

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2020”

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2020” heeft met ingang van 22 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 2 december 2020 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn zes zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2020”. Daarnaast is één pro forma zienswijze ingediend. Aan de indiener van de pro forma zienswijze is een termijn van 4 weken toegekend om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Een dergelijke aanvulling is binnen genoemde termijn niet ontvangen.

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

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Rootvlaas 2 Bakel, saneren intensieve veehouderij en omschakelen naar fouragebedrijf

Ontvankelijkheid

Op 15 november 2020 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. Als gevolg van de omschakeling van een varkenshouderij naar fouragehandelsbedrijf met een akkerbouwbedrijf als nevenactiviteit, vreest een bewoner aan de Akkerroosstraat in Bakel voor geluids- en stankoverlast en horizonvervuiling.

Reactie:

In hoofdstuk 5 van de plantoelichting voor deze ontwikkeling is onderbouwd dat, gelet op de als 'gemengd gebied' te karakteriseren omgeving, het is toegestaan om de beoogde bedrijfsactiviteiten te toetsen aan de richtafstanden behorende bij milieucategorie 2. Omdat daarmee voldaan wordt aan de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is nader geuronderzoek en akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De gevolgen vanuit milieu vallen daarmee binnen de gestelde normen. Daarnaast geldt dat ten aanzien van:

- geur dat het vervoeren van compost en bodemverbeteraars (meststoffen) met name buiten de inrichting plaats zal vinden. Ten behoeve van het transport is het aannemelijk dat de genoemde producten op de eerste dag in de regio worden geladen, vervolgens in de nacht binnen de planlocatie in pandig in een afgesloten vrachtwagen worden opgeslagen, om de volgende dag naar plaats van bestemming te rijden om het te lossen;
- geluid dat de beoogde activiteiten met name buiten de planlocatie plaatsvinden waardoor geluidsemissie wordt beperkt.

Om de toegestane, aan milieucategorie 2 toetsbare bedrijfsactiviteiten echter beter te verankeren, wordt dit nader in het bestemmingsplan verankerd.

Wat betreft horizonvervuiling is te stellen dat de bebouwing binnen de huidige bestemming teven al uit te breiden was. Nu worden de bebouwingsmogelijkheden planologisch gezien juist beperkt. Bovendien wordt in het bestemmingsplan met artikel 5.4.1 onder i buitenopslag uitgesloten én wordt met het beoogde plan de locatie landschappelijk ingepast conform het 'landschapinpassingsplan Rootvlaas' (o.b.v. de criteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied; gemeente Gemert-Bakel'). Hierdoor ontstaat een verzachtende inpassing van de bedrijfsbebouwing richting de omgeving.

- b. Daarnaast ervaart de bewoner stankoverlast van de vergistingsenergiecentrale aan Bestert 1 5761 PP Bakel.

Reactie:

De locatie Besterd 1 is niet gelegen binnen het plangebied. De opmerkingen over Besterd 1 hebben dan ook geen betrekking op gronden, waarvoor een bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit leidt niet tot aanpassingen van de beoogde stukken..

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een betere verankering van de bedrijfsactiviteiten die toetsbaar zijn aan milieucategorie 1 en/of 2.

2.2 Pandelaar 30 Gemert, uitbreiding recreatieve activiteiten

Ontvankelijkheid

Op 17 november 2020 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten naar beroepsmatige recreatieve hoofdactiviteit. Dit brengt meer overlast met zich mee en beperkingen voor de veehouderij van indiener.

Reactie:

De recreatieve activiteit wordt het hoofdgebruik, waar het eerst een nevenactiviteit betrof bij het agrarisch bedrijf op Pandelaar 30. De nevenactiviteit werd al beroepsmatig gerund. Ook is en blijft het de opzet van de dorpscamping om een kleinschalige recreatie-omgeving aan te bieden, gericht op mensen die gesteld zijn op rust, privacy en natuur en landschap. Dit blijkt ook uit het feit dat er geen speeltuin, zwembad of andere faciliteit is waar bij reguliere campings wel eens (geluid)overlast door kan ontstaan.

Het is onjuist dat als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan de bezoekers meer vrijheden krijgen. Binnen het huidige bestemmingsplan is de recreatieve activiteit ook al toegestaan en gelden dezelfde normen en gedragsregels als onder de toekomstige bestemming. Aan de zijde van het perceel van reclamant verandert planologisch én in de praktijk niets. Deze gronden kunnen nu ook gebruikt worden ten behoeve van de dorpscamping en dat blijft zo. Waar het gaat om overlast vindt de initiatiefnemer het principe van goed nabuurschap van belang. Als er klachten zijn, kan de initiatiefnemer hierop aangesproken worden. Hij kan vervolgens de gasten die de overlast veroorzaken erop aanspreken of de gedragsregels van de camping aanpassen om de eventuele overlast nog meer te beperken. In de praktijk is er van klachten door overlast van de camping overigens geen sprake.

