

## BIJLAGE I      NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017” heeft met ingang van 30 januari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 13 maart 2017 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

In deze bijlage zijn de 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. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, ‘s-Hertogenbosch

#### Ontvankelijkheid

Op 13 maart 2017 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

#### Planregeling

##### *Algemeen*

In de planregeling zitten diverse fouten:

- Verkeerde nummering
- Verkeerde verwijzingen
- Verkeerde benamingen (wijziging in plaats van afwijking)

##### *Specifiek*

1. Artikel 4.1, onder f geeft aan dat de voor Agrarisch- Agrarisch bedrijf aangewezen gronden in zijn algemeen bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het desbetreffende bedrijf zoals mestverwerking, energie – opwekking en biovergisting. Op grond van de Verordening kan mestbewerking enkel voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Dit komt onvoldoende tot uiting in de planregel waardoor de planregeling (vooralsnog) in strijd is met het bepaalde in artikel 7.12, eerste lid van de Verordening;
2. In artikel 4.2.2 zijn de maatvoeringen bepaald voor bedrijfsbebouwing. Volgens de in de planregeling opgenomen begripsbepaling wordt een (teeltondersteunende) kas tot de bedrijfsbebouwing gerekend. In artikel 4.2.2 ontbreekt een bepaling voor het bouwen van kassen waardoor er meer oppervlakte aan kassen kan worden opgericht dan op grond van artikel 7.2, lid 1b van de Verordening is toegestaan; namelijk maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
3. Artikel 5.1, sub i, onder 2 bepaalt dat de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – VAB” specifiek bestemd is voor een bestaand niet-agrarisch bedrijf, of indien er ter plaatse nog geen bestaand bedrijf is: een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2. Het hier bedoelde artikellid maakt het

mogelijk om indien er nog geen bestaand niet-agrarisch bedrijf aanwezig is, een niet-agrarisch bedrijf te vestigen binnen de milieucategorie 1 en 2 zonder dat aan de daarop van toepassing zijnde voorwaarden van de Verordening wordt voldaan. Er ontbreekt in dit verband onder andere een afweging of een dergelijk bedrijf bijdraagt aan de waarden van het gebied en de voorwaarde voor sloop van overtollige bebouwing. Daarnaast wordt de voorwaarde van een passende kwaliteitsverbetering van het landschap gemist zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening;

4. Artikel a.6.4.1.1 regelt de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. Onder sub f van voornoemd artikellid is bepaald dat de uitbreiding niet mag leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger tenzij deze hogere milieucategorie reeds bestaand is. Dit is niet in overeenstemming met het bepaalde in de artikelen 6.10, lid 3 en 7.10, lid 3 van de Verordening. Hierin is namelijk bepaald dat een uitbreiding onder voorwaarden enkel is toegestaan voor bestaande bedrijfsvormen (functie) met de bestaande milieucategorie 3 of hoger. Ingeval van wijzigingen ten aanzien van de oorspronkelijke bedrijfsvorm is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast ontbreekt een bepaling dat uitbreiding van bebouwing voor mestbewerking is niet toegestaan conform het provinciale beleid;
5. Artikel 5.5 regelt het strijdig gebruik binnen de bestemming 'Bedrijf'. In de regeling ontbreekt de bepaling dat mestbewerking voor derden ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt, conform het provinciale beleid;
6. Artikel a.6.6.1.1 regelt de omschakeling van de bedrijfsvorm binnen de bestemming 'Bedrijf'. Onder sub i van het voornoemde artikel is bepaald dat de uitbreiding gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Een feitelijk onbepaalde uitbreidingsmogelijkheid binnen onderhavig artikel kan en mag geen betekenis hebben;
7. Artikel 5.8.1, 8.9.2. en 8.9.3 bevatten een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen ten behoeve van vormverandering of vergroting van het bestemmingsvlak of om te zetten naar een andere bestemming. Dit is naar ons oordeel in juridische zin niet correct. Een dergelijke bevoegdheid hoort thuis binnen de bestemming 'Agrarisch', voor zover geen sprake is van vormverandering van het bestemmingsvlak;
8. Artikel 16.1.1 en artikel 16.1.2, sub a, bieden de mogelijkheid om af te wijken van de planregels en verbeelding van het plan voor wat betreft de overschrijding van de daar gegeven maatvoeringen, afmetingen en percentages, daarbij inbegrepen de bestemmings- en bouwgrenzen. De Verordening kent maximale maatvoeringen voor bouwpercelen voor veehouderijen en overige agrarische bedrijven. Deze maximale maatvoeringen mogen niet worden overschreden. In onderhavige planregel is dat echter niet bepaald. Bovendien mag een dergelijke overschrijding plaats vinden binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Gevraagd wordt de regelingen hierop aan te passen;
9. Artikel 16.2.1 biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om onder voorwaarden met omgevingsvergunning af te wijken van dit plan om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning c.q. een (deel van een) (bedrijfs)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte om te voorzien in een tijdelijke behoefte in het kader

