# Nota zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Nederweerterdijk 29-31 Meijel

## 1. Inleiding

Initiatiefnemers exploiteerden gezamenlijk tot voor kort een varkenshouderij aan de Nederweerterdijk 29-31 te Meijel. Ze hebben deelgenomen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV).

Voorwaarden om deel te nemen aan deze regeling zijn dat er een herbestemming van het bedrijf plaats dient te vinden, zodat er zich geen intensieve veehouderij meer kan vestigen, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de bebouwing waar vee werd gehouden wordt gesloopt.

Bij het agrarisch bedrijf zijn twee bestaande bedrijfswoningen aanwezig. Door het onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van Agrarisch Intensieve veehouderij naar Agrarisch Grondgebonden. Het bouwvlak wordt tevens gesplitst in twee aparte bouwvlakken met daarbij ieder een bestaande bedrijfswoning.

*Procedure*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 9 februari 2022 tot en met 22 maart 2022 ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn gedurende bovengenoemde periode de volgende zienswijzen ingediend:

- DAS rechtsbijstand
  d.d. 21 maart 2022, ontvangen op 22 februari 2022

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven of deze gegrond is en zal leiden tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het definitieve bestemmingsplan.

## 2. Zienswijze

*Samenvatting:*
Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

***Grond zienswijze:***

1. Het splitsen van het bedrijf in twee zelfstandige bedrijven is niet noodzakelijk. Het is niet vanzelfsprekend dat bij het wijzigen van de bestemming van een bouwvlak nu twee aparte bedrijven moeten ontstaan. In dit kader wordt het volgende aangegeven:
   a. Het is aannemelijk dat twee broers, die beiden midden 60 zijn, geen volwaardig bedrijf meer willen exploiteren, maar voornamelijk nog hobbymatig paarden willen houden voor de fok, respectievelijk een aantal zoogkoeien met jongvee willen houden.
   b. Er is gesteld dat het afzonderlijk voeren van de bedrijfsvoering meer rendement op zou leveren. Dit wordt op geen enkele manier onderbouwd.
   c. Er is geen sprake van twee volwaardige agrarische bedrijven. In het Structuurplan Buitengebied (onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied) is opgenomen dat alleen een bouwvlak wordt toegekend indienen er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie en niet van een hobbymatige. In de toelichting is niet onderbouwd dat er sprake is van twee volwaardige bedrijven
   d. In de nieuwe plannen komen twee bedrijven waarbij het bouwvlak ook nog verkleind wordt. Dezelfde ruimte moet voor twee bedrijven gebruik worden. Het is niet aannemelijk dat deze beschikbare ruimte voldoende is voor twee volwaardige

bedrijven. Dat zou betekenen dat de bedrijven in de toekomst moeten uitbreiden en er meer bebouwing wordt opgericht, wat het woon- en leefgenot van indieners schaadt.

***Inhoudelijke reactie:***

Ad a. De initiatiefnemers, die voorheen gezamenlijk de bv “Gebroeders Venner” exploiteerden, hebben deze bv per 1 januari 2022 gesplitst in twee aparte bv’s. Beide initiatiefnemers hebben bedrijfsopvolgers die voornemens zijn de locaties te zijner tijd over te nemen. Daarmee ligt het voor de hand dat de huidige eigenaren, los van hun leeftijd, de bedrijfsvoering voortzetten. De eigenaar van Nederweerterdijk 29 heeft al een vof met een van de zoons. Informatie die het aannemelijk maakt dat er sprake is van enkel hobbymatige activiteiten is bij de gemeente Peel en Maas niet bekend. Het bovenstaande maakt het aannemelijk dat er wel degelijk sprake is van twee volwaardige toekomstgerichte bedrijven.