Tenslotte zij opgemerkt dat uit de ruimtelijke onderbouwing naar voren komt dat omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. In de praktijk blijkt ook dat de gasten zich ervan bewust zijn dat zij in een agrarische omgeving verblijven, waardoor die gasten de bedrijvigheid van reclamant accepteren.

- b. Reclamant verzoekt perceel O.321 (huisperceel) los te koppelen van zijn andere percelen. Dit perceel is altijd een afzonderlijk perceel geweest.

Reactie:

Het is niet duidelijk wat reclamant bedoelt met perceel O.321 en het loskoppelen daarvan. Het kadastraal perceel O.321 bestaat niet, wel perceel O.322. Aangenomen wordt dat reclamant vindt dat perceel O.322 geen onderdeel zou moeten zijn van de bestemming Agrarisch bedrijf, maar dat heeft geen betrekking op de locatie Pandelaar 30. Het perceel O.322 met de bestemming Agrarisch bedrijf maakt geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2020". Daarmee is dit deel van de zienswijze niet ontvankelijk.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassingen.

2.3 Rootvlaas 2 Bakel, toestaan fouragebedrijf en bouw loods

Ontvankelijkheid

Op 20 november 2020 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. Reclamant is van mening dat een fouragehandelsbedrijf met een loods van 50x20 m beter past op het industrieterrein.

Reactie:

In de bijbehorende plantoelichting is onderbouwd dat, gezien de combinatie aan activiteiten, de verplaatsing naar het bedrijventerrein niet mogelijk is. Zo vinden er op de omliggende gronden grondgebonden agrarische (neven)activiteiten plaats. Dit is niet mogelijk op een bedrijventerrein en bovendien (juist) passend in het buitengebied. Daarnaast wordt met het beoogde plan de locatie landschappelijk ingepast conform het 'landschapsinpassingsplan Rootvlaas' (o.b.v. de criteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied; gemeente Gemert-Bakel'). Hierdoor ontstaat een verzachtende inpassing van de bedrijfsbebouwing richting de omgeving;

- b. Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan de maximale hoogte van de bedrijfsbebouwing moet worden verankerd.

Reactie:

De maximale goot- en bouwhoogte is reeds verankerd in artikel 5.2.2 van het bestemmingsplan.

- c. Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan de mogelijk tot productie van 'spullen in welke vorm dan ook' moet worden uitgesloten.

Reactie:

Er is sprake van de omschakeling van een varkenshouderij naar een fouragehandelsbedrijf met een akkerbouwbedrijf als nevenactiviteit. Het akkerbouwbedrijf (nu ook al aanwezig) produceert enkel akkerbouwgewassen. Daarnaast is in hoofdstuk 5 van de plantoelichting onderbouwd dat het is toegestaan om de beoogde bedrijfsactiviteiten te toetsen aan de richtafstanden behorende bij milieucategorie 2. Om dit echter beter te verankeren, wordt dit nader in het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een betere verankering van de bedrijfsactiviteiten die toetsbaar zijn aan milieucategorie 1 en/ of 2.

2.4 Dakworm ong. en Wijnboomlaan 12-14, ontbreken bewijsstukken ruimte-voor-ruimte

Ontvankelijkheid

Op 26 november 2020 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. De provincie mist bij het plan nog de bewijsstukken van de aankoop van de ruimte-voor-ruimte bouwtitel voor de locatie Dakworm ong. De provincie begrijpt dat de initiatiefnemer er voor heeft gekozen de bewijsstukken bij de vaststelling van het bestemmingsplan te overleggen. Vooralsnog is het plan echter nog in strijd met artikel 3.80 IOV.

Reactie:

De bewijsstukken voor de aankoop van de betreffende bouwtitel zijn inmiddels ontvangen. Deze worden aan de stukken van het bestemmingsplan toegevoegd.

- b. Door de provincie Noord-Brabant wordt aangetekend dat door het ontbreken van ruimte-voor-ruimte titels het plan strijdig is met 3.80 lid 2 en lid 3 Interim Omgevingsverordening (IOV). Er wordt daarom verzocht om het bestemmingsplan op dit onderdeel in overeenstemming met de IOV aan te passen.

Reactie:

Door de initiatiefnemer zijn 3 ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. De bewijsstukken voor de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels worden aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt daarom tot de toevoeging van de bewijsstukken voor de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels aan het bestemmingsplan.