van mantelzorg. Op grond van sub a van onderhavig artikel is bepaald dat, behoudens als er sprake is van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) dient aangetoond te worden dat er sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hierdoor ontstaat feitelijk een reguliere woonfunctie. Met deze regeling kunnen zowel kinderen als ouders onafgebroken bij elkaar in een niet voor bewoning bestemd gebouw wonen zonder dat sprake is van een bepaalde zorgbehoefte. Dit is in strijd met het bepaalde in artikel 6.7, lid 1b en artikel 7.7, lid 1b. Bovendien is de hier bedoelde regeling niet in overeenstemming met de doelstelling van mantelzorg, zoals ook uit artikel 1.50 van de begripsbepaling van het plan blijkt;

10. Artikel 16.2.4 geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het realiseren van een minicamping, mits voldaan wordt aan enkele randvoorwaarden. Deze regeling bevat onvoldoende waarborgen om vast te stellen dat de regeling voldoet aan het provinciale beleid voor de vestiging van een dergelijke recreatieve functie. Zo ontbreekt in de begripsbepaling het begrip 'hoofdbestemming', het begrip 'erf' zoals dat in dit plan wordt bedoeld, is niet duidelijk wat met 'op eigen terrein' wordt beoogd. Daarnaast blijkt uit de regeling niet dat met het 'bestaande bestemmingsvlak' enkel sprake kan zijn van een bouwperceel zoals bedoeld in de Verordening. De begripsbepaling 'bestemmingsvlak' (artikel 1.23 van de planregeling) maakt namelijk geen onderscheid tussen een bestemmingsvlak zoals deze in de Verordening is gedefinieerd en een bestemmingsvlak, zijnde een bouwperceel. Dit is van belang omdat permanente voorzieningen, zoals wasgelegenheden en toiletgebouwen, ten behoeve van de minicamping slechts binnen een bestaand bouwperceel zijn toegestaan. Wij vragen u de regeling hierop aan te passen en geven u in overweging om de hier bedoelde afwijkingsbevoegdheid niet als algemene afwijkingsbevoegdheid te regelen maar als afwijkingsmogelijkheid binnen de van toepassing zijnde detailbestemming. Dit biedt naar ons oordeel meer rechtszekerheid. Bovendien is de activiteit op grond van onderhavige regeling niet uitgesloten in het NNB.

#### Kwaliteitsverbetering van het landschap

- In zijn algemeenheid zijn voor de borging van de kwaliteitsverbeterende maatregelen voorwaardelijke gebruiksbepalingen opgenomen in de planregeling, waarin verwezen wordt naar de van toepassing zijnde bijlage in algemene bewoordingen.
- In de meeste gevallen ontbreekt binnen de verbeelding van het plan een passende bestemming of aanduiding, die regelt dat de gronden ter plaatse bestemd zijn voor de beoogde landschappelijke inpassing en duurzame instandhouding. In twee gevallen is ter plaatse van de verantwoorde landschappelijke inpassing (deels) de bestemming 'Groen' opgenomen die in dit verband voldoende invulling geeft aan een adequate borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap.
- In dit verband ontbreekt binnen de bestemmingsomschrijving (art. 3.1) de bestemming voor landschappelijke inpassing. Dit geldt ook voor de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (art. 4.1) en 'Bedrijf' (art. 5.1).

