

Aanvullende memo naar aanleiding van de Commissie Ruimte d.d. 13 juni 2018

Aanleiding

In de vergadering van de Commissie Ruimte en Mobiliteit op 13 juni 2018 is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" behandeld.

Tijdens deze vergadering zijn enkele vragen onbeantwoord gebleven. Toegezegd is nog voor de raadsvergadering een antwoord op deze vragen richting de gemeenteraad te zenden.

Daarbij zijn er ook enkele insprekers geweest bij de commissievergadering. Deze inspraakreacties hebben eveneens tot vragen geleid, waar via deze memo ook antwoord op wordt gegeven.

Vragen vanuit de Commissie Ruimte en Mobiliteit

- 1. In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat het Zorgboogterrein aan de Roessel in Bakel ook gebruikt kan worden als evenemententerrein. Waar komt deze bestemming vandaan? Is dat wel wenselijk?*

Naar aanleiding van een inspraakreactie van de Zorgboog, waar is verzocht om aansluiting te vinden bij de huidige, geldende bestemming, is ervoor gekozen om de precieze omschrijving voor deze locatie identiek over te nemen uit het geldende bestemmingsplan (Gemert-Bakel Buitengebied 1998). Dit vanuit het uitgangspunt dat we inhoudelijk het bestemmingsplan niet aanpassen als daar geen (wettelijke) aanleiding voor is.

Toegezegd is dat er overleg met de Zorgboog zal plaatsvinden of dat het verwijderen van de mogelijkheid voor een evenemententerrein, een mogelijkheid is waar men zich in kan vinden. Op 19 juni is de contactpersoon van de Zorgboog gemaild met bovenstaande vraag. Op 26 juni is hierover telefonisch overleg geweest. De Zorgboog zal een eigen reactie geven op de vraag. Zodra deze is ontvangen, wordt deze nagezonden.

- 2. Niet begrepen wordt wat nu precies het kader is voor de mogelijkheid voor boerderijsplitsing. Er is bijvoorbeeld een splitsing van de boerderij aan de Zaarvlaas in Bakel geweigerd. En dat terwijl het een pand is dat het behouden waard is. Wat is de reden dat deze splitsing is geweigerd?*

Nu is het kader (vanuit het provinciaal beleid) dat een pand cultuurhistorische waardevol dient te zijn en het behouden waard is. Voorgesteld wordt om dat per geval te motiveren. Als een pand vanuit cultuurhistorisch niet het behouden waard is, dan is splitsing alleen mogelijk met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Andere opties biedt de provincie niet om woningen toe te voegen in het buitengebied.

In de Commissievergadering werd verwezen naar een afwijzing van een boerderijsplitsing van een woning aan de Zaarvlaas in Bakel. Uit nader intern onderzoek en nader overleg is gebleken dat het naar verwachting om een telefonisch verzoek (mei 2017) ging. Daarbij werd aangegeven dat als het niet cultuurhistorisch waardevol is, dat splitsing dan lastiger wordt. Tijdens dit overleg is niet geconcludeerd of de boerderij daadwerkelijk wel of niet cultuurhistorisch waardevol is. Daar is het verzoek verder bij gebleven en is er geen vervolg gekomen middels bijvoorbeeld een principeverzoek waardoor niet nader onderzocht is of er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand.

- 3. Bodemactiviteiten dieper dan 40 cm zijn vergunning plichtig op gronden met de dubbelbestemming Archeologie of Oude akker Deze activiteiten vallen niet onder normaal onderhoud of beheer. De praktijk is dat gronden steeds meer akkerbouwmatig worden ingezet. Men maakt steeds meer gebruik van een standaard diepe grondbewerking om storende lagen te doorbreken voor een renderende teelt. Waarop is de 40 cm (wat valt onder normaal onderhoud en beheer) gebaseerd en kan deze eventueel aangepast worden naar een grotere diepte?*

De normale bouwvoor is in het verleden vastgesteld op 40 cm. Dit betekent dat de bodem binnen 40 cm reeds verstoord is en verondersteld wordt dat de bodem beneden 40 cm nog

niet verstoord is. Beneden 40 cm is het oude akker profiel nog intact en zijn de archeologische resten onder de eerdlaag nog intact. Vergroten van de ondergrens van 40 cm zou deze waarden aantasten.

