

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2021”

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2021” heeft met ingang van 18 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 28 april 2021 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn vier zienswijzen binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2021”. 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 ontvangen. Tot slot is ook een zienswijze voor het bestemmingsplan binnen gekomen.

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 Kapelweg 76 Handel, wijzigen agrarische bedrijfsbestemming in woonbestemming

Ontvankelijkheid

Op 6 april 2021 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a. Onderdeel van het planvoornemen is ook de bouw van een extra bijbehorend bouwwerk van 120 m² ten behoeve van de opslag van eigen materiaal en materieel ten behoeve van kleinschalige agrarische activiteiten op eigen agrarische gronden (circa 2 hectare). In de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap is rekening gehouden met een overmaat van 70 m² ten opzichte van de standaard-oppervlakte van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied. In totaal mag op de locatie Kapelweg 76 te Handel dan ook 220 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Per abuis is dit echter niet vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

In de toelichting bij het bestemmingsplan en de daaraan als bijlage toegevoegde ruimtelijke onderbouwing Kapelweg 76 is het planvoornemen beschreven. Daarin wordt ook de bouw van een extra bijbehorend bouwwerk met een oppervlak van 120 m² genoemd, alsmede het totaal oppervlak van bijbehorende bouwwerken dat daarmee op 220 m² komt. Eerder is in het principeverzoek voor het planvoornemen en de verleende principe-medewerking ook al de bouw van het extra bijbehorend bouwwerk van 120 m² opgevoerd en als aanvaardbaar beoordeeld. Abusievelijk is het toelaatbaar maximum aan bijbehorende bouwwerken van 220 m² niet in de regels en op de verbeelding vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt de 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' van 220 m² alsnog aan de regels en de verbeelding toegevoegd.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt daarom tot het opnemen van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' van 220 m².

2.2 Hollevoort 1 Bakel, saneren intensieve veehouderij en omschakelen naar bierbrouwerij.

Ontvankelijkheid

Op 28 april 2021 is de zienswijze (2) ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Mijn inziens past een ambachtelijke bierbrouwerij geenszins in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Horeca en detailhandel horen hier zeker niet thuis. Er wordt weliswaar gesproken over "ondergeschikte horeca en detailhandel", echter deze activiteiten zullen ontegenzeggelijk prominent deel uit gaan maken van het beoogde verdienmodel van deze ambachtelijke brouwerij.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan is de ruimtelijke aanvaardbaarheid opgenomen van het initiatief van ambachtelijke bierbrouwerij en de ondergeschikte horeca en detailhandel als nevenactiviteit. De ambtelijke bierbrouwerij past binnen het gemeentelijke beleid omdat het plan een milieucategorie 2 bedrijf betreft en gezien de activiteit en omvang passend is op deze locatie. Een intensieve veehouderij locatie wordt gesaneerd en er komen activiteiten voor terug die een aanvulling vormen op de recreatieve activiteiten in gemeente Gemert-Bakel. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de horeca en detailhandel een ondergeschikte activiteit betreft. In het ontwerpbestemmingsplan staat ondergeschikte horeca en detailhandel als volgt beschreven:

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ondergeschikte horeca en detailhandel', tevens voor horeca- en detailhandelsvoorzieningen die ondergeschikt en gerelateerd zijn aan het ter plaatse aanwezige bedrijf.

Bij strijdig gebruik is het volgende opgenomen:

het gebruiken van de gronden ten behoeve van horecafuncties, anders dan toegestaan conform artikel 4.1 onder b.; onder de conform artikel 4.1 onder b. toegestane horeca-activiteiten worden in ieder geval niet verstaan het gebruiken van ruimten voor feesten, partijen, zaalverhuur e.d.;

De planregeling legt hiermee de gewenste activiteit naar aard en omvang vast, waarbij voorop staat dat de horeca- en detailhandel een ondergeschikte activiteit is opgenomen. De planregeling zal naar aanleiding van de zienswijze meer specifiek op de aangevraagde activiteit aangescherpt worden. Daarbij zal de nevenactiviteit ingeperkt worden ten opzichte van het ontwerp. De volgende uitgangspunten zullen in de planregels worden verwerkt:

In de ruimtelijke onderbouwing staan de tijden die voor de initiatiefnemer gewenst zijn en voor de gemeente voorstelbaar zijn:

Routegebonden Horeca activiteiten, periode maart t/m oktober maximaal tot 20.00, periode november t/m februari tot maximaal tot 18.00.