- In dit verband wordt in de begripsbepaling van de planregeling het begrip 'kwaliteitsverbetering van het landschap' gemist.

### Veehouderijen

Ter plaatse van het adres Paradijs 49 te Elsendorp is in het plan voorzien in een vergroting van het bouwvlak om een bestaande jongveeststal uit kunnen breiden en een in 1995 vergunde varkensstal en een aantal sleufsilos, welke nu buiten het geldend bouwvlak zijn gelegen, binnen het bouwvlak te brengen.

Geconstateerd wordt dat het plan nog onvolkomenheden bevat met betrekking tot de dieraantallen. In de bijgevoegde BZV wordt gesproken over 290 stuks fokstieren en in de ruimtelijke onderbouwing over 90 stuks overig rundvee.

Vanwege de eerder aangehaalde overbelaste situatie voor wat betreft geur zijn de dieraantallen gewijzigd en zijn daarmee de vleesvarkens vervallen en komen derhalve niet meer voor in de aanvraag. De milieuvergunning voor het houden van vleesvarkens wordt voor zover beoordeeld kan worden, in stand gelaten. Enkel door de varkenstak ter plaatse feitelijk en in juridische zin te beëindigen, wordt de voor geur overbelaste situatie opgeheven en kan de veehouderij ter plaatse aan de norm voor geur voldoen zoals deze is bepaald in de Verordening. Hiervoor is het dus wel noodzakelijk dat de mogelijkheid voor het houden van vleesvarkens niet in stand blijft.

Om die reden wordt verzocht de milieuvergunning voor het houden van vleesvarkens in te trekken. Tot dat moment voldoet het plan op dit onderdeel niet aan het bepaalde in artikel 7.3, lid 1d en artikel 7.3, lid 2, onder a III van de Verordening.

### Wonen

#### *De Bleek 16 in De Mortel*

Ter plaatse bestaat het voornemen om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren op het perceel naast de huidige woning van de initiatiefnemer De Bleek 16 in De Mortel. Uit de toelichting van het plan blijkt dat voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling nog een zogenaamde 'bouwtitel' moet worden aangekocht. Tot het moment dat de hier bedoelde bouwtitel is aangekocht, achten wij het plan in strijd met het bepaalde in de artikelen 7.7, lid 1a en 7.8 van de Verordening.

#### *Kruisberglaan 17 in De Rips*

Er is sprake van de toevoeging van een woning buiten bestaand stedelijk gebied, waarbij geen sprake is van één van de uitzonderingsbepalingen in de Verordening op basis waarvan een nieuwe burgerwoning aan het buitengebied kan worden toegevoegd. Hiervoor ontbreekt in essentie de planologische aanvaardbaarheid ter plaatse vanwege het gebrek aan een bepaalde bebouwingsconcentratie zoals bedoeld in de Verordening. Wij zijn bovendien van oordeel dat op de onderhavige voormalige woning geen enkel recht rust omdat de woning al gesloopt zou moeten zijn, conform het bepaalde in de in 2000 verleende bouwvergunning voor de bouw van de vervangende woning. Wij verzoeken u dan ook om de bouwvergunning te handhaven en alsnog sloop van het gebouw af te dwingen.

## Beantwoording

### Planregeling

#### *Algemeen*

De fouten zijn inderdaad geconstateerd. Vanwege een technische aanpassing in de planteksten is de verkeerde nummering en dus verwijzingen in de planregels ontstaan. Deze fouten zullen uiteraard hersteld worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Ook de benamingen die onjuist zijn geformuleerd zullen logischerwijs hersteld worden.