Uit nader onderzoek blijkt dat andere gemeenten in de omgeving de volgende diepte hanteren bij werkzaamheden op gronden met de bestemming Archeologie:

- *St. Anthonis: 50 cm*
- *Boekel: 40 cm*
- *Meijerijstad: 30 cm*
- *Laarbeek: 40 cm*
- *Uden 30 cm*

4. *In de raadsvergadering van januari 2016 is door de wethouder de toezegging gedaan om met strengere regels ten aanzien van mantelzorgwoningen te komen en de handhaafbaarheid ervan. Is hiervan iets terug gekomen in het bestemmingsplan?*

In principe zijn de bestemmingsplanregels inhoudelijk niet zozeer veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Dit vanwege de constatering dat de regels voldoende duidelijk zijn voor hetgeen beoogd is. Als het gaat om de handhaafbaarheid van het gebruik van de woning als tijdelijke woning en dat als het gaat om te kunnen handhaven op permanente bewoning bevat de afwijkingsbevoegdheid de volgende voorwaarde:

"aan de vergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijke woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner van het pand schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na deze melding de betreffende woonruimte ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning."

Indien men de woning dus niet meer afhankelijke woonruimte gebruikt dan dient de woning ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning. Deze voorwaarde aan een vergunning biedt voldoende mogelijkheid tot handhaving op permanente bewoning van deze gebouwen. De handhaving van het gebruik in strijd met een verleende ontheffing/vrijstelling heeft op dit moment een hoge prioriteit in het handavingsuitvoeringsprogramma voor 2018. De handhaving op mantelzorgwoningen (die niet meer in gebruik zijn ten behoeve van mantelzorg) heeft derhalve reeds een hoge prioriteit. Hiermee is tegemoet gekomen aan de toezegging zoals in 2016 gedaan.

5. *Verzocht is om na te gaan hoeveel vergunningen er aangevraagd zijn in voorgaande jaren voor teeltondersteunende voorzieningen op de Oude Akkers. En hoeveel van deze vergunningen zijn geweigerd? En waarom?*

Uit onderzoek blijkt dat er de afgelopen jaren 3 vergunningen zijn aangevraagd voor permanente teeltondersteunende maatregelen of het legaliseren daarvan. Deze zijn alle drie vergund. Een van deze drie ligt in een gebied met een waarde oude akker. Voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn geen vergunningen aangevraagd indien ze op gronden met de waarde Oude Akker zijn gelegen.

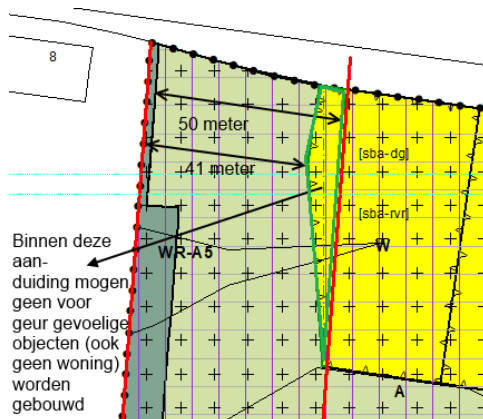
Permanente teeltondersteunende voorzieningen dienen altijd middels een vergunning verleend te worden. Zo ook op agrarische gronden zonder bijzondere waarden. Dit omdat dit tevens wordt vereist vanuit de Verordening Ruimte.

Vragen op basis van de inspraakreacties tijdens de Commissie Ruimte en Mobiliteit

1. *Inzake de planontwikkeling aan de Roessel ong. in Bakel is door de inspreker gesteld dat de afstand tussen de nieuwe woonbestemming en het bestaande bestemmingsvlak aan de Roessel 8 in Bakel 41m bedraagt in plaats van de wettelijk vereiste afstand van 50m. Gevraagd wordt meer duidelijkheid te geven over de afstand tussen de bestemmingsvlakken.*

Omdat de afstand tussen beide bestemmingsvlakken op bepaalde punten inderdaad minder dan 50m bedraagt én omdat de initiatiefnemers ook niet de intentie hebben om binnen een

afstand van 50m t.o.v. het buurperceel te bouwen, is in de beantwoording van de zienswijzen voorgesteld om in de planregels en op de verbeelding een milieuzonering op te nemen waarin is verankerd dat: binnen deze zone géén voor geur gevoelige objecten mogen worden opgericht (zie hiervoor onderstaande verbeelding). De opgenomen regeling betreft zowel een blokkering van de directe bouw mogelijkheden (een Ruimte voor Ruimte woning op grond van dit bestemmingsplan) als alle vergunningsvrije bouwwerken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze.