Groepsgebonden Horeca activiteiten, periode januari t/m december (rondleidingen en proeverij), maximaal tot 22.00.

Door het vastleggen van deze tijden in de regels van het bestemmingsplan, wordt bestemmingsplanmatig vastgelegd dat het in dit geval niet gaat om reguliere horeca, maar dat er enkel sprake is van ondergeschikte horeca voor een bepaald gedeelte van de dag en avond. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is dan ook aanwezig gezien de openingstijden zijn opgenomen en planologisch zijn vastgelegd.

Daarnaast was de aanduiding ondergeschikte horeca en detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voor het gehele bouwvlak. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is de activiteit in ruimtelijke omvang tevens begrensd en afgestemd met de aangevraagde situatie. Met deze aanpassing is het initiatief beter ingepast in de omgeving. Daarbij is tevens rekening gehouden met de aangedragen zienswijzen op het initiatief. Daarbij zijn zowel wettelijke eisen als ook bovenwettelijke wensen meegenomen, om te komen tot een meer gedragen plan (ter voorkoming van mogelijke last/overlast). Om te voorkomen dat de activiteiten nog uit gaan breiden en ook om meer duidelijkheid te geven aan de omwonenden, wordt op de plankaart concreet aangegeven waar deze activiteiten mogen plaatsvinden. De horeca is dan primair gericht op het bijgebouw, het terras en de brouwerij (voor de rondleidingen). Om de ondergeschikte horeca te kunnen verwezenlijken worden oppervlaktes concreet vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan wordt in het bouwvlak van het gebouw van de proeverij het volgende vastgelegd:

- Oppervlakte proeverij: 90 m²
- Oppervlakte detailhandel (cadeaushop): 25 m²
- Op het inrichtingsplan is aangegeven waar de terrassen gesitueerd worden. Dit gebied zal middels een aanduiding worden vastgelegd op de plankaart.

Om helder te krijgen dat voor bepaalde gedeelten van het bouwvlak geen bedrijfsactiviteiten maar groene inpassing wordt gerealiseerd zal de plankaart worden aangepast. De groene inpassing dient ook als groene bestemming te worden aangemerkt. De aanwezige beplanting mag niet verwijderd worden conform artikel 8.2 van het bestemmingsplan. Hierbij een bestemmingsplankaart met daarin aangegeven welke gebied naar groenbestemming wordt omgezet:



- b) Elders in Brabant is in vergelijkbare situaties gebleken dat de horeca en detailhandel binnen afzienbare tijd in bedrijfsmatige zin de boventoon gaan voeren en dat de ambachtelijke brouwerij hieraan ondergeschikt wordt gemaakt. Deze activiteiten - waaronder het alcoholgebruik door de bezoekers op de terrassen - zullen ontegenzeggelijk tot geluidsoverlast leiden, wat ten koste zal gaan van de verblijfskwaliteiten van onze rustzoekende campinggasten.

Reactie:

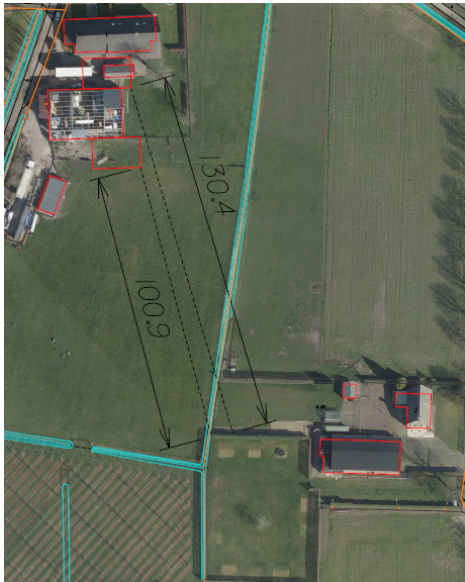
De planregeling zoals deze wordt opgenomen in het vast te stellen plan kent specifieke begrenzingen in het gebruik qua aard en omvang. Met de specifieke regels kan de situatie zoals deze in de zienswijze wordt geschetst uitgesloten. Zoals in de reactie onder a. is

toegelicht, is de aanduiding 'ondergeschikte horeca' nader gespecificeerd. Gezien de planregeling en overige voorschriften en afspraken zal er geen sprake zijn van overlast in de avond en zal er geen sprake zijn van onevenredige hinder tussen de bestemmingen. Indien deze hinder er wel is kan de gemeente op basis van de voorschriften en regels handhavend optreden. In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing en de normen die hiervoor gelden.