Ad b. en c. Initiatiefnemers willen ieder een apart bedrijf voeren ook voor in de toekomst. Te zijner tijd worden de bedrijven overgenomen door hun zoon(s) en ligt het daarom niet meer voor de hand dat er nog steeds een gezamenlijk bedrijf gevoerd wordt.
Indiener is bij het bepalen van het standpunt, inhoudende dat er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarschijnlijk voorbijgegaan aan de akkerbouwtak van beide bedrijven en de omvang hiervan. In paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is voor beide bedrijven beschreven welke activiteiten er plaats gaan vinden. Daarin zijn ook de akkerbouwactiviteiten benoemd. Volledigheidshalve is in paragraaf 2.2.1 van de toelichting een passage toegevoegd over de omvang van beide bedrijven. In bijlage 1 bij de toelichting zijn de berekeningen met de rekentool van het LEI toegevoegd. Hieruit is af te leiden dat er sprake is van twee volwaardige agrarische bedrijven. Ten aanzien van het aspect ‘bedrijfsmatige exploitatie’ is onder ad. a reeds een reactie geformuleerd.

Ad d. Deze procedure voorziet in een bestemmingswijziging van ”Agrarisch – Intensieve veehouderij” naar twee locaties met de bestemming “Agrarisch- Grondgebonden”. Er is dus sprake van andere type agrarisch bedrijf, waarvoor een minder groot oppervlaktebeslag nodig is dan voor een volwaardige intensieve veehouderij. Dat het bouwvlak in zijn totaliteit kleiner wordt dan het huidige bouwvlak, ondersteunt in dit geval niet de conclusie dat er derhalve geen twee volwaardige agrarische bedrijven op geëxploiteerd kunnen worden. Er is voor beide bedrijven een bouwvlak opgenomen dat in voldoende mate ruimte biedt voor de huidige bedrijfsplannen. Een eventuele toekomstige uitbreiding vergt altijd een nieuwe afweging waarbij de belangen van omwonenden in acht moeten worden genomen. Toekomstige ontwikkelingen waardoor het woon- en leefgenot van omwonenden wordt geschaad vallen niet onder de reikwijdte van deze procedure.

***Conclusie:***

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting:

- In paragraaf 2.2.1 is een passage toegevoegd over de bedrijfsomvang. Toegevoegd is de passage “Bij de splitsing van het huidige intensieve veehouderijbedrijf……. waarmee sprake is van twee volwaardige bedrijven”.
- In bijlage 1 van de toelichting is een berekening met de rekentool van het LEI toegevoegd.

***Grond zienswijze:***

2. Indieners worden in hun woon- en leefklimaat geschaad. Hierover geven ze het volgende aan:
    a. Het ontwerpplan voorziet in een vergroting van het bouwvlak op nummer 31 en maakt bebouwing mogelijk tot op 3 meter van de perceelsgrens. Het bouwvlak schuift 10 tot 45 meter op richting perceelsgrens van indiener. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd en er mag op de zijdelingse perceelsgrens bebouwing tot 11 meter hoog worden opgericht, wat in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk was.
    b. Vrijkomende bebouwing had gebruikt kunnen worden; dit wordt door de gemeente en provincie gestimuleerd, maar deze bebouwing is gesloopt.

c. De bouw van de grote paardenstal past niet binnen ‘grootschalig open veenontginningslandschappen’ waar de openheid versterkt dient te worden.
d. Twee grote bouwvlakken zijn gezien de kleinschaligheid niet noodzakelijk, het kan nooit de bedoeling van de regeling zijn geweest dat er vrijwel een gelijke hoeveelheid bebouwing teruggebouwd mag worden. De toegekende uitbreiding van het bouwvlak aan de westelijke richting dient geschrapt te worden en de oppervlakte dient verkleind te worden.

