat; ofwel saneren ofwel uitbreiden. Indiener heeft op dit moment de nodige milieuvergunningen om zijn bedrijf te mogen uitbreiden met 1200 varkens. Initiatiefnemer beoogt zijn rechten veilig te stellen totdat het plan onherroepelijk is. Als het onderhavige plan immers geen doorgang kan vinden, dan kan initiatiefnemer nog altijd overgaan tot uitbreiding van zijn bedrijf. In het akkoord op hoofdlijnen dat met initiatiefnemer is gesloten op 21 januari 2010 wordt geborgd dat initiatiefnemer zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd uiterlijk 14 maanden na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan.
- g) De economische haalbaarheid van het onderhavige project komt voor rekening en risico van initiatiefnemer. De gemeente is echter overtuigd van de haalbaarheid van dit plan. Naar verwachting zal het plan in ieder geval binnen een planperiode van tien jaar kunnen worden gerealiseerd.

5. Zienswijze de heer W.R.S.F.M. Roxs en mevrouw M.J.C.G. Roxs-Tijssen, Ganzestraat 50, 5527 JA Hapert

- a) Indieners hebben geen bezwaar tegen het beëindigen van de bedrijfsactiviteit aan de Ganzestraat 40 en 40a met daartegenover één ruimte voor ruimte woning. Indieners zetten hun vraagtekens bij de tien BIO-woningen, dit in verband met de verstedelijking van het buitengebied.
- b) Indieners merken op dat dit plan naar hun idee, mede gelet op het woningcontingent, beter zou passen in het plan Stokekkers.

- c) Verder vragen indieners zich af of het juridisch mogelijk is dat de ontwikkelaar meerdere vergunningen tegelijkertijd aanvraagt. Met betrekking tot het bouwen van een nieuwe stal merken indieners op dat deze niet zou mogen worden geaccordeerd in verband met milieuwetgeving. Bovendien werkt dit belemmerend voor het KBP.
- d) Indieners vragen zich af of alle bedrijfsactiviteiten moeten stoppen op het perceel als het plan doorgang vindt of dat er dan alsnog een nieuwe stal gebouwd kan worden met een extra bouwblok voor een loods.
- e) Als het onderhavige plan geen doorgang vindt en ontwikkelaar zijn bedrijf voortzet, dan vragen indieners zich af wat de gevolgen zijn voor de realisatie van het KBP.

Beoordeling zienswijze 5

Om onduidelijkheid over het ontwerpbestemmingsplan en de lopende vergunningen van initiatiefnemer weg te nemen bij indieners heeft met hen op 31 maart 2011 een gesprek plaatsgevonden.

- a) Met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijze kan volstaan worden met een verwijzing naar de beoordeling van zienswijze 2 onder a.
- b) Met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijze kan volstaan worden met een verwijzing naar de beoordeling van zienswijze 2 onder b.
- c) Initiatiefnemer beoogt zijn rechten veilig te stellen totdat het plan onherroepelijk is. Het is hem toegestaan hiervoor vergunningen aan te vragen. Voor de eventueel te bouwen stal zijn al bouw- en milieuvergunningen afgegeven.
- d) Als het onderhavige plan doorgang vindt, dan zullen alle bedrijfsactiviteiten gestaakt moeten worden. De stal en de loods kunnen dan niet meer gerealiseerd worden. In het akkoord op hoofdlijnen van 21 januari 2010 dat de gemeente met initiatiefnemer heeft gesloten, is vastgelegd dat initiatiefnemer zijn bedrijfsactiviteiten aan de Ganzestraat uiterlijk 14 maanden na het onherroepelijk worden van de woonbestemming voor de tien woningen beëindigd.
- e) De eventuele uitbreiding van het bedrijf van initiatiefnemer heeft geen verdere gevolgen voor de realisatie van het KBP, dit heeft te maken met de ruime afstand tot het KBP. Bovendien heeft dit bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht verkregen.

Conclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het plan geen doorgang te laten vinden. Wel zal als gevolg van de zienswijzen de volgende actie ondernomen moeten worden. Voor het plangebied zal een dubbelbestemming archeologische waarden opgenomen worden. Op dit punt zal het plan dan ook gewijzigd worden vastgesteld. De dubbelbestemming zal in de toelichting en de verbeelding van het plan worden vertaald. De planregels zullen op de volgende wijze worden aangepast:

Artikel X Waarde- Archeologie

X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

X.2 Bouwregels

X.2.1 Archeologisch rapport

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor

het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

X.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel X.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen: de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

de verplichting tot het doen van opgravingen.

de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

X.2.3 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel X.2.1 indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

X.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

X.3.1 Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

het uitvoeren van grondbewerkingen onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;

het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;

het aanleggen van leidingen onder het maaiveld.

X.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel X.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

X.3.3 Toelaatbaarheid

de in artikel X.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

De raad van de gemeente Bladel,

De Burgemeester, De Griffier,