

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2015” heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 16 november 2015 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. De heer A.J.A. Hendriks en mevrouw M.A.M. Hendriks-Bos, Burgemeester Nooijenlaan 6 te De Rips

Ontvankelijkheid

Op 4 november 2015 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is gericht tegen het plan aan de Jodenpeeldreef 9 in De Rips.

Er is reeds overlast van geur en vliegen en mogelijk fijnstof. Ook zijn er zorgen over de gezondheid voor de bewoners van het buitengebied.

Verder is de erfbeplanting ook niet zoals het zou moeten zijn. Doordat er agrariërs komen vanuit andere dorpen is er geen binding met het dorp en wordt het er niet beter op.

Verzocht wordt om geen medewerking te verlenen aan het plan.

Beantwoording

De vigerende bestemmingsplanrechten en milieurechten betreffen een bouwblok van 1,5 hectare. De nu voorliggende wijziging betreft een vormverandering en geen vergroting van het bouwblok. Al in 2008 is het plan voor de ontwikkeling van een varkenshouderij aan de Jodenpeeldreef 9 bij de gemeente ingediend. In eerste instantie betrof dit een ontwikkeling naar een bedrijf van 2,5 ha. Vanwege een uitspraak van de Raad van State heeft deze vergroting geen doorgang gevonden. In 2010 is een milieuvergunning verleend voor het realiseren van twee stallen. Deze milieuvergunning is reeds onherroepelijk.

Het bestemmingsplan dat nu voorligt betreft enkel een vormverandering van het bestemmingsvlak. De grootte van het bestemmingsvlak blijft 1,5 ha. Kortom het bouwblok wordt niet groter dan het huidige bouwblok.

In het plan is onderbouwd dat voldaan wordt aan de geldende regelgeving ten aanzien van geurhinder en fijnstof. Gezien de te hanteren technieken en bedrijfsvoering zullen emissies zo min mogelijk en in ieder geval binnen de gestelde normen plaatsvinden. Daarnaast is de geplande locatie op geruime afstand gelegen van De Rips. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van het bedrijf aanvaardbaar is ten aanzien van mogelijke geur-, vliegen- en fijnstofhinder. De bouwblok verandering brengt het met zich mee dat de ligging van het bouwblok (en daarmee de bebouwing) verder weg komt te liggen van de kern rips en andere kwetsbare objecten. Door de bouwblokverandering komt het bouwblok iets verder van het perceel burgemeester Nooijenlaan 6 te liggen, waarmee in het kader van een goede ruimtelijke ordening planologisch voordeel is bereikt. Er is momenteel onvoldoende wetenschappelijke basis omtrent de gezondheidsrisico's, om daar ruimtelijke consequenties aan te kunnen verbinden. Vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dan ook dat er geen causale verbanden kunnen worden gelegd in het kader van een goede ruimtelijke ordening en gezondheid, anders dan dat de gemeente op het adres Jodenpeeldreef 9

heeft toegepast. Op basis van de toetsing met betrekking tot milieuhinder, die binnen de normen blijft, is er geen aanleiding om onaanvaardbare gezondheidsrisico's te vrezen. Het plan voldoet dan ook aan een goede ruimtelijke ordening. Na realisatie van het plan met de vormverandering ontstaat er een verbeterende situatie voor uw perceel ten opzichte van de realisatie van een bouwplan voor het bestaande vigerende bouwblok.

Met betrekking tot erfbeplanting kan worden opgemerkt dat het gemeentelijke beleid 20% groene erfinrichting verplicht stelt onder het vigerende bestemmingsplan. In het concrete geval wordt echter meer dan 20% erfbeplanting gerealiseerd, zodat ruimschoots aan deze doelstelling is voldaan. Het bouwblok wordt dan ook landelijk ingepast in de omgeving, conform het beeldkwaliteitsplan. De gemeente borgt de realisatie van de erfbeplanting met voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan, zodat men altijd de realisatie kan zekerstellen en kan afdwingen. In de grondexploitatieovereenkomst is tevens de realisatie van erfbeplanting zeker gesteld. Het beplantingsplan is toegevoegd aan het bestemmingsplan. De uitvoering van dit beplantingsplan is een voorwaarde voor de ontwikkeling van de varkenshouderij.