- c) Uit de beschikbare informatie blijkt dat de geplande terrassen direct aan ons perceel grenzen, met alle gevolgen van dien.

Reactie:

Er is een tekening gemaakt met daarin opgenomen zowel het terras als de grenzen van de camping. Conclusie is dat de afstand van terras tot camping 100,9 m bedraagt. Het terras is daarmee dus niet direct aan het perceel gelegen. Daarnaast is een erfinrichtingsplan met landelijke inpassing door erfbepaling als voorwaardelijke planregeling voorgeschreven. Daarmee is de gewenste buffer tussen het terras/bedrijf en de camping in ruimtelijke zin voldoende aanwezig.



- d) De te stellen randvoorwaarden die worden genoemd, zoals het beperken van de horeca-en detailhandelsactiviteiten tot 's avonds 18.00 uur alsook het verbod op het houden van feesten en partijen zijn moeilijk te handhaven. Bovendien zal er al gauw gebruik worden gemaakt van ontheffingen op deze randvoorwaarden.

Reactie

De planregeling ten opzichte van het ontwerp is aangescherpt. Daarmee is het plan en de opgenomen voorschriften handhaafbaar. Het plan dat nu voorligt maakt geen gebruik van ontheffingen, waarbij de ruimtelijke inpasbaarheid ook is afgewogen naar aanleiding van de aanvraag. Eventuele ontheffingen zijn nu niet meegewogen en maken ook geen onderdeel uit van de bestemmingsplanwijziging. Indien in een later stadium een verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan wordt gedaan door de initiatiefnemer zal daarvoor de juiste procedure voor worden doorlopen. Met daarbij wederom een volledige belangenafweging tussen alle zaken, en een besluitvormingsproces met daarbij wederom inspraak.

Nogmaals het planvoornemen is nu in ruimtelijke zin – juridische zin geheel begrenst conform de afspraken. Met de gekozen plansystematiek en de opgenomen regels is het planvoornemen voorstelbaar.

In het ontwerpbestemmingsplan is in de toelichting het volgende opgenomen:

Voor de uitvoerbaarheid van de ondersteunende horeca activiteiten, wordt verzocht om medewerking te verlenen aan gedifferentieerde openingstijden: Routegebonden Horeca activiteiten, periode maart t/m oktober maximaal tot 20.00, periode november t/m februari tot maximaal tot 18.00. Groepsgebonden Horeca activiteiten, periode januari t/m december (rondleidingen en proeverij), maximaal tot 22.00.

In punt a) wordt aangegeven dat deze tijden concreet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit betekent dat er zonder herziening van het bestemmingsplan geen mogelijkheid meer is om hiervan af te wijken.

Indien later blijkt dat de initiatiefnemer zich niet houdt aan de gemaakte regels, kan de gemeente daar tegen handhavend optreden.

- e) Ook de aan de hopteelt gekoppelde bedrijfsmatige activiteiten, zoals het dorsen op korte afstand van onze camping, zullen voor de nodige overlast zorgen.

Reactie

Het dorsen betreft een agrarische activiteit welke momenteel reeds mogelijk is conform de reeds vergunde activiteiten en mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan.

Door de initiatiefnemer wordt voor de vaststelling van het definitieve plan een akoestisch rapport overlegd waarmee wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. De uitgangspunten van het akoestisch rapport vormen de basis van de milieumelding. Indien niet voldaan wordt aan de uitgangspunten kan handhavend worden opgetreden.

- f) De komst van de onderhavige bedrijfsmatige activiteiten zullen de bestaande verblijfskwaliteiten van onze camping danig devalueren.