De inspreker tijdens de Cie van 13 juni 2018 heeft echter niet beseft dat de planstukken die t.b.v. de vergadering beschikbaar zijn gesteld het ontwerp van het bestemmingsplan betrof incl. de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen. Na instemming van de gemeenteraad met de beantwoording van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan als zodanig aangepast t.b.v. de beroepstermijn.

2. Insprekers geven aan dat met de beantwoording van de zienswijzen nog steeds niet duidelijk is wat een nertsenhoudery kan als deze in 2024 moet stoppen.

Het bestemmingsplan voorziet in enkele ontwikkelingsmogelijkheden (bij beëindiging van een bedrijf) voor zover dat mogelijk is binnen de kaders van de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Het bezwaar dat een nertsenhoudery niet kan omschakelen naar een hokdierhoudery zonder staldering, kan via dit bestemmingsplan niet weggenomen worden. Stalderen is iets dat de gemeente verplicht is over te nemen en heeft hier geen beleidsvrijheid in. De overige mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn het omschakelen naar een Agrarisch verwant bedrijf, niet-agrarisch bedrijf of alleen Wonen. Deze mogelijkheden zijn bevoegdheden voor het college van B&W rechtstreeks uit het bestemmingsplan. Dat wil niet zeggen dat andere ontwikkelingen zeker niet kunnen, maar dat blijft een bevoegdheid voor de raad. Ontwikkelingsplannen, passend binnen de VR, kunnen derhalve altijd ingediend worden. Eventueel passend binnen het bestemmingsplan en anders wordt het aan de raad voorgelegd indien het een goed ruimtelijk plan is.

3. Er is verzocht in de zienswijzen en in de inspraakreactie om een geuremissiefactor voor nertsen.

Zoals verwoordt in de beantwoording van de zienswijze 107 onder nummer 11 is in de Wet geurhinder en veehouderij en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor voor geur vastgesteld voor nertsen. De Rechtbank Oost-Brabant heeft in enkele uitspraken aangegeven dat er geen reden is van de Wet geurhinder en veehouderij af te wijken. Het is niet toegestaan om af te wijken van de Wet geurhinder en veehouderij en daarom niet mogelijk om een geuremissiefactor voor nertsen toe te kennen.

4. *Met betrekking tot zienswijze 183 en de bijbehorende inspraakreactie. Klopt het dat er een toezegging voor de ontwikkeling van deze locatie is gedaan die nu niet meer mogelijk is door nieuwe wetgeving van de provincie?*

De indiener van de zienswijze heeft een bouwblok gekregen van 3 ha in ruil voor de beëindiging/verplaatsing van 2 bedrijven. Hij heeft een vleesvarkensstal gebouwd voor ca. 5.000 dieren. Die stal is zodanig in het bouwblok gepositioneerd dat er nog een stal bijgebouwd kan worden. Er is dus ruimte gegeven en mogelijk gemaakt om daar het bedrijf te vestigen met uitbreidingsmogelijkheden.

De regels in artikel 4.3.3 lid I zijn overgenomen uit de regels van de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Dit artikel is een rechtstreeks werkende regel in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Met de toepassing van rechtstreeks werkende regels heeft dit nieuwe beleid van de provincie directe werking, ook als de bestemmingsplannen nog niet zijn aangepast. In het gemeentelijk coalitieakkoord en collegeprogramma in 2014 is aangegeven dat het gemeentebestuur ook streeft naar een zorgvuldige veehouderij en daarmee aangeeft de regels van de Verordening Ruimte van de provincie te zullen verwerken in het bestemmingsplan. Inhoudelijk kan de gemeente zich derhalve ook vinden in de regels voor de zorgvuldige veehouderij en neemt ook om die reden de regels over uit de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Aanpassing van planregel 4.3.3 lid I is niet aan de orde.