Dat een eigenaar niet woonachtig is in het dorp is geen aspect dat in de ruimtelijke procedure wordt beoordeeld, daarbij zou een planregel die een dergelijke verplichting zou inhouden in strijd zijn met het vrije vestigingsrecht uit Europees recht. Een bestemmingsplan vaststellen in strijd met Europees recht is niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De heer H. Jacobs, Burgemeester van de Wildenberglaan 31 te De Rips

Ontvankelijkheid

Op 6 november 2015 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het plan aan de Jodenpeeldreef 9 in De Rips.

Er is nu al enorm veel stank en vliegenoverlast. Ook nemen de risico's voor de gezondheid toe.

Het landbouwontwikkelingsgebied heeft de leefbaarheid van De Rips als veel schade toegebracht. Woningen in het dorp zijn hierdoor minder waard geworden.

Verzocht wordt om geen medewerking te verlenen aan het plan.

Beantwoording

De vigerende bestemmingsplanrechten en milieurechten betreffen een bouwblok van 1,5 hectare. De nu voorliggende wijziging betreft een vormverandering en geen vergroting van het bouwblok. Al in 2008 is het plan voor de ontwikkeling van een varkenshouderij aan de De vigerende bestemmingsplanrechten en milieurechten betreffen een bouwblok van 1,5 hectare. De nu voorliggende wijziging betreft een vormverandering en geen vergroting van het bouwblok. Al in 2008 is het plan voor de ontwikkeling van een varkenshouderij aan de Jodenpeeldreef 9 bij de gemeente ingediend. In eerste instantie betrof dit een ontwikkeling naar een bedrijf van 2,5 ha. Vanwege een uitspraak van de Raad van State heeft deze vergroting geen doorgang gevonden. In 2010 is een milieuvergunning verleend voor het realiseren van twee stallen. Deze milieuvergunning is reeds onherroepelijk.

Het bestemmingsplan dat nu voorligt betreft enkel een vormverandering van het bestemmingsvlak. De grootte van het bestemmingsvlak blijft 1,5 ha. Kortom het bouwblok wordt niet groter dan het huidige bouwblok.

In het plan is onderbouwd dat voldaan wordt aan de geldende regelgeving ten aanzien van geurhinder en fijnstof. Gezien de te hanteren technieken en bedrijfsvoering zullen emissies zo min mogelijk en in ieder geval binnen de gestelde normen plaatsvinden. Daarnaast is de geplande locatie op geruime afstand gelegen van De Rips. Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van het bedrijf aanvaardbaar is ten aanzien van mogelijke geur-, vliegen- en fijnstofhinder. De bouwblok verandering brengt het met zich mee dat de ligging van het bouwblok (en daarmee de bebouwing) verder weg komt te liggen van de kern rips en andere kwetsbare objecten. Door de bouwblokverandering komt het bouwblok iets verder van het perceel Burgemeester van de Wildenberglaan 31 te liggen, waarmee in het kader van een goede ruimtelijke ordening planologisch voordeel is bereikt. Er is momenteel onvoldoende wetenschappelijke basis omtrent de gezondheidsrisico's, om daar ruimtelijke consequenties aan te kunnen verbinden. Vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dan ook dat er geen causale verbanden kunnen worden gelegd in het kader van een goede ruimtelijke ordening en gezondheid, anders dan dat de gemeente op het adres Jodenpeeldreef 9 heeft toegepast. Op basis van de toetsing met betrekking tot milieuhinder, die binnen de normen blijft, is er geen aanleiding om onaanvaardbare gezondheidsrisico's te vrezen. Het plan voldoet dan ook aan een goede ruimtelijke ordening. Na realisatie van het plan met de vormverandering ontstaat er een verbeterende situatie voor uw perceel ten opzichte van de realisatie van een bouwplan voor het bestaande vigerende bouwblok.