#### *Specifiek*

1. Met de bewoordingen 'van het desbetreffende bedrijf' wordt beoogd dat de genoemde mestverwerking alleen voor het daar aanwezig bedrijf toegestaan is. Om sterker te formuleren dat mestverwerking alleen van het aldaar aanwezig agrarische bedrijf toegestaan is, zal deze zinssnede hierop aangepast worden;
2. De planregeling zal hierop worden aangevuld;
3. In het geval er nog geen bestaand bedrijf aanwezig is, is wel al de bestemming Bedrijf toegekend. Bij de toekenning van deze bestemming (herzieningsprocedure) is al gemotiveerd dat inhoudelijk het plan voldoet aan de VR14 en zijn er waarborgen opgenomen in het bestemmingsplan om bijvoorbeeld sloop en andere kwaliteitsverbetering daadwerkelijk te realiseren. Toetsing aan de VR is dus al gedaan bij de toekenning van de bestemming. Dit artikel is bedoeld om te regelen hoe het bedrijfskavel gebruikt mag worden, indien er nog geen feitelijk bedrijf aanwezig is. Hiermee is naar onze mening geen strijdigheid met de Verordening Ruimte;
4. Er zal een voorwaarde opgenomen worden dat alleen uitgebreid mag worden ten behoeve van het bestaande bedrijf. Onder voorwaarde f. is opgenomen dat de uitbreiding niet mag leiden tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger, tenzij reeds bestaand. Uitbreiding van bebouwing voor mestbewerking zal worden uitgesloten;
5. Opgenomen zal worden dat strijdig gebruik te allen tijde mestbewerking voor derden is;
6. Abusievelijk is hier de term 'uitbreiding' geplaatst. Dit dient 'omschakeling' te zijn. Dit wordt hersteld;
7. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn ook opgenomen onder de bestemming Agrarisch. Hiervoor is gekozen omdat naar onze mening dit de leesbaarheid van het bestemmingsplan ten goede komt;
8. De planregels zullen hierop aangepast worden;
9. Deze afwijkingsbevoegdheid is tweeledig. Er is een mogelijkheid om vergunning te verlenen voor een afhankelijke woning voor mantelzorg (wel medische zorgbehoefte) maar ook voor een afhankelijke woning voor de genoemde familierelatie (zonder medische zorgbehoefte). Het zal hier altijd gaan om een afhankelijke woonruimte die niet bestemd zal worden en waarbij wordt bepaald dat nadat de inwoner (familiedid) de woning heeft verlaten, de mogelijkheid tot bewoning ongedaan dient te worden gemaakt. De gemeenteraad wenst deze mogelijkheid in het bestemmingsplan te behouden;
10. Er zal een begripsbepaling worden opgenomen voor de term 'hoofdbestemming'. Ook zal duidelijker verwoord worden wat met 'erf', 'eigen terrein' en 'bestemmingsvlak' bedoeld

wordt. Het is wel de intentie van de afwijkingsbevoegdheid om permanente voorzieningen binnen het bestemmingsvlak te realiseren waar bouwen wel toegestaan is. Wel is er voor gekozen om hier uit te gaan van een algemene afwijkingsbevoegdheid omdat deze afwijkingsbevoegdheid niet alleen binnen één bestemming kan worden gerealiseerd. In principe kan dat onder de voorwaarden binnen alle bestemmingen. Het is correct dat realisatie van een minicamping niet wordt uitgesloten in de NNB. hierop zal de planregeling worden aangevuld.

#### Kwaliteitsverbetering van het landschap

- De specifieke gebruiksregels zullen zodanig aangepast worden dat er specifiek naar de desbetreffende landschapsinrichtingsplannen behorende bij de specifieke adressen, wordt verwezen;
- Daar waar de landschappelijke inpassing, benodigd voor de kwaliteitsverbetering buiten het bestemmingsvlak van de hoofdbestemming is gelegen, wordt deze bestemd met de bestemming Groen. Daar waar de kwaliteitsverbetering binnen de hoofdbestemming is gelegen, behoudt het de hoofdbestemming. Middels de gebruiksregels wordt realisatie toch gewaarborgd;
- Bij de bestemmingsomschrijving van de overige bestemmingen zal eveneens worden opgenomen dat deze ook bestemd zijn voor de kwaliteitsverbetering;
- Er zal een begripsbepaling voor 'kwaliteitsverbetering van het landschap' worden opgenomen.