5. *Kan er duidelijkheid gegeven worden over de wegen en bijbehorende bestemmingen aan de Heikampseweg/Lijsterlaan in De Mortel waar de inspreker over heeft aangegeven dat dit niet klopt en hierover ook een zienswijze heeft ingediend (zw. nr. 28)*

Het eerste gedeelte van de zienswijze heeft betrekking op de toegangsweg aan de noordzijde en zuidoostzijde naar de locatie Lijsterlaan 28 in De Mortel. In het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied 2010 hadden de toegangswegen zelf de bestemming Verkeer met de aanduiding 'onverharde weg'. Nu in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is dit gewijzigd naar de bestemming Natuur met de aanduiding "zandweg". Dit vanuit de gedachte dat onverharde wegen nu onder de natuurbestemming vallen. Dat is een keuze in bestemmingsplansystematiek. In het voorgaande bestemmingsplan was dus de weg zelf ook al als 'onverharde weg' bestemd met de volgende omschrijving:

Aangeduid als 'onverharde weg': een onverharde of halfverharde weg met incidenteel gebruik als ontsluitingsweg van de aanliggende gronden zonder verkeersbetekenis en met landschappelijk, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is een zandweg omschreven als:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – zandweg' voor:
 - 1. behoud en herstel van landschappelijk waardevolle onverharde paden en wegen;
 - 2. behoud en herstel de eventueel daar aanwezige begeleidende bomenrijen aan de zijden van de aangeduide zandweg;

De indiener van de zienswijze/inspreker geeft aan dat dit niet een passende bestemming is omdat de weg aan de noordzijde een verkeersfunctie heeft, zijnde de toegangsweg voor het aanwezige bedrijf (de Sprenk) en twee gezinnen. De pad aan de zuidoostzijde moet voor een gedeelte nog voor een periode van 5 jaar ingepland blijven (afsprake met het ministerie). Daarna mag de eigenaar het weer gebruiken als grasland met recht van overpad, aldus de indiener van de zienswijze. Men is van mening dat dit agrarisch gebied moet zijn en geen weg/verkeer (met een natuurbestemming).

Verzocht wordt derhalve om de weg aan de noordzijde een verkeersbestemming te behouden en voor de zandweg aan de zuidoostzijde de agrarische bestemming te geven (niet de voormalige verkeersbestemming). Als antwoord op de zienswijze is aangegeven dat de gekozen bestemmingssystematiek niet het bestaand gebruik in het geding komt.

Hieronder enkele foto's ter illustratie:



Weg aan de noordzijde van de Lijsterlaan 28



Weg aan de noordzijde van de Lijsterlaan 28



Zandweg aan de zuidoostzijde van de Lijsterlaan 28

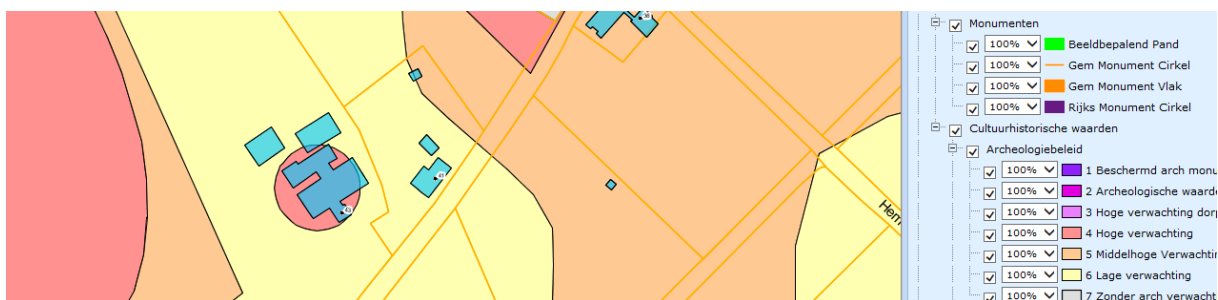


Zandweg aan de zuidoostzijde van de Lijsterlaan 28

6. *Inspreker heeft naar aanleiding van de beantwoording van zienswijze 133 aangegeven zich niet te kunnen vinden in de archeologische waardering. Op de plek waar een silo aanwezig is, is nu een rondje aangeduid als archeologisch waardevol. De Commissie vraagt hier duidelijkheid over.*

Inspreker heeft opgemerkt dat op de locatie bij Hoeve Nieuwen Huys op de Milschot een ondergrondse drijfmestkelder van 2 meter diep is gebouwd en dat daarom de archeologische verwachtingswaarde op de archeologische verwachtingskaart niet juist is. Het 'rondje' met een hoge archeologische verwachting is echter groter dan enkel de mest silo, namelijk een groter deel van het erf (zie tekening). Het is mogelijk dat de archeologische waarden ter plaatse van de mestsilo geschaad of afwezig zijn. Dit betekent niet dat heel het vlakje uit de archeologische verwachtingskaart gehaald kan worden.