Een bestemmingsplan wordt mede beoordeeld naar de economische uitvoerbaarheid. Uit de ruimtelijke onderbouwing en financiële zekerheidsstelling blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Een eventuele waardevermindering van woningen in het dorp is geen onderdeel dat wordt meegewogen bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan leent zich niet voor het beoordelen van mogelijke planschade. Indien burgers van mening zijn dat er planschade is ontstaan, dan kan men zich richten aan het college van burgemeester en wethouders. We willen daarbij verwijzen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede de gemeentelijke planschadeverordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

3. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 te 's Hertogenbosch

Ontvankelijkheid

Op 5 november 2015 is de zienswijze via de berichtenbox op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- Kuikenvlaas 2b

Op een locatie waar RvR is toegepast mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht. De beleidsregel heeft mede een ontsteningsdoelstelling en is nadrukkelijk niet bedoeld als herinvesteringsubsidie. Dat betekent ook dat er geen (nieuwe) omschakelings- of vestigingsmogelijkheden kunnen worden geboden waarbij nieuwe bebouwing wordt opgericht.

Ons blijkt dat de bestaande oppervlakte aan toegestane bebouwing, bestaande uit een bedrijfswoning met garage en een loods van 14x20 meter met afdak, nog niet is vastgelegd in het plan. Deze oppervlakte dient u in het plan concreet vast te leggen en daarbij uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe bebouwing uit te sluiten.

Wij constateren dat u in planartikel 6.3.1.1 onder punt 1. beoogt om één van de uitbreidingsmogelijkheden uit te sluiten door de aanduiding "sb-Ruimte voor Ruimte" op te nemen. Op de verbeelding is evenwel sprake van de aanduiding "sw-Ruimte voor Ruimte". Nu planregels en verbeelding niet op elkaar zijn afgestemd, mist de planregeling elk doel. U dient het plan aan te passen.

Ook zijn er nog andere planregels in artikel 6 die ongeoorloofde uitbreidingsmogelijkheden bieden. Genoemd wordt hier artikel 6.2.1, 6.2.2 lid 8, 6.5.1.1. lid 9, 6.7.2. in combinatie met 3.1. en 7.1.

- overige planregels

Artikel 4.7.1 maakt wijziging van de bestemming 'Agrarisch' mogelijk in onder meer de bestemming 'Groen'. De bestemming 'Agrarisch' is nu ook onder meer toegekend aan gronden van het voormalige agrarische bedrijf aan Kuikenvlaas 2b te Milheeze. Deze gronden behoren tot de EHS. Artikel 3 van de bestemming 'Groen' bepaalt dat via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 waarin een bouwverbod is opgenomen. In de afwijkingsregel ontbreekt evenwel om welke aard en omvang van bebouwing het kan gaan. De regeling is aldus niet objectief bepaald en kan zelfs leiden tot nieuwvestiging. De regeling staat haaks op de doelstellingen voor de EHS zoals artikel 5.1 van de Vr verwoordt.

Voorts zijn de planartikelen 5.2.2, 8e lid en 6.2.2,8e lid strijdig met artikel 7.2 Vr vanwege het ontbreken van (vollegronds)teeltbedrijven.

Beantwoording

- Kuikenvlaas 2b

Het is ook immer de intentie geweest van de gemeente om dezelfde ontsteningsdoelstelling in het plan te waarborgen. Dat wordt ook gedaan door op deze locatie een zodanige aanduiding te leggen (sb-rvr) waarmee uitbreiding niet meer mogelijk is. Echter is er een omissie in de verbeelding ontstaan doordat er de aanduiding (sw-rvr) is opgenomen. Dit is onterecht en niet bedoeld. Dit zal dan ook hersteld worden. Evenwel wordt er ook een maatvoeringsaanduiding voor de bedrijfsbebouwing opgenomen. Ook hiermee wordt voorkomen dat er kan worden uitgebreid. Eveneens wordt voorkomen dat deze bebouwing kan worden herbouwd cq. vernieuwd. Ook zal er expliciet in artikel 6.2.1 gesteld worden dat er niet mag worden uitgebreid op locaties met de aanduiding (sb-rvr).

Betreft de regels:

- artikel 6.2.1.: door een maatvoeringsaanduiding op te nemen, vervalt de regeling waarbij de tabel geldt en is het uitgangspunt de oppervlakte bebouwing zoals opgenomen in de maatvoeringsaanduiding en zoals omschreven in de toelichting van het plan.
- artikel 6.2.2. lid 8: Deze regeling voorziet in de maatvoeringsregels voor het bouwen van bebouwing die is toegestaan op grond van artikel 6.1 in combinatie met 6.2.1. Als dus op grond van artikel 6.2.1 niet gebouwd mag worden, dan gelden de regels van artikel 6.2.2 ook niet. Om dit duidelijker te stellen in de regels, wordt de aanhef van artikel 6.2.2. scherper gesteld.
- Artikel 6.5.1.1. lid 9: deze regel wordt ook iets aangescherpt waarmee duidelijk is dat uitbreiding niet mogelijk is.
- Artikel 6.7.2. i.c.m. de bestemming Recreatie: Het is ook hier niet de intentie om na omschakeling naar de bestemming recreatie een uitbreiding van bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. De regels worden hier op aangepast.