Reactie

Het plan is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. De conclusie is dat het voldoet aan alle gestelde normen en hierdoor kan er gesproken worden over een goede ruimtelijke ordening. Er komen extra activiteiten op het perceel. Het gevolg kan zijn dat de indiener van de zienswijze de activiteiten op het perceel kan waarnemen. Gezien de onderbouwingen is geconstateerd dat deze waarnemingen geen reden zijn om te twijfelen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kent ons land geen recht tot het hebben tot vrij uitzicht. Ook bevat de planregeling voldoende voorschriften om tot een gewenste planologische situatie te komen waarbij rekening is gehouden met de aanwezigheid van beide activiteiten. We achten de planontwikkeling met de gedane aanpassingen dan ook voorstelbaar. Het plan is daarnaast ook financieel uitvoerbaar te achten. Indien ondanks alle aanpassingen – voorschriften en inpassing in het gebied er sprake is van een eventuele devaluatie naar aanleiding van het planvoornemen op een onroerende zaak, dan kan er altijd een verzoek op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot aanpassing van het definitief plan:

1. Ondergeschikte horeca en detailhandel worden specifiek gespecificeerd in het bestemmingsplan;
2. De plankaart wordt aangepast;
3. Er wordt een aangepast akoestisch onderzoek toegevoegd waaruit blijkt dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

2.3 Hollevoort 1 Bakel, saneren intensieve veehouderij en omschakelen naar bierbrouwerij.

Ontvankelijkheid

Op 28 april 2021 is een proforma zienswijze (3) ontvangen. De aanvulling van de proforma zienswijze is op 18 mei 2021 ingediend. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Er liggen verschillende incorrecte uitgangspunten ten grondslag aan het akoestisch onderzoek:
- Dorsmachine: het geluid van de dorstmachine is niet meegenomen in het onderzoek. De machine is oud en heeft qua geluid een grote impact op de geluidsuitstraling;
 - Stemgeluiden terras: De akoestische berekening hanteert andere uitgangspunten dan de ruimtelijke onderbouwing. Door de stemgeluiden slechts mee te nemen in de dagperiode, wordt het akoestisch onderzoek beïnvloed in het voordeel van het bedrijf. Voor de dagperiode gelden immers minder strenge geluidseisen dan voor de avondperiode;
 - Muziek: Er is geen rekening gehouden met muziek op het terras;
 - Feesten en partijen: Er is geen rekening gehouden met feesten en partijen.
 - Gemechaniseerd vervoeren gerst: Hoewel het mogelijk is de gerst via een kruiwagen in de loaderbak te laden, lijkt dit in de toekomst onwaarschijnlijk wanneer 900.000 liter bier wordt geproduceerd.

Reactie:

Zie antwoord zienswijze 1 punt e.

- b) Er is niet duidelijk hoe de maximale productie wordt geborgd.

Reactie:

In het bestemmingsplan zal deze maximale productie worden opgenomen.

Dit gebeurt door een regel in het bestemmingsplan op te nemen waaruit blijkt dat de productie maximaal 900.000 liter mag bedragen.

- c) Er zijn aanzienlijk wat aanpassingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan. Bij het vaststellen van een (ontwerp) bestemmingsplan dient gekeken te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de huidige situatie lijkt de aanvrager bijna een carte blanche te krijgen met deze planregels.

Reactie:

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft onlangs voor het totale buitengebied het geldende beleid in planologische zin afgewogen en vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft de algemene beleidskaders weer voor de komende 10 jaar. Daarbij zijn bepaalde invullingen van bestemmingen direct mogelijk gemaakt en andere activiteiten pas mogelijk nadat een afwijkings- of wijzigingsprocedure wordt doorlopen. Deze opgenomen procedures acht de gemeenteraad in algemene zin bij voorbaat uitvoerbaar. Daarbij dient er altijd een aanvraag te worden gedaan en zal voor elke specifieke aanvraag tot wijziging een complete ruimtelijke belangen afweging worden gemaakt. De aanpassingsmogelijkheden zijn overgenomen van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2017'. Elke locatie heeft conform de opzet van het bestemmingsplan buitengebied mogelijkheden om binnenplannen of middels een wijzigingsbevoegdheid de locatie te wijzigen. Het is geen dus rechtstreekse bouw- en of gebruiksmogelijkheid. Het betreft daarbij een KAN bepaling. Het college van burgemeester en wethouders kunnen instemmen met het initiatief, mits door de aanvrager kan worden aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting is uitgebreid gemotiveerd waarom wij in dit concrete geval gebruik willen maken van deze bevoegdheid.