2.5 Sparrenweg ong, wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar 'Natuur'

Ontvankelijkheid

Op 30 november 2020 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. Reclamant is van mening dat het bevoegd gezag in het inpassingsplan onvoldoende blijk heeft gegeven van een deugdelijke belangenafweging. Het bevoegd gezag heeft de belangen van cliënten onvoldoende onderkend en meegewogen in zijn besluitvorming.
- b. Door aan deze strook grond de bestemming 'Natuur' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' te geven, verminderen de gebruiksmogelijkheden hiervan aanzienlijk en daalt de waarde van deze grond daaraan evenredig. Daarom wil reclamant dat de huidige bestemming van deze grond behouden blijft.
- c. Met de hiervoor genoemde 'herstelactie' wil de gemeente alsnog de bestemming 'Natuur' en 'landschapselement' toekennen aan deze strook grond. Volgens reclamant kan van een herstelactie echter geen sprake zijn. In eerdere bestemmingsplannen is op basis van inventarisaties steeds bewust een agrarische bestemming toegekend. Cliënten willen dit agrarisch gebruik kunnen benutten en voortzetten.
- d. Reclamant geeft aan dat de herstelactie niet conform geldend beleid van de gemeente Gemert-Bakel is. De natuurwaarden zijn niet terug te vinden op de Groene kaart en in de Structuurvisie. Reclamant betwist verder dat ter plaatse een waardevolle houtopstand aanwezig is. De zogenaamde wal is tot de grond toe gerooid.
- e. Het indienen van een verzoek in een zienswijze is een passende en gebruikelijke manier om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken. De gemeenteraad moet met een op zodanige wijze kenbaar gemaakt initiatief rekening houden indien het voldoende concreet is en de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan kan worden beoordeeld. Aan de genoemde voorwaarden is voldaan, nu reclamant met deze zienswijze kenbaar maakt de betreffende

strook grond te willen gebruiken als landbouwgrond en deze niet tot "Natuur" bestemd wil hebben.

- f. Aangezien steeds sprake is geweest van een agrarische bestemming moet reclamant er vanuit kunnen gaan dat deze bestemming juist was. Een andere lezing leidt tot een rechtsonzekere situatie.

Reactie:

De zienswijze van reclamant wordt in grote lijnen gedeeld. De beantwoording van de zienswijze, de noodzakelijke aanvulling van de onderbouwing voor de bestemmingswijziging en het daarvoor noodzakelijke onderzoek vragen echter meer tijd dan beschikbaar in het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Derhalve is besloten dit onderdeel niet langer op te nemen in dit bestemmingsplan maar door te schuiven naar een volgende halfjaarlijkse bestemmingsplanherziening.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot het niet langer opnemen van dit onderdeel in het bestemmingsplan.

2.6 Wijnboomlaan 12-14, bijgebouwen tot 300 m² bij Wijnboomlaan 14

Ontvankelijkheid

Op 3 december 2020 is de zienswijze (gedateerd 1 december 2020) ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

De eigenaar heeft verzocht om ter plaatse van de Wijnboomlaan 14 in Gemert de mogelijkheid in het bestemmingsplan toe te voegen om: maximaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. De eigenaar geeft aan dat hij voornemens is om op zijn omliggende agrarische gronden hobbymatig (klein)vee te gaan houden en stelt dat hij t.b.v. het onderhoud ervan materieel en de materialen nodig heeft die hij in pandig moet kunnen opstellen/ opslaan. Als gevolg hiervan zou een oppervlakte van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken voor hem ontoereikend zijn en is een verruiming noodzakelijk.

Reactie:

Met deze zienswijze verzoekt de eigenaar om 150 m² meer aan bijbehorende bouwwerken te kunnen realiseren, dan in onze uniforme planregels binnen de bestemming 'Wonen' rechtstreeks is toegestaan. Naar aanleiding van zijn zienswijze heeft de eigenaar:

- een aanvulling op de eerdere 'berekening investering kwaliteitsverbetering landschap' op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' op laten stellen. O.b.v. hiervan geldt voor de afwijkingsbevoegdheid 'Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen' een waardevermeerdering van (150 m² * € 19,- =) € 2.850,-. Deze waardevermeerdering is vervolgens als 'extra' kwaliteit' in het landschappelijk inpassingsplan geïntegreerd in de vorm van extra beplanting én de vergroting van de bestemming 'Natuur';
- een aangepaste berekening van de benodigde waterberging op laten stellen. De beoogde extra oppervlakte leidt tot een extra bergingsopgave van (150 m² * 0,06 =) 9 m³ aan hemelwater. In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee wadi's opgenomen met een gezamenlijke bergingscapaciteit van 140m³. Omdat op basis van het ontwerpbestemmingsplan een volume van 110m³ dient te worden geborgd, hebben de te realiseren wadi's voldoende capaciteit en hoeven daarom niet te worden verruimd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot de aanpassing van het bestemmingsplan door ter plaatse van Wijnboomlaan 14 in Gemert de mogelijkheid te bieden om maximaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de plantoelichting; de planverbeelding en, als gevolg van een aanvullende compensatie op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, de volgende bijlagen:

- inrichtingsschets beoogde situatie;
- berekening investering kwaliteitsverbetering landschap;
- landschappelijk inpassingsplan.