- Overige planregels

Artikel 4.7.1: Het is niet de intentie om binnen de bestemming Groen onbeperkt bouwwerken op te richten. Het dient te gaan om kleinschalige bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de bestemming Groen. De regels zullen hier op aangescherpt worden.

Artikel 5.2.2. lid 8: Hierin is gesteld dat er maximaal 1000 m² ondersteunende kassen zijn toegestaan op een locatie met de bestemming Agrarisch bedrijf. Vollegrondteeltbedrijven hebben binnen de plansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied ook de bestemming Agrarisch bedrijf (met de aanduiding grondgebonden). Voor (bestaande) vollegrondteeltbedrijven is het dus toegestaan om 1000 m² ondersteunende kassen te realiseren binnen de gestelde regels. Nu zijn er in het huidige bestemmingsplan geen locaties opgenomen waar een vollegrondteeltbedrijf is gevestigd. Echter de planregeling biedt wel de mogelijkheid om eventueel om te schakelen naar een vollegrondteeltbedrijf. Dan gelden dergelijke regels wel. Ondanks dat er nu in het plan geen bestaand vollegrondteeltbedrijf is opgenomen achten wij het wel noodzakelijk deze regels in het plan te behouden..Het is ons niet duidelijk waarom dit strijdig is met artikel 7.2 van de VR2014.

Artikel 6.2.2. lid 8: ook hierin is opgenomen dat er maximaal 1000 m² ondersteunende kassen mogen worden gerealiseerd. Echter betreft het hier de bestemming Bedrijf, waar geen bedrijfsactiviteiten binnen vallen waar kassen voor noodzakelijk zijn. Deze regel is derhalve niet passend binnen deze bestemming en zal vervallen.

Conclusie

- Ten behoeve van de Kuikenvlaas worden de planregels en de verbeelding op elkaar afgestemd door de aanduiding (sw-rvr) te vervangen voor (sb-rvr)
- Ten behoeve van de Kuikenvlaas wordt er een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van 380 m².
- In artikel 6.2.1 wordt expliciet opgenomen dat er op de locatie met de aanduiding (sb-rvr) niet meer uitgebreid mag worden in bedrijfsbebouwing.
- De aanhef van artikel 6.2.2. wordt aangepast zodat duidelijk is dat alvorens aan deze regels getoetst kan worden, er ook voldaan dient te worden aan de regels in artikel 6.2.1..
- Artikel 6.5.1.1 lid 9 wordt aangescherpt zodat duidelijk is dat ook bij omschakeling er geen sprake van uitbreiding van bedrijfsbebouwing mag zijn.

- Artikel 6.7.2 wordt aangevuld met de voorwaarde dat bij locaties met de aanduiding (sb-rvr) geen uitbreiding van bedrijfsbebouwing is toegestaan. Ook de bestemming Recreatie wordt hierop afgestemd.
- De bestemming Groen wordt zodanig aangepast dat er geen onbeperkte mogelijkheid is om bouwwerken op te richten.
- Artikel 6.2.2 lid 8 vervalt.

4. De heer T. van Ansem, De Rips

Ontvankelijkheid

Op 8 oktober 2015 is de zienswijze per email aan een ambtenaar verzonden. Op 30 november, nadat bekend is geworden dat deze email als zienswijze diende te worden aangemerkt, is de mogelijkheid geboden om de zienswijze te herstellen door deze ondertekend te mailen naar het algemene email adres. De zienswijze is op 1 december 2015 ondertekend alsnog gemaïld en daarom is de zienswijze tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Na jarenlange onderhandeling heeft men vanuit de gemeente herhaalde malen aangegeven dat het niet mogelijk is om afwijkend te bouwen en is duidelijk gesteld dat er geen vrijstaande woningen mochten komen en dat alles in boerderijstijl moest.