- d) De berekening van de parkeernorm is niet correct. Er is geen rekening gehouden met het terras.

Reactie:

De parkeerbeleidsnota 2017 van gemeente Gemert-Bakel is het volgende opgenomen: 'Indien de buitenruimte voor een terras groter is dan de binnenruimte van het bijbehorende horecapand, dan geldt een aanvullende parkeernorm voor de bruto vloer oppervlakte (bvo) die wordt toegevoegd. Is deze buitenruimte kleiner dan de binnenruimte dan geldt geen aanvullende norm. Redenatie is dat de klanten die normaliter binnen aanwezig zijn, bij de aanwezigheid van een terras en goede omstandigheden buiten zitten. Per saldo is er dan geen toename van de parkeerbehoefte.'

De bebouwing is qua oppervlakte groter dan de oppervlakte van het terras. Vandaar dat bij de berekening de terrassen niet zijn meegenomen.

- e) Vergroting oppervlakte bedrijfsgebouw is geenszins logisch op basis van het beeldbepalend karakter van de regio.

Reactie:

De vergroting van het bedrijfsoppervlak wordt niet enkel toegestaan op basis van beeldbepalend karakter in de regio. Het initiatief is een vernieuwd concept. Er zijn weinig brouwerijen die zelf hop produceren en vervolgens van het ingrediënt bier brouwen. Het oogsten vormt daarnaast een ambachtelijk agrarisch proces wat kenbaar en passend is voor het buitengebied. Daarbij is het proces zichtbaar en te beleven voor de bezoeker. Voor bezoekers van onze gemeente kan de brouwerij aantrekkelijke werking voor recreatie hebben.

De locatie wordt gezien als VAB-locatie (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing).

Uitgangspunt van de gemeente is dat voor de VAB-locaties een nieuwe passende bestemming wordt gevonden. Primair wordt getoetst aan de binnenplanse mogelijkheid om te gaan omschakelen aan het binnenplanse vab mogelijkheden. Daarnaast wordt getoetst aan het provinciale VAB Beleid. Het plan voldoet niet aan de binnenplanse criteria, zodat een afweging is gemaakt op basis van de provinciale kaders. Waarbij tevens aansluiting is gezocht

bij de binnenplanse gemeentelijke kaders. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan bijdraagt aan het gewenste recreatieve product van de gemeente, daarnaast wordt de ruimtelijke omgevingskwaliteit verstevigd en wordt het zuinig ruimtegebruik toegepast.

Het plan past niet geheel binnen de uitgangspunten van het VAB-beleid. Conform deze regeling zou gezien de grote van het kavel 300 m2 bedrijfsbebouwing mogen worden teruggebouwd. Het initiatief is een meerwaarde voor Gemert-Bakel en de recreatieve voorzieningen. Het betreft een uniek concept waar de omgeving profijt van kan hebben. Gezien de kansen voor deze locatie is ervoor gekozen medewerking te verlenen aan het initiatief.

Het pand waarin de horeca een plek krijgt is op dezelfde locatie gesitueerd als de nieuwe bebouwing. De initiatiefnemer is voornemens om een ontwerp te realiseren wat aansluit bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en passend is in de omgeving. Conform het VAB-beleid zou het wel mogelijk zijn om de bestaande bebouwing met een andere bestemming te gaan gebruiken. Een bestaand pand renoveren zou de kwaliteit van het ontwerp niet ten goede komen. De locatie is daarmee voorzien van een gewenste duurzame invulling.

- f) De overlast voor de client zou erg beperkt kunnen worden wanneer er slecht 1 terras tussen de bebouwing van Hollevoort 1 wordt gerealiseerd.

Reactie:

De locatie van het terras is op deze wijze gesitueerd zodat vanuit het terras ook zicht is op het hopveld. Voor de beleving is het wenselijk dat er uitzicht is op het landelijk gebied. Het terras ligt op meer dan 100 meter van de indiener van de zienswijze. Met de verder uitwerking van de term 'ondergeschikt' (zie reactie op punt a) zal de overlast worden beperkt en indien nodig kan handhavend worden opgestreden. Daarnaast zijn er voldoende voorschriften opgenomen alsmede is er sprake van een goede landschappelijke inpassing.