2.7 Burgemeester v.d. Wildenberglaan 46a, pro forma zienswijze

Ontvankelijkheid

Op 3 december 2020 is de zienswijze (gedateerd 2 december 2020) ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk. Conform verzoek is een termijn van 4 weken gesteld voor aanvulling van de pro forma zienswijze. Een dergelijke aanvulling is binnen die termijn niet ontvangen. De zienswijze is enkel beoordeeld op de in de pro forma zienswijze naar voren gebrachte aspecten.

Inhoud

Indiener heeft enkele aspecten geconstateerd die onduidelijkheid geven ten aanzien van de gewenste situatie. Hierbij gaat het om de vorm van het bouwvlak ten aanzien van de bestaande en reeds vergunde bebouwing, de status van de verleende vergunning ten aanzien van één van de bedrijfsgebouwen en de juridische borging van de mogelijkheden voor het exploiteren van de grondbank op de daarvoor bedoelde locatie, aangezien dat de essentie is en moet zijn van het plan.

Reactie:

Het vergunde, maar nog niet gerealiseerde bedrijfsgebouw (de wasplaats) heeft de status van bestaande bebouwing. In de regels van het bestemmingsplan is het begrip 'bestaand' gedefinieerd, onderscheiden naar bebouwing en gebruik. De definitie luidt als volgt:

1.36 Bestaand

- a. met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;*
- b. met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, zoals toegestaan op grond van een onherroepelijke vergunning of op basis van het voorgaande onherroepelijke bestemmingsplan of op basis van daarop volgende omgevingsvergunningen ten behoeve van (wijzigen van) gebruik;*

Met betrekking tot het nog niet gerealiseerde bedrijfsgebouw geldt dat deze op basis van deze definitie alsnog legaal mag worden gerealiseerd conform de verleende omgevingsvergunning en voor het bestemmingsplan als bestaande bebouwing wordt gezien.

Uit de tekening bij de verleende omgevingsvergunning voor de wasplaats blijkt dat de bouwgrens inderdaad beperkt in westelijke richting moet worden opgeschoven om de vergunde bebouwing geheel binnen het bouwvlak te brengen. Het bouwvlak wordt aangepast aan de verleende omgevingsvergunning.

De grondbank en de buitenopslag zijn bestaande vergunde activiteiten, maar deze zijn niet als zodanig/expliciet beschreven in het bestemmingsplan, terwijl deze activiteiten juist de reden zijn

voor de bestemmingsherziening op deze locatie. Op 12 januari 2016 is voor het bedrijf de melding Activiteitenbesluit milieubeheer geaccepteerd. Deze heeft onder meer betrekking op sleufsilo's voor de opslag van diverse materialen en grondstoffen zoals gebroken puin, geel zand (straatwand) en zwarte grond. Teneinde deze activiteiten expliciet en uitsluitend mogelijk te maken op de daarvoor bedoelde locatie achter op het bedrijfsperceel, wordt een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondbank' toegevoegd. In de regels bij het bestemmingsplan wordt bepaald dat ter plaatse van die aanduiding bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van het innemen, opslaan, samenvoegen en/of splitsen en later afzetten in een werk van partijen grond. Omdat daarbij sprake is van buitenopslag wordt voor hetzelfde perceelsgedeelte ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag' toegevoegd. In de regels bij het bestemmingsplan wordt bepaald dat ter plaatse van die aanduiding, in afwijking van het algehele verbod tot buitenopslag conform artikel 5.4.1 onder i., buitenopslag is toegestaan ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten. De bepaling in artikel 5.4.1 onder j. wordt gelet op voorgaande aangevuld, zodat naast de bestaande bedrijfsactiviteiten ook de via genoemde aanduidingen mogelijk gemaakt bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt tot de aanpassing van het bestemmingsplan door ter plaatse van Burgemeester v.d. Wilgenberglaan 46a het bouwvlak te corrigeren conform de bouwmogelijkheden uit de eerder verleende omgevingsvergunning en de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – grondbank' en 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag' inclusief bijbehorende bepalingen toe te voegen.