***Inhoudelijke reactie:***

Ad a. Zoals onder punt 1 van de zienswijze door indieners wordt aangegeven is er geen sprake van een vergroting van het bouwvlak, maar is de totale omvang na de wijziging van het bestemmingsplan juist kleiner. Wel wordt het bouwvlak van vorm veranderd, zodat er aan de zijde van de locatie Nederweerterdijk 31 een logischer en compacter bouwvlak ontstaat dat minder ver het landschap in reikt. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik is dit een verbetering ten opzichte van de voormalige situatie. Hierbij wordt aan de richtafstanden vanuit de VNG publicatie Bedrijven- en milieuzonering ten opzichte van het bouwvlak van de locatie Nederweerterdijk 33 voldaan en is geen sprake van beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden of een onaanvaardbare verslechtering van het woon- en leefklimaat van het bedrijf van de indieners. Op de verbeelding is ter plaatse van Nederweerterdijk 31 een bouwgrens opgenomen van 3 meter tot de grens van het perceel van indieners. Door initiatiefnemer is toegezegd dat met de bebouwing een afstand van 5 meter van de perceelsgrens in acht wordt gehouden. Om dit juridisch te waarborgen wordt de bouwgrens verlegd van 3 meter naar 5 meter. De regels die in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen zijn dezelfde regels welke in het bestemmingsplan buitengebied voor bouwen binnen een agrarisch bouwvlak zijn opgenomen (maximale goothoogte van 7,5 meter en maximale nokhoogte van 11 meter).

Ad b. Hergebruik van bestaande bebouwing voor andere functies heeft de voorkeur boven de realisatie van nieuwe bebouwing. In dit geval wordt echter gebruikgemaakt van de Saneringsregeling Varkenshouderijen (SRV). Deze regeling heeft als doel de beëindiging van varkenshouderijen, zodat er milieurechten ingeleverd worden waardoor het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbetert. Een voorwaarde om deel te kunnen nemen aan deze regeling en om subsidie te krijgen is onder andere dat de stallen waar varkens gehouden werden gesloopt worden en dat de bestemming zodanig gewijzigd wordt dat er geen intensieve veehouderij meer kan worden geëxploiteerd. Het is onder deze regeling dus een voorwaarde om bebouwing te slopen. Aan de zijde van Nederweerterdijk 29 zijn enkele bedrijfsgebouwen blijven staan, maar dit waren geen gebouwen waar varkens werden gehouden en deze worden dus ook hergebruikt. Om verder te kunnen gaan met een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf is het daarom noodzakelijk dat er nieuwe gebouwen opgericht worden. Het is vanuit de SRV niet uitgesloten dat een nieuw agrarisch bedrijf of nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Ad c. Er was al sprake van een agrarisch bouwvlak en van een agrarisch bedrijf met een grote oppervlakte aan bebouwing. Er wordt voorbijgegaan aan het feit dat een grote oppervlakte aan stallen reeds is gesloopt (ca. 6.675 m2) en dat er dus sprake is van een aanzienlijke afname van de bebouwde oppervlakte, waarmee de openheid van het gebied wel degelijk wordt versterkt, met name naar achteren toe. Ook gezien de ligging van de gesloopte stallen is er sprake van een verbetering van de openheid en daarmee de landschappelijke waarden. Daarnaast worden de bouwvlakken in hun totaliteit verkleind, waarmee ook de maximale bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. Tevens is er op deze manier sprake van compactere bouwvlakken, wat recht doet aan de openheid van het gebied. Een nieuwe paardenstal is gezien het aantal paarden dat ter plaatse gehouden zal worden noodzakelijk.

Ad d. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie onder ad b. De SRV heeft niet tot doel om de bouwmogelijkheden te verkleinen, maar om varkenshouderijen te saneren zodat er stikstofrechten ingetrokken worden. Het daarna (door)starten van een ander soort agrarisch bedrijf behoort op een bestaande agrarische bedrijfsbestemming volgens

deze regeling tot de mogelijkheden, waarbij geen restrictie is opgenomen over terug te bouwen bebouwing.

***Conclusie:***
De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding:
- de verbeelding wordt aangepast zodat de bouwgrens op 5 meter van de erfgrens ligt

***Grond zienswijze:***
Uit de toelichting blijkt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstanden ten aanzien van burgerwoningen. Met veel kunst- en vliegwerk is gemotiveerd waarom het plan toch voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Bij een gewenste of een noodzakelijke verplaatsing van bouwwerken met dierenverblijven of bijgebouwen in de toekomst, zal niet snel meer aan vaste afstanden voldaan kunnen worden. De vraag is of er daarom een volwaardig bedrijf mogelijk is.