- g) Client vermoed dat de komst van horeca aan Hollevoort 1 zal leiden tot een sterk aantrekkende werking. Het is te verwachten dat de Hollevoort 1 als uitgaanslocatie voor de jeugd gebuikt zal worden. Dit zal leiden tot overlast en leegloop van het centrum.

Reactie

Middels de reactie in punt a worden de horecamogelijkheden beperkt. Door de nieuwe activiteiten er verkeersbewegingen van de gasten komen. De verkeersbewegingen zijn echter enkel in de aangegeven openingstijden aanwezig. Een groot aandeel van de bezoekers van de locatie zal echter bestaan uit fietsers. Daarbij gaat het verder voornamelijk om licht verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het plan is beperkt te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

De openingstijden zijn dusdanig vastgelegd dat er geen concurrentie met het uitgaansleven in het centrum zal optreden. We zijn van mening dat er sprake is van een aanvulling op het bestaande recreatieve aanbod en juist een versterkende activiteit is. Er is voldoende potentieel zodat de activiteiten naast elkaar kunnen functioneren en het centrum juist zal versterken.

- h) De locatie is gelegen op 500 meter van een geitenhouderij. Het is de vraag of het verstandig is om het exploiteren van horeca mogelijk te maken op deze locatie.

Reactie

Voor de activiteiten geldt dat er geen personen langdurig verblijven. Vandaar dat in dit geval een nader onderzoek met betrekking tot gezondheid niet noodzakelijk is en het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot aanpassing van het definitief plan:

1. Ondergeschikte horeca en detailhandel worden specifiek gespecificeerd in het bestemmingsplan;
2. De plankaart wordt aangepast;
3. Er wordt een aangepast akoestisch onderzoek toegevoegd waaruit blijkt dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Hollevoort 1 Bakel, saneren intensieve veehouderij en omschakelen naar bierbrouwerij.

Ontvankelijkheid

De zienswijze (4) is gedateerd op 26 april 2021. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Uit de plantoelichting volgt dat de horeca-activiteiten met name in de avond plaatsvinden. Dit leidt ertoe dat campinggasten bij de indiener van de zienswijze mogelijk overlast ondervinden van de horeca bezoekers. Raijmakers heeft vooral bezwaar tegen het feit dat het maximum aantal toegestane bezoekers niet is vastgelegd in de planregels. Verder zijn de in de plantoelichting genoemde tijdstippen op geen enkele manier in de planregels vastgelegd. Hierdoor wordt met het ontwerp veel meer maximaal planologisch toegestaan dan uit de plantoelichting volgt. Om te borgen dat de horeca-activiteit een ondergeschikte nevenactiviteit blijft en om het kleinschalige karakter van de micro brouwerij te behouden dient in de gebruiksvoorschriften een regeling op te worden genomen waarbij feesten, partijen, zaalverhuur e.d. zijn uitgesloten. In de planregels is weliswaar opgenomen dat 'ruimte' niet voor feesten en partijen mag worden gebruikt. Maar het aantal bezoekers en de tijdstippen zijn in de planregels ten onrechte niet gemaximeerd.

Reactie:

In eerdere beantwoording is reeds aangegeven dat op de volgende punten het bestemmingsplan concreter wordt ingevuld:

- Openingstijden;
- Gebruiksoppervlakte voor ondergeschikte detailhandel en horeca;

Ook is het in dit geval wenselijk om de hoeveelheid bezoekers bestemmingsplanmatig vast te leggen. Dan kan daar ook geen onduidelijkheid over bestaan.

Voor een rondleiding kunnen ongeveer 20 personen aansluiten. Het zou kunnen zijn dat er 2 groepen tegelijk aanwezig zijn op de locatie. Daarnaast is in het bestemmingsplan routegebonden horeca opgenomen. Voor dit onderdeel zullen maximaal 35 personen aanwezig zijn. Dit betekent dat er maximaal 75 personen tegelijk op de locatie aanwezig kunnen zijn. Dit zal worden vastgelegd in het bestemmingsplanregels. Deze 75 personen zullen niet allemaal gelijktijdig op 1 plek op het perceel aanwezig zijn.

Er worden rondleidingen geven, tegelijk kan het zo zijn dat er een andere groep in de proeverij aanwezig is en er is natuurlijk ook de mogelijkheid dat er personen in het kader van route gebonden horeca langskomen. 75 personen is een maximaal aantal. In de praktijk zal dit aantal personen wellicht enkele keren per jaar op de locatie aanwezig zijn.