#### Veehouderijen

Het is correct dat er nog een onvolkomenheid zit in het de dieraantallen tussen de ruimtelijke onderbouwing en de BZV. Dit wordt hersteld zodat in alle stukken het juiste dieraantallen wordt genoemd, namelijk 80 stuks overig rundvee zoals ook opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Voorgesteld wordt om een voorwaardelijke bouwregel op te nemen. "Een omgevingsvergunning voor het uitbreiding van het aantal vierkante meters dierenverblijf is uitsluitend toegestaan bij gelijktijdige beëindiging van het houden van varkens in het bouwvlak"

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voornemen enkel uitvoerbaar is bij beëindiging van het houden van varkens in verband met de geursituatie ter plaatse. Er is daarmee enkel sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het beëindigen van de varkens en daarmee ontstaat de ruimtelijke relevantie van het zo concreet benoemen van de varkens. Om de jongveestapel uit te kunnen breiden is altijd een omgevingsvergunning nodig die ziet op het onderdeel bouwen en milieu door de onlosmakelijke samenhang. Door de voorwaardelijke verplichting is er enkel geen strijd met het bestemmingsplan wanneer de varkens tegelijkertijd uit de vergunning verdwijnen. Hiermee vervalt de noodzaak tot het apart moeten intrekken van de omgevingsvergunning milieu om daarna een nieuwe omgevingsvergunning aan te moeten vragen. Een dergelijke constructie zou de provinciale zorgen weg moeten nemen.

#### Wonen

*De Bleek 16 in De Mortel*

Voor deze woning is een bouwtitel aangekocht bij de gemeente Gemert-Bakel. De bewijsstukken van deze bouwtitel zijn bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd als bijlage bij het plan. Deze zijn te vinden in bijlage 25 (De Bleek) behorende bij de toelichting, op pagina 120. Wij veronderstellen dat dit voldoende bewijs is voor de aankoop van de Ruimte voor Ruimte titel. In de ruimtelijke onderbouwing zal expliciet verwezen worden naar deze bijlage.

#### *Kruisberglaan 17 in De Rips*

De aanwezigheid van de voormalige bedrijfswoning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, aangezien er ter plaatse slechts één woning is toegestaan. Op grond van het gemeentelijk besluit uit 2008 om deze woning te behouden, in het kader van het gemeentelijk verplaatsingsbeleid, is de situatie ontstaan dat deze woning als bestaand dient te worden beschouwd. Als gevolg hiervan dient de woning vervolgens positief bestemd te worden.

Daarmee wordt recht gedaan aan de bij de verplaatsing van het agrarische bedrijf gedane toezegging door de gemeente. Door initiatiefnemer is namelijk uitvoering gegeven aan de verplaatsing van het bedrijf. Het niet uitvoeren van de toezegging zou voor de initiatiefnemer tot een financieel nadeel leiden.

Tegen het positief bestemmen van de woning bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Uit deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen het voornemen. Gebruik wordt gemaakt van het gemeentelijk beleid in deze, vanwege bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden betreffen de afspraken die gemaakt zijn bij het verplaatsen van het bedrijf. Evenmin is er strijdigheid met provinciale regels. De woning is een bestaande situatie als bedoeld in artikel 2, lid 3 sub b van de Verordening ruimte. In die zin is er geen sprake van een nieuwe woning in het buitengebied.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige milieuaspecten in de omgeving of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Uit de beschikbare informatie is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Zoals gesteld in de toelichting van het bestemmingsplan zijn wij van mening dat er wel sprake is van een verzoek waarop de uitzonderingsbepaling in de Verordening van toepassing is.