***Inhoudelijke reactie:***
Zoals onder het eerste punt van de zienswijze is aangegeven, is er nu al sprake van twee afzonderlijke volwaardige agrarische bedrijven. Bij toekomstige ontwikkelingen en het eventueel oprichten van nieuwe bebouwing, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van milieuwetgeving worden bekeken of dit gevolgen heeft voor omliggende functies.

***Conclusie:***
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.

***Grond zienswijze:***
3. De landschappelijke inpassing is onvoldoende. In dit kader wordt het volgende aangegeven:
    a. Aan de lange zijde wil men volstaan met een haag die op 1,20 meter hoogte gehouden worden waardoor cliënten tegen een blinde muur aan zullen kijken.
    b. Het gaat om een minimale beplanting die vanaf de weg en aangrenzende percelen nauwelijks zichtbaar is. Indiener verzoekt om een uitbreiding van de landschappelijke inpassing.

***Inhoudelijke reactie:***
Ad a. De al in januari 2022 geplante haag langs de perceelsgrens is nu tussen de 175 cm en 200 cm hoog en wordt opgetrokken tot een haag van 300 cm. De haag is geplant op de rand van het perceel in gelijke lijn met de al bestaande haag. Het landschappelijk inpassingsplan wordt aangepast met dien verstande dat bovenstaande hoogtes van de haag hierin worden vastgelegd.

Ad b. Het inpassingsplan voldoet ruimschoots aan de voorwaarden uit het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Zoals in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, wordt in totaal (op beide locaties) ongeveer 475 m² aan groene landschappelijke elementen ingepast. De eis met betrekking tot landschappelijke elementen uit het Kwaliteitskader is vastgesteld op minimaal 10% van de bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie, hetgeen neerkomt op 155,5 m². Ook wanneer alleen gekeken wordt naar alleen de nieuwe groene landschappelijke elementen, bestaande landschappelijke elementen buiten beschouwing latend, wordt met 182 m² voldaan aan de eisen en wordt er voldoende compensatie geleverd. Er is geen reden om meer of een andere inpassing te eisen.

***Conclusie:***
De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting en de bijlage bij de regels:
- Paragraaf 2.2.2 landschappelijke inpassing wordt als volgt aangepast:
    - In de passage vanaf “in totaal (van beide locaties) zal daarmee…….” wordt toegevoegd: “bestaande landschappelijke elementen buiten beschouwing latend”.

- Bijlage 1 van de regels en bijlage 3 van de toelichting (landschappelijk inpassingsplan) wordt als volgt aangepast:

- schema B2 “aan te planten groen op huisnummer 31”: de hoogte van de aan te planten rode beukenhaag op de erfgrens wordt gewijzigd in aanplantmaat 175-200 cm
- Onder C “beheer en onderhoud van het groen” wordt toegevoegd: opmerking t.a.v. de haag langs de nieuwe te bouwen schuur op huisnummer 31: deze haag zal uitgroeien tot een 300 cm en met onderhoud uiteindelijk een 300 cm hoog worden.

***Grond zienswijze:***

4. Indieners hebben in 1990 grond geruild en afspraken gemaakt, waardoor de mogelijkheid ontstond om een woning te bouwen op nummer 31. Afgesproken is dat bedrijfsgebouwen niet verder richting het perceel van cliënten zouden opschuiven. Dit is tot nu toe altijd nagekomen, maar nu wordt het bouwvlak opgeschoven richting cliënten waardoor de afspraak wordt geschonden. Het verzoek is om geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bouwvlak in de richting van hun perceel.

***Inhoudelijke reactie:***

Bij het beoordelen van een (ruimtelijke) aanvraag moet een integrale afweging worden gemaakt. Een mogelijk in het verleden gemaakte mondelinge afspraak of overeenkomst tussen initiatiefnemer en indiener van deze zienswijze, waarbij de gemeente niet als partij betrokken is geweest, kan geen onderdeel uitmaken van dit afwegingskader. Hieraan kan dus niet worden getoetst bij het vaststellen van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid vermelden wij dat een vordering tot nakoming van een dergelijke overeenkomst onder het civiel recht valt. Ook buiten de bestemmingsplanprocedure speelt de gemeente hierbij dus geen rol.

***Conclusie:***

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het plan.