- b) Er is bezwaar tegen de ligging en de omvang van de ondergeschikte nevenactiviteit horeca en detailhandel. Nagenoeg het gehele gebied kan als ondergeschikte horeca en detailhandel worden gebruikt. De bezwaarmaker Vreest ervoor dat het gebruik van het perceel ten behoeve van horeca en detailhandel hem en zijn campinggasten veel overlast oplevert. Dit klemmt te meer omdat de camping van de bezwaarmaker slechts op 40 meter van het plangebied is gelegen.

Reactie:

De afstand tussen het terras en de camping is 100,9 meter. In het bestemmingsplan zal concreter worden vastgelegd welke gebieden gebruikt gaan worden voor ondergeschikte horeca (zie ook beantwoording zienswijze 1, punt a). Daarnaast is in het kader van zorgvuldig ruimte gebruik het erfbeplantingsplan als groen bestemd en voorwaardelijk voorgeschreven. Dit dient ook als geluid- zicht en afstandsbuffer.

- c) De woning van de indiener van de zienswijze ligt op minder dan 100 meter van het plangebied. In de plantoelichting is niet opgenomen waarom het plan ondanks de beperkte afstand zou kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De richtafstand voor horeca-activiteiten bedraagt 100 meter. De afstand van de aanduiding is slechts 40 meter. Ook ten aanzien van de horeca-functie wordt niet voldaan aan de richtafstanden.

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat de activiteiten die plaatsvinden op de locatie vergeleken kunnen worden met milieucategorie 2. In het bezwaar wordt aangegeven dat de richtafstand voor horeca 100 meter bedraagt. Echter gaat hier in dit geval niet om een volwaardige horeca activiteit, maar om een ondergeschikte horeca activiteit. Daarvoor gelden aangepaste normen. In de ruimtelijke onderbouwing zijn voorbeelden gezocht waaruit blijkt dat het voorliggend plan overeenkomt met milieucategorie 2.

De maximale richtafstand is voor milieucategorie 2 een afstand van 30 meter. Daar wordt ruimschoots aan voldaan. De afstand tussen het terras en het bouwblok (de locatie waar een geluidsgevoelig object gerealiseerd zou kunnen worden) is ongeveer 50 meter. De afstand voldoet hiermee.

- d) Er wordt in de plantoelichting gesproken over een brouwerij waar jaarlijks maximaal 900.000 liter bier wordt gebrouwen. Dit is echter op geen enkele wijze vastgelegd in de planregels.

Reactie:

De maximale productiecapaciteit van 900.000 liter bier wordt vastgelegd in de bestemmingsplanregels.

- e) Bij het ontwerp is geen aanmeldnotitie en geen m.e.r. beoordelingsbesluit gevoegd. Ook in de plantoelichting ontbreekt iedere verwijzing naar een m.e.r. beoordelingsbesluit. Een m.e.r. beoordelingsbesluit van het college ontbreekt. De bezwaarmaker is dus niet in de gelegenheid om een m.e.r. beoordeling van het college (inhoudelijk) te beoordelen. Hierdoor wordt niet voldaan aan de in artikel 2, vijfde lid, onder b van het Besluit m.e.r. neergelegde verplichting de daar genoemde artikelen uit de Wet milieubeheer toe te passen.

Reactie:

In het collegebesluit van 9 maart 2021 voor het herziening van het bestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders het volgende besluit opgenomen:

1. Gelet op artikel 7.2, eerste lid onder b, van de Wet milieubeheer, in samenhang met artikel 2, tweede lid en vijfde lid onder b, van het Besluit milieueffectrapportage, en artikel 7.17, eerste en derde lid, van de Wet milieubeheer, voor de voorgenomen oprichting van de inrichting aan de Hollevoort 1 in Bakel, voor het oprichten van een bierbrouwerij geen milieueffectrapport (MER) hoeft worden opgesteld;

Gezien dit besluit is de conclusie dat voor de locatie geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld.

Daarnaast is op 19 mei 2020 een activiteitenbesluit melding gepubliceerd. In dit besluit is opgenomen dat er voor deze locatie geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

- f) Er is geen nader onderzoek gedaan naar de dorsmachine. Gelet op de gevoeligheid van de mede voor recreatie bestemde gronden van bezwaarmaker had het in de rede gelegen hier (meer) onderzoek naar te doen.