De archeologische aanduiding die in het bestemmingsplan is opgenomen, is gebaseerd op een onderzoek naar oude hoeves binnen de gemeente Gemert-Bakel, uitgevoerd door de heemkundekring. Op basis van cartografische verwijzingen zijn er goed gemotiveerde bewijzen dat ter plaatse de oude hoeve Ter Eyken heeft gelegen (SAS-melding 198). Derhalve is op de gemeentelijke beleidskaart archeologie een aanduiding opgenomen die in het bestemmingsplan is overgenomen. Inspreker heeft aangegeven in de eerdere zienswijze 133 dat het niet zou gaan om de hoeve Ter Eyken maar om de Hoeve Nieuwen Huys. Navraag bij het gemeentearchief laat zien dat er in dit gebied rond Boekent, Milschot en Tereyken kleine boerderijgehuchten zijn gevormd, welke nooit echt zijn uitgegroeid tot grotere gehuchten, maar waarvan wel bekend is dat de eerste boerderijen zich splitsten en dochterondernemingen in de nabijheid stichtten. Een van de oude boerderijen zou zich op de locatie van het rondje op de beleidskaart bevinden. De exacte naam van de hoeve is niet te achterhalen. Verondersteld wordt dat dit hoeve Ter Eyken is.



7. *Naar aanleiding van zienswijze 209 heeft de inspreker kenbaar gemaakt zich niet te kunnen vinden in de omschrijving van een bestaand bedrijf in het bestemmingsplan. Kan aan de Commissie toegelicht worden wat bedoeld wordt met een bestaand bedrijf en hoe dat is geregeld in het bestemmingsplan.*

Bij de bestaande bedrijven wordt uitgegaan van de bestaande, legale situatie zoals reeds aanwezig (ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan) als het gaat om het gebruik.

Gekozen is voor het niet specifiek bestemmen van de aanwezige bedrijfsvormen maar in de regels te verwijzen naar het bestaand legaal gebruik en de bestaande legale bebouwing. Ook gebruik of bebouwing toegestaan op basis van een reeds verleende vergunning of een wijzigingsplan, is toegestaan. Voor het bepalen wat er conform de vergunningen is toegestaan wordt verwezen naar milieuvergunningen, meldingen Activiteitenbesluit, omgevingsvergunningen voor gebruik en bouwen. Op basis van deze vergunningen wordt de toegestane functie en bijbehorende milieucategorie bepaald.

Bouwen kan dan binnen de bouwregels ten behoeve van de vergunde functie en mag dan ook niet leiden tot een andere functie of een hogere milieucategorie. Op deze wijze wordt

verzekerd dat gebruik en bebouwing op basis van de in het verleden verleende vergunningen en ontheffingen mag worden voortgezet en positief wordt bestemd. Ook toekomstige vergunningen en wijzigingen passen op deze wijze eenvoudig binnen de planregels en –systematiek. Het bestemmingsplan blijft hierdoor actueel en het risico dat verleende vergunningen niet correct worden doorvertaald en onder het overgangsrecht komen te vallen, wordt hiermee voorkomen. Het plan blijft op deze wijze ook voldoende flexibel.

Het nadeel hiervan dat de inspreker aanhaalde tijdens de commissievergadering is dat, zodra men een omgevingsvergunning aanvraagt ten behoeve van dat bedrijf, er op dat moment onderzocht moet worden welk bedrijf daar qua functie en activiteiten is toegestaan door alle vergunningen te moeten raadplegen. Dat is correct. Het vraagt iets meer onderzoekswerk van de behandelend ambtenaar.

Echter toch is deze keuze gemaakt omdat hiermee elk bedrijf positief bestemd is conform de vergunningen. In het specifiek omschrijven van bedrijfsactiviteiten schuilt het gevaar dat hiermee niet alle activiteiten worden omschreven of dat activiteiten onjuist of onvolledig worden omschreven.

Het specifiek omschrijven van de bedrijfsactiviteiten kan er ook toe leiden dat indien er op een locatie een ander bedrijf vestigt (met een afwijkingsvergunning) het bestemmingsplan direct niet meer actueel is. Formeel dient het bestemmingsplan dan iedere keer herzien te worden zodra er omgeschakeld wordt naar een ander bedrijf. Juist is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden, daar waar nodig. Om deze redenen is ervoor gekozen om de toegestane activiteiten te baseren op de vergunningen en niet specifiek te omschrijven.