Het is nu niet te rijmen waarom het bestemmingsplan voor de Geerdenhof ong. het nu wel mogelijk maakt om vrijstaande woningen te realiseren waar toen zeer resoluut was gesteld dat het niet mogelijk was.

Het is algemeen bekend dat een vrijstaande woning makkelijker in de markt is te zetten dan een 2 onder een kapper. Met de voorgenomen splitsing ben u iemand aan het bevoorradelen. Wij willen gelijk behandeld worden.

Mocht de splitsing doorgaan dan worde medegedeeld dat de gemeente aansprakelijk wordt gesteld voor de financiële schade, welke het gevolg is van deze "switch" van de gemeente op haar eerdere beleid.

Beantwoording

In de zienswijze worden geen gronden genoemd waarom men het niet eens is met de wijziging van bestemmingsplan zoals voorgenomen voor de Geerdenhof. ong. in Milheeze. Wij gaan er dan ook vanuit dat u geen inhoudelijk bezwaar heeft tegen het plan.

Het bezwaar voorziet voornamelijk in de eigen positie en de mogelijkheden voor de kavels die in eigendom zijn van de bezwaarmaker. Gevraagd wordt om een gelijke behandeling ten opzichte van de kavels aan de Geerdenhof ong. in Milheeze.

De ruimtelijke formule voor Milheeze-Noord is het bouwen van 'nieuwe' gehuchten, d.w.z. grote en kleine gebouwen geclusterd aan een centraal 'erf' in het landschap. De hiërarchie van de gebouwen (grootte en positie ten opzichte van elkaar) is zoals bij een historisch boerenerf gebaseerd op een grote boerderij en de meerdere kleinere schuren. Deze verkaveling is de basis voor de stedenbouwkundige en planologische opzet. Bij Geerdenhof zijn oorspronkelijk twee 'hoofdgebouwen' en vijf 'bijgebouwen' voorzien. In het recente verleden is deze formule deels losgelaten door het zuidelijke hoofdgebouw te splitsen. Door de noordelijke twee-aan-een-gebouwde woningen architectonisch en stedenbouwkundig los te koppelen is er niet langer sprake meer van de 'gehuchtenformule' en de daarbij horende hiërarchie van bebouwing.

De tendens is planologisch mee te werken aan de flexibilisering van het bestemmingsplan Milheeze-Noord. Het herformuleren van de verkaveling in Milheeze-Noord is een belangrijk onderdeel daarvan. Feitelijk wordt aan ieder verzoek meegewerkt, ondanks het ruimtelijk beroep op de gehuchtenformule van publieke erven en hoofd- en bijgebouwen. Het gevolg is de bouw van vrijstaande traditionele en eigentijdse boerderijbebouwing aan een publiek erf. De basis van het gehucht, bebouwing aan een publiek erf, blijft dus in stand.

Op basis van bovenstaande informatie is het wellicht ook mogelijk om de kavels aan de Geerdenhof in eigendom van de bezwaarmaker, te splitsen naar twee vrijstaande woningen. Ook hiervoor dient het bestemmingsplan herzien te worden. Om dit mogelijk te maken dient de eigenaar van de gronden hiertoe het initiatief te nemen. Indien de bezwaarmaker zijn wens om de kavels te splitsen in twee vrijstaande woningen, wil verwezenlijken door het bestemmingsplan hiervoor te herzien, adviseren wij de bezwaarmaker om hierover contact met de gemeente op te nemen. Het is dan mogelijk om te beoordelen of een splitsing mogelijk is en hoe het proces zijn vervolg zal hebben.

Een eventuele schade ontstaan door dit bestemmingsplan is geen onderdeel dat wordt meegewogen bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan leent zich niet voor het beoordelen van mogelijke planschade. Indien bezwaarmaker van mening is dat er planschade is ontstaan, dan kan men zich richten aan het college van burgemeester en wethouders. We willen daarbij verwijzen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede de gemeentelijke planschadeverordening.

Conclusie

De bezwaarmaker kan contact opnemen met de gemeente om nader te overleggen wat de mogelijkheden zijn voor zijn kavels.

Voor het voorliggende bestemmingsplan leidt de zienswijze niet tot een wijziging.