Reactie:

Zie antwoord zienswijze 1 punt e.

- g) Zonder toestemmingen voor grondwateronttrekking is het plan niet uitvoerbaar.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat er bronwater wordt opgepompt. Indien men meer dan 10 m³ per uur gaat onttrekken dan moet een vergunning bij het waterschap worden aangevraagd. Deze capaciteit is ruimschoots (10 m³) voldoende om de productie te verwerken. Derhalve is geen vergunningsplicht op dit onderdeel noodzakelijk en is het plan hiermee uitvoerbaar. Het plan is dan ook uitvoerbaar te achten.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot aanpassing van het definitief plan:

1. Ondergeschikte horeca en detailhandel worden specifiek gespecificeerd in het bestemmingsplan;
2. De plankaart wordt aangepast;
3. Er wordt een aangepast akoestisch onderzoek toegevoegd waaruit blijkt dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
4. De capaciteit van de brouwerij wordt specifiek vast gelegd in het bestemmingsplan.

2.5 Hollevoort 1 Bakel, saneren intensieve veehouderij en omschakelen naar bierbrouwerij.

Ontvankelijkheid

Op 28 april 2021 is de zienswijze (5) ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

- a) Client vreest dat met de beoogde uitbreiding de geluidsoverlast gaat toenemen. Op dit moment wordt met name overlast ervaren van de machine ten behoeve van het dorsen. Uit het rapport blijkt niet dat er rekening is gehouden met het dorsen.

Reactie:

Zie reactie zienswijze 1 punt e.

- b) Er kan niet worden voldaan aan de gestelde streefwaarden. Uit de berekening blijkt dat, ondanks dat de toekomstige woningen worden gerealiseerd met een minimale gevelwering van 20dB(A), het binnenniveau 57 dB(A) bedraagt en derhalve de streefwaarde overschrijdt. Er kan niet worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Reactie

Zie antwoord zienswijze 1 punt e.

- c) Het proeflokaal met terrassen is vrijwel direct naast de percelen van client beoogd, waardoor client vreest voor een toename van de geluidsoverlast.

Reactie

Middels het akoestisch rapport wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de gestelde normen en voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

Dit rapport wordt voor vaststelling van het plan aangeleverd.

- d) De activiteiten in de avonduren zijn onterecht niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Omdat in het onderzoek al is geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de beoogde streefwaarden voor (piek)niveau, kan met het oog op de activiteiten in de avonduren niet worden gesteld dat wordt voldaan aan een acceptabel goed- en leefklimaat.

Reactie

Zie reactie zienswijze 1 punt e.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot aanpassing van het definitief plan:

1. Er wordt een aangepast akoestisch onderzoek toegevoegd waaruit blijkt dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

2.6 Hollevoort 1 Bakel, saneren intensieve veehouderij en omschakelen naar bierbrouwerij.

Ontvankelijkheid

De zienswijze (6) is gedataerd op 22 maart 2021. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud

Indiener heeft een agrarisch bedrijf in de omgeving van Hollevoort 1. Indiener vindt het prachtig dat er in de buurt een landbouwbedrijf met een ambachtelijke brouwerij en proeverij gaat starten en dit vanuit het niets gaat opzetten. De komende jaren zullen nog veel landbouwbedrijven hun deuren sluiten wat indiener heel erg betreurt, maar indiener vindt het prachtig dat er mensen zijn die er zeer veel tijd en energie in stoppen om zo iets moois in het buitengebied van Bakel te realiseren.

Indiener vindt het tot slot uniek dat er in het buitengebied van Bakel zo iets moois als ambachtelijke bierbrouwerij met horeca en detailhandel mag gaan beginnen. Dit kan voor omliggende boerderijen in het buitengebied een hele grote aanwinst zijn. Holevoort bier trekt mensen aan en kan een mooi begin zijn voor boerderijwinkels in het buitengebied van Bakel. Indiener pleit ervoor van het buitengebied geen industrieterrein of attractiepark of uitlaatcentrum voor honden te maken, maar de mensen te steunen met zo'n prachtig initiatief.

Reactie

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt onderstreept en gedeeld, maar leidt niet tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan.