

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2016” heeft met ingang van 18 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 29 februari 2016 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. Anoniem.

Ontvankelijkheid

Op 4 februari 2016 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 Grotelseheide 1a in Bakel.

1. Op deze locatie staat nu een tuinbouwloods die als mantelzorgwoning is gebruikt. Als deze locatie nu wordt omgezet in een ruimte voor ruimte woning, dan geldt voor alle mantelzorgwoningen in de gemeente dat deze omgezet kunnen worden in ruimte voor ruimte woning. Dit is een ongewenste ontwikkeling.
2. Bij het bepalen van de locatie van de ruimte voor ruimte woning dient rekening te worden gehouden met de normen voor geluidhinder. Op het naastgelegen perceel is ook een ruimte voor ruimte woning ontwikkeld, die hierdoor 33 meter van de weg moet komen. Deze ruimte is er op dit perceel niet, aangezien het perceel slechts 30 meter diep is.
3. Belangrijkste bezwaar tegen het plan is gelegen in een overeenkomst die tussen de eigenaar van Grotelseheide 1 en de vorige eigenaar van Grotelseheide 1a is gesloten. De eigenaar van Grotelseheide 1 heeft in 1986 het varkensbedrijf met woning gekocht van de vorige eigenaar van Grotelseheide 1a. Met goedkeuring van de voormalige gemeente Bakel en Milheeze is toegestaan dat de voormalige eigenaar in de tuinbouwloods aan de Grotelseheide 1a zou blijven wonen. Wanneer de woning niet langer door hen bewoond zou worden, dan mocht de tuinbouwloods niet langer bewoond worden. Tussen beide eigenaren is in de overeenkomst een voorkeursrecht vastgelegd, waarbij de huidige eigenaar van Grotelseheide 1 het eerste recht van koop had op de locatie Grotelseheide 1a (tuinbouwloods met ondergrond). Nu is het perceel echter verkocht aan een derde partij. Dat had op basis van de gesloten overeenkomst niet plaats mogen vinden. Wanneer de gemeente meewerkt aan het realiseren van een ruimte voor ruimte woning aan de Grotelseheide 1a door deze derde partij ontstaat een onomkeerbare situatie, waaraan niet meegewerkt zou moeten worden.

Beantwoording

De gemeenteraad heeft besloten vooralsnog geen besluit te nemen over het plandeel “Grotelseheide 1a in Bakel” en het plandeel daarmee geen onderdeel meer te laten zijn van het vastgestelde bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2016”.

De zienswijze behoeft nu dan ook geen verdere beantwoording, nu het plandeel geen onderdeel meer is van het vastgestelde bestemmingsplan.

2. Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP), te Hoogvliet

Ontvankelijkheid

Op 16 februari 2016 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 Dakworm 3-5 te Bakel.

In het plangebied van het bestemmingsplan liggen twee leiding(en) en/of heeft een raakvlak met de veiligheidszone(s) ervan.

Leiding	Max. druk	Categorie	Medium	Belemmerde strook *	PR afstand *	Invloedsgebied *
24" (ø600 mm)	62 bar	K1	Olie producten	2 x 5 m	2 x 49,8 m	2 x 74,3 m
36" (ø910 mm)	43 bar	K1	Ruwe olie	2 x 5 m	2 x 38,6 m	2 x 58,0 m

** Rrp heeft zijn leidingen conform de BEVB in de loop van 2015 knelpuntvrij opgeleverd en de veiligheidsafstanden in een mondeling overleg per gemeente toegelicht. De veiligheidsafstanden voor RRP zijn locatie-afhankelijk waardoor binnen een gemeente of zelfs binnen een plangebied mogelijk meerdere afstanden gelden. (afstanden vanaf de hartlijn gemeten, aan beide zijden van de leiding)*

Indiener is van mening dat bovengenoemde leiding(en) onvolledig en/of (gedeeltelijk) onjuist in het bestemmingsplan is (zijn) opgenomen.

1. Toelichting - 3.3 Dakworm 3 + 5: p pag. 31 - externe veiligheid - ontbreekt de benoeming van de olie producten leiding (24") die ter plaatse naast de 36" leiding ligt. Het verzoek is om beide leidingen in uw bestemmingsplan op te nemen.
2. Op dezelfde pag. 31 benoemt u de (geïnterpoleerde) RIVM afstand van de PR-contour van een van de twee RRP leidingen. Een berekening in opdracht van RRP voor de generieke waarden geeft een andere uitkomst voor de genoemde contouren. Hierom verzoeken we u deze berekende waarden, van beide leidingen genoemd in bovenstaande tabel, in uw bestemmingsplan op te nemen.
3. De nieuwe (correcte) afstanden maken dat uw conclusie, dat een "onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk is", volgens ons gebaseerd wordt op onjuiste afstanden. Door het opnemen van de juiste afstanden dient opnieuw bekeken te worden of de beschreven conclusie correct is.
4. Regels - Artikel 11 Leiding: Binnen artikel 11 worden de van toepassing zijnde regels beschreven. Om verwarring te voorkomen welke leidingen door RRP beheerd worden, we willen u verzoeken de "aanduiding verbeelding" (in de tabel en verder in het plan) voor de RRP leidingen van - GI- & -R- te wijzigen in "-R1-" & "-R2-"
5. Ook willen we u verzoeken de "Aanlegvergunningregels" van het hierboven beschreven artikel, te vervangen door de in de meegestuurde bijlage beschreven verboden (zie Bijlage Bestemmingsplan regels - alinea X.5.1).

Beantwoording

ad 1. De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd. Conform het verzoek worden beide leidingen opgenomen in het bestemmingsplan. De toelichting, verbeelding en regels worden hier op aangepast.

ad 2. De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd. Conform het verzoek worden de afstanden zoals opgenomen uit de tabel opgenomen in het bestemmingsplan. De toelichting, verbeelding en regels worden hier op aangepast. Dit heeft tevens tot gevolg dat de kavels worden verkleind. Aan de achterzijde binnen de contouren wordt een passende bestemming opgenomen. Het bouwvlak wordt verkleind.

ad 3. De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd. In het kader van de wijzigingen is bezien of er gevolgen zijn voor externe veiligheid. Het plan is ter beoordeling naar de Veiligheidsregio gezonden. Daarnaast wordt er in het kader van Bevi een verantwoording opgenomen met betrekking tot de aanwezigheid van de leidingen. Ze raken het plangebied echter maar enkele meters. Gezien de aanpassingen onder punt 2 betreft het gebied waarin de contour is gelegen echter geen verblijfsgebied. Ook kunnen er geen bouwwerken worden opgericht.

ad 4. De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd. Conform het verzoek worden beide leidingen opgenomen in het bestemmingsplan met de aanduiding "-R1-" & "-R2-".

ad 5. De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd. Conform het verzoek worden op het gebied waar de aanduiding "-R1-" & "-R2-" van toepassing als aanvulling de nadere planregels opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt er toe dat het bestemmingsplan wordt aangepast op het onderdeel Dakworm 3-5 op de motivering van externe veiligheid, alsmede wordt de verbeelding en de planregeling conform verzoek aangepast.

3. De heer A.A.J. Strijbosch, Oudestraat 2b te Bakel

Ontvankelijkheid

Op 19 februari 2016 is de zienswijze per fax en 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 Dakworm 3-5 te Bakel.

1. De gronden hebben een dubbelbestemming 'Waarde – oude akker' en 'Waarde – archeologie'. Indiener is van mening dat op de genoemde gronden niet gebouwd mag worden;
2. Het plan is in strijd met het provinciale beleid;
3. Indiener geeft aan dat hij van mening is dat in tegenstelling tot wat de toelichting aangeeft, het gebied niet in het "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling" ligt.
4. Zienswijze betrekking op leefbaarheid:

Indiener is van mening dat het rapport van 2014 niet up to date is omdat:

- Het feit dat de nertsenfarm al een jaar of 10 geruimd is, en er een konijnenmesterij nooit in bedrijf is geweest de geurnorm toch nog daalt volgens een rapport uit 2014;
 - Er wordt een verwachte geurnorm gegeven van binnen de 5 OuE contour;
 - Uit berekeningen van Besterd 1 onlangs 28-01-2016 door uw raad goedgekeurde bestemmingsplan wijziging ligt de geur op afstand van 600 meter op 20,78 OuE. Hier is dan geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt het maximum van 20 OuE overschreven;
 - In de geurnormen verordening 2013 staat dat de achtergrondbelasting geclassificeerd is als 'onvoldoende' en er dus in beginsel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 - In de wet geurhinder veehouderij staat dat de gemeente de plicht heeft de burger tegen geurhinder te beschermen;
5. De directe leefomgeving is het leefgebied van de zeldzame groene specht en alpenwatersalamander. In een eerder onderzoek in 2008-2009 was er wel sprake van alpenwatersalamanders;
 6. Volgens het beeldkwaliteitsplan ligt het plan in een occupatiezone. Voor de oude akkers geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. De oude akkers moeten hun openheid behouden. De bebouwing moet niet op de oude akker uitbreiden maar juist langs de randen. Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.
 7. Ruimte – voor – ruimte titels
 - Herbestemming: in het geval van een volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op de slooplocatie, de omzetting van de oude bestemming die het agrarisch gebruik van het perceel regelt naar een andere bij de omgeving passende bestemming. Naar mijn mening is dat behoud van huidige bestemming of natuur;
 - De heemkundekring streeft naar het behoud en herstel van cultuurhistorisch landschap. Vaak worden juist de grote akkercomplexen gezien als het meest waardevol in cultuurhistorische zin;
 8. Door bouw of sloop van een konijnenhouderij is de archeologische waarden verstoord geraakt. Dit is onjuist. Er heeft nooit een konijnenhouderij gestaan;

9. Het verkennend bodemonderzoek heeft zijn geldigheid verloren. Daarnaast staat in de conclusies en aanbevelingen dat de hypothese niet-verdachte locatie dient te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten;
10. In het overzicht van de gang van zaken aan de Dakworm 3 geeft de gemeente aan dat de milieuvergunning van de nertsen is ingetrokken in 2015. Gezien de vergunning nog van kracht is, mocht deze bestemmingsplanwijziging niet in procedure gebracht worden.
11. Milieuvergunning wordt ingeleverd t.b.v. VAB regeling en niet voor Ruimte voor Ruimte kavels. Er is nooit een vergunning verleend voor een konijnenmesterij. Het is dus niet mogelijk 2 vergunningen in te leveren.
12. Het is valsheid in geschriften artikel 224 Wvs.

Beantwoording

Ad 1: Bouwen op locatie 'waarde – oude akker'

Momenteel heeft het bouwblok de bestemming 'agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij'. In het vigerende bouwblok is bebouwing mogelijk tot 80% van het oppervlakte. Daarbij kent de agrarische bestemming een hogere bouwhoogte dan de nu opgenomen bestemming. Op het bouwblok waren tot 2008 nertsensheds aanwezig. Het gaat dan ook om volledig bebouwd en geroerd terrein. In het verleden was er op de locatie reeds sprake van bebouwing. De bebouwing wordt in vergelijking met de eerdere bebouwing aanzienlijk minder zodat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. In het bestemmingsplan is, zoals ook opgenomen in het huidige bestemmingsplan, een ontheffing opgenomen voor het realiseren van bebouwing in de dubbelbestemming 'Waarde – Oude Akker'. In het kader van de bestemmingswijziging zal een nadere onderbouwing worden opgesteld met betrekking tot het bouwen op de oude akker ter plaatse van de Dakworm 3-5 te Bakel. Gezien het bovenstaande is het bestemmingsplan bij voorbaat uitvoerbaar. Bij het behandelen van de omgevingsvergunning zal getoetst worden aan beleid en regelgeving.

De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast met een nadere motivering waarom het ter plaatse acceptabel is om te bouwen op de oude akker.

Archeologie

Wij hebben de OmgevingsDienst Zuid-Oost Brabant gevraagd het archeologisch rapport te beoordelen in het kader van de procedure van het bestemmingsplan. Zij hebben het volgende advies gegeven:

Het archeologisch onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat het plangebied vrij laag gelegen is direct naast een gegraven waterloop, waarvan wordt vermoed dat hier ooit cijnsgoederen over werden vervoerd richting Den Bosch en Echternach. Daar bestaan echter grote twijfels over, omdat enerzijds dit nergens uit historische bronnen blijkt, en anderzijds omdat harde archeologische bewijzen voor deze aanname vanuit de opgraving Neerakker tot nu toe ontbreken. Het huidige plangebied grenst direct aan de waterloop die op historische kaarten duidelijk zichtbaar is. Ook grenst het direct aan de vermeende hof van Echternach Het Gehoft, daar waar de toegang tot deze hof gesitueerd wordt. De archeologische verwachting van het gebied is dan ook vooral uit deze gegevens te destilleren. De verwachting is dat hier mogelijk sporen van infrastructuur en ambachtelijke activiteiten aanwezig zijn die samenhangen met de Hof net ten oosten van het gebied.

De OmgevingsDienst Zuid-Oost Brabant adviseert om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in het plangebied, maar alleen als er bij de geplande ontwikkeling daadwerkelijk grotere bodemingrepen plaatsvinden (of mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan) dan 1000 m2 en die dieper gaan dan 40 cm. Bij kleinere bodemingrepen

is de kans op vondsten wel aanwezig, maar is het vrijwel onmogelijk om zicht te krijgen op de aard van de archeologische resten. Dit is dan ook niet planologisch relevant. De kosten van de uitvoering van zo'n archeologisch onderzoek wegen dan niet op tegen de kennisinformatie die het eventueel kan opleveren. Door het toekennen van een woonbestemming en hieraan een maximale aantal m3 te koppelen is het uitgesloten om deze grens van 1000 m2 te overschrijden. Hierdoor ontstaan er geen strijdigheden met beleid en regelgeving.

Gezien dit deskundigenadvies is een nader onderzoek niet noodzakelijk omdat met de gekozen plansystematiek de aangegeven grens van 1000 m2 niet wordt overschreden. Indien de bebouwingsoppervlakte bij aanvraag omgevingsvergunning wel meer blijkt te zijn zal alsnog conform de planregels een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd. Archeologie behelst dan ook geen bouwverbod, maar een onderzoeksvraagstuk.

Het voorheen vigerende bestemmingsplan met de bestemming Agrarisch kende deze verplichting niet, zodat er meer waarborgen in het nu vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen in het kader van archeologie.

Conclusie:

De zienswijze wordt op dit punt gedeeltelijk gehonoreerd. De toelichting en planregels van het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat met een maximale inhoudsmaat (1500 m3) voor de woningen het bebouwingsoppervlakte van 1000 m2 niet kan worden overschreden. De bouwregels van het bestemmingsplan worden hiermee aangepast welke is geborgd in de procedure van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Ad 2.

Het bestemmingsplan is met de aanpassing van het ontwerp niet in strijd met het provinciale beleid. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwblokken toegekend, maar zijn de bouwblokken overeenkomstig het bestaande bouwblok, wat is gelegen in het bestaande bebouwingscluster Dakworm. Het oprichten van de twee ruimte – voor – ruimte woningen is overeenkomstig Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 mits de woningen zijn gelegen in een bebouwingscluster. De gemeente heeft nadere informatie aangeleverd met betrekking tot de ontstaansgeschiedenis aan de provincie, echter heeft de gemeenteraad bij het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat er sprake is van een bebouwingscluster. De provincie heeft op de onderdeel ook een zienswijze ingediend. Middels een bijgevoegde toelichting wordt een onderbouwing gegeven dat het plan valt binnen een bebouwingscluster en daarmee past binnen de beleidsregels van de provincie.

Conclusie:

De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast met een nadere motivering met betrekking tot de bebouwingsconcentratie.

Ad 3

De kaarten zoals publiekelijk bekend zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en <http://ruimtelijkeplannen.brabant.nl/> geven wel degelijk aan dat het perceel gedeeltelijk in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling ligt, wellicht is heeft dit te maken met meetverschillen of interne kaarten. Deze digitale kaarten op deze website gaan voor de andere analoge kaarten dan wel kaarten op andere websites of interne kaarten.

De provincie heeft per email van dinsdag 19 april 2016 aangegeven dat de zienswijze die ze op dit onderdeel hebben ingediend op één aspect niet juist was. De aanduiding "Zoekgebied voor

stedelijke ontwikkeling" ligt gedeeltelijk wel op de kavels. De gronden van de gemeente waar de "Ruimte voor ruimte kavels" zijn gelegen, liggen gedeeltelijk wel in het gebied met de aanduiding "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". Bij nadere controle van de provincie is namelijk gebleken dat deze aanduiding gedeeltelijk over het perceel ligt waar voorheen de nertsensheds stonden.

Overigens merken we op dat de onderbouwing voor de ruimte voor ruimte woningen voor zowel het gebied zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en gemengd landelijk gebied geheel hetzelfde is.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt niet gehonoreerd.

Ad 4

In planologische zin is de vigerende bestemming nog steeds agrarisch bedrijf intensieve veehouderij. Binnen deze bestemming was een nertsenfarm gevestigd. Het is inderdaad juist dat de konijnenhouderij nooit vergund is. De milieuvergunning voor een konijnenhouderij is dan ook niet in werking. Voor dit initiatief van de konijnenhouderij is door de initiatiefnemer wel een aanvraag ingediend. Dat is ook als zodanig beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Echter deze aanvraag is wel te vergunnen binnen het voorheen vigerende bestemmingsplan. Vast gegeven is dat met de ontwikkeling naar woningbouw alle milieurechten worden ingetrokken, met inbegrip van ook lopende aanvragen alsmede ook verleende vergunningen. Door het initiatief voor woningbouw geldt dat voor de omliggende gevoelige objecten de achtergrondbelasting niet toe neemt. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) is het niet noodzakelijk om de toename van de komst van twee ruimte voor ruimte woningen te onderbouwen op de omgeving in het kader van een goed woon- en leefklimaat. De overbelasting aan de Besterd is reeds aanwezig en wordt veroorzaakt door omliggende bedrijven. Kortom de overbelaste situatie aan de Besterd komt niet door de voorliggende ontwikkeling van het toevoegen van twee ruimte voor ruimte woningen. Immers betreft de toevoeging van twee ruimte voor ruimte woningen op de locatie Dakworm geen initiatief waarbij er sprake is van uitstoot van fijnstof.

Door het intrekken van de milieuvergunningen op de locatie Dakworm (alsmede de aanvraag om vergunning voor het houden van een konijnen) verdwijnt er een agrarisch intensieve veehouderij. Hierdoor neemt de fijnstof in het gebied af. Het verdwijnen van de intensieve veehouderij ter plaatse heeft overigens nog meer milieupositieve gevolgen. Voor het bestemmingsplan is daarnaast van belang dat er in planologische zin een agrarisch intensief bedrijf wordt weg bestemd. Dat er feitelijk in 2016 geen bedrijf meer aanwezig is, wil niet zeggen dat het bedrijf er qua milieurechten en bestemmingsplan niet meer aanwezig is op de locatie. In planologische zin is het daarbij tevens van belang dat het bedrijf zonder ingrijpende wijzigingen kan worden opgericht op het agrarisch bouwblok. Met de bestemmingsplanwijziging naar woningbouw wordt het onmogelijk gemaakt om een agrarisch Intensieve veehouderij bedrijf daar alsnog te vestigen. Zonder bestemmingsplanwijziging kan immers het agrarische bouwblok wederom voor 80% worden bebouwd, wat een aanzienlijk hoger bebouwingspercentage is dan bij voorgenomen bestemmingsplanwijziging naar woningbouw.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht is er vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een verplichting om aan te tonen dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. De onderbouwing voor een goed woon- en leefklimaat is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Het plan voldoet aan een goed woon- en leefklimaat. Het plan voldoet aan de eisen zoals opgenomen in de Wet geurhinder veehouderij en voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt niet gehonoreerd.

Ad 5

Het recent onderzoek heeft wederom aangetoond dat er vanuit de Flora en faunawet geen belemmeringen zijn voor de voorgestelde ontwikkeling. Er zijn geen redenen om het rapport, opgesteld door een onafhankelijk deskundig bureau in twijfel te trekken. Opgemerkt dient te worden dat nadrukkelijk naar aangehaalde beschermde soorten is in de onderzoeken gekeken.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt niet gehonoreerd.

Ad 6

Het bouwblok is in het verleden als agrarisch bedrijf Intensieve veehouderij gebruikt. Dit is een andere bestemming als agrarisch landelijk gebied waarin de gebruiksmogelijkheden voor een weiland en akkers in zijn opgenomen. Het betreft dan ook geen agrarische grond zoals in het beeldkwaliteitsplan aangehaald. Gronden met de bestemming agrarisch landelijk gebied zijn namelijk gronden waar geen bouwblok op aanwezig is. Jarenlang is er op de beoogde locatie een nertsenbedrijf gevestigd geweest. Bestemmingsplanmatig is het bedrijf dan ook nog steeds aanwezig en kan het eenvoudig weer worden opgestart. Dat is een ongewenste ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan zal zorgen voor minder verstening. Door de ligging van de externe veiligheidscontour van de Rotterdam RijnPijpleiding blijft het open landschap gekenmerkt. Door afname in de bouwdichtheid wordt er door bestemmingsplanwijziging tevens een bedrage gedaan aan beeldkwaliteit. Dit is overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Het bouwblok wordt verkleind en de bebouwingsoppervlakte neemt aanzienlijk af.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt niet gehonoreerd.

Ad 7.

De huidige bestemming is agrarisch bedrijf intensieve veehouderij. Dit is geen gewenste bestemming zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven. Het zou immers betekenen dat er op de locatie weer een volwaardig agrarische Intensieve veehouderij kan worden opgericht, wat niet wenselijk is. Uit de ruimtelijke onderbouwing is te lezen dat de gekozen bestemmingen passen bij het gebied. De ruimtelijke kwaliteitswinst is ingezet in het gebied. De gemeenteraad acht in het kader van de belangenafweging de bestemming ook realiseerbaar. Er zal immers door een intensieve veehouderij weg te kopen de luchtkwaliteit alsmede de woon- en leefklimaat van de omwonenden sterk verbeteren. Door woningbouw op deze locatie ontstaat er een nagenoeg positieve grondexploitatie. De gronden afschrijven voor natuur zou daarmee te zwaar drukken op de gemeentelijke bouwgrondexploitatie ter plaatse. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dan ook niet de feitelijke omgeving zoals het perceel er nu bij ligt, maar de planologische bestemming. De planologische situatie is geen akkerbouwlocatie en heeft dan ook niet deze cultuurhistorische waarden.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt niet gehonoreerd.

Ad 8

In de ruimtelijke onderbouwing zal het woord konijnenhouderij vervangen worden door nertsenhouderij. Daarbij zal de tekst uit de ruimtelijke onderbouwing worden aangescherpt. Een deel van de gronden waar de aanvraag voor een konijnenhouderij op zijn voorzien worden wel gesloopt. Het betreft onder andere de loods waar het niet-agrarisch bedrijf wordt gevestigd. De

oppervlakte bedrijfsbebouwing wordt van ruim 1000 m² terug gebracht (sloop overtollige bebouwing) naar 600 m². De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd waardoor de toelichting op punten wordt aangepast.

Ad 9

De omschrijving 'verdachte locatie' wordt ook gebruikt bij locaties waar een lichte verontreiniging aanwezig is. Alle geconstateerde verontreinigingen zijn geen belemmering voor de ontwikkeling in het gebied. Het bodemonderzoek is van 2008 en is gedateerd. Er zal nog een actualisatie van het onderzoek plaatsvinden. De verwachting van de huidige situatie is dat er geen significante afwijken zullen zijn. De grond is de afgelopen jaren niet meer intensief gebruikt. Ook hebben er geen grond verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. In het kader van het bestemmingsplan zal een actualisatie plaatsvinden op het aspect bodem.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd.

Ad 10

De milieuvergunning alsmede alle bestemmingsplanrechten met betrekking tot het agrarische bedrijf intensieve veehouderij zijn ingeruild voor de nu voorliggende bestemming. De rechten zijn voorwaardelijk ingetrokken, onder voorwaarde dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De milieurechten komen immers pas te vervallen als de nieuwe bestemming zijn doorgang kan vinden. Dit is gebruikelijk met betrekking tot het intrekken van milieurechten. Dit is contractueel zo vastgelegd tussen alle betrokken partijen. Het resultaat is in ieder geval dat in het jaar 2016 de milieurechten zijn ingetrokken zodat wordt voldaan aan de voorwaarden voor de bestemmingsplanwijziging. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden is het niet meer mogelijk om een nieuw agrarisch intensief veehouderij bedrijf te starten ter plaatse.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt niet gehonoreerd.

Ad 11

Er is sprake van een gebiedsontwikkeling op de locatie Dakworm. Het is inderdaad juist dat er geen milieuvergunning aanwezig is voor de konijnenhouderij. Wel ligt er een aanvraag milieuvergunning. Alle (toekomstige) rechten voor het agrarisch bedrijf worden ingeleverd in ruil voor een VAB-locatie en het mogelijk maken van de boerderij splitsing. De gronden waar de ruimte-voor-ruimte woningen worden opgericht is in eigendom van de gemeente. Er worden twee ruimte-voor-ruimte titels aangekocht om de woningbouw te kunnen realiseren. Daarnaast worden alle milieurechten alsmede de agrarische bestemming van het bouwblok afgehaald. Trekt men immers alleen de milieuvergunning in, dan bestaat er de mogelijkheid om alsnog een nieuw bedrijf te starten op de locatie. Dit is niet gewenst. De provincie stelt als vereiste dat zowel de milieuvergunningen alsmede de milieuaanvragen worden ingetrokken. Daarnaast dient de agrarische bestemming van het bouwblok te worden afgehaald. Hieraan is voldaan met het initiatief. De planologische overwaarde wordt daarnaast ingezet op de gehele locatie zodat de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied wordt verbeterd. Het betreft immers nu planologisch 1 bouwblok waarvoor de gemeente een gebiedsbenadering heeft toegepast die overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is.

Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt niet gehonoreerd.

Ad 12

Met de beantwoording van de zienswijze is aangetoond dat de ruimtelijke onderbouwing is opgemaakt zonder strijd met enig beginsel. Er is geen sprake van valsheid in geschriften.

Correcties zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, zodat het plan geen onjuistheden meer bevat bij de vaststelling. De procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan is er niet voor om te beoordelen of er sprake is van een overtreding op grond van artikel 224 Wvs. Het is dan ook geen planologisch relevant aspect. De zienswijze wordt op dit punt niet gehonoreerd.

Conclusie

Toelichting, verbeelding en planregels worden op onderdelen aangepast.

4. Goorts en Coppens Advocaten namens de heer H.J.M. van Dooren en mevrouw N.M.C.W. van Dooren-Verstappen, Dakworm 3 te Bakel alsmede Aben en Slag Advocaten namens de heer J.A.H.J.T. Kusters en mevrouw B.G.B. Kusters-Heyn, Dakworm 5 te Bakel

Ontvankelijkheid

Op 25 februari 2016 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 Dakworm 3-5 te Bakel.

Het ontwerpplan voorziet in een regeling (artikel 6.1 lid 7 van de planvoorschriften) dat op het adres Dakworm 5 een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2 kan worden gerealiseerd. Deze aanduiding is te ruim en partijen hebben overeenstemming bereikt voor de volgende activiteit:

een VAB bedrijf in het keuren, repareren, samenstellen c.q. assembleren van mobiele en stationaire apparaten voor (nood)stroomvoorzieningen en overige elektronische apparaten maximaal milieucategorie 2.

Beantwoording

ad 1. De zienswijze wordt op dit punt gehonoreerd. Conform het verzoek worden de omschrijving van het VAB bedrijf als volgt opgenomen in het bestemmingsplan:
een VAB bedrijf in het keuren, repareren, samenstellen c.q. assembleren van mobiele en stationaire apparaten voor (nood)stroomvoorzieningen en overige elektronische apparaten maximaal milieucategorie 2.

De toelichting en regels van het bestemmingsplan worden hier op aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt er toe dat de toelichting en planregeling wordt aangepast zodat enkel het specifiek hierboven vermelde bedrijf op de locatie gevestigd kan worden.

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

Ontvankelijkheid

Op 25 februari 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

- Grotelseheide 1a en Handelseweg ong.

De inhoudsmaat van de Ruimte voor Ruimte woningen is niet voldoende objectief bepaald. Met betrekking tot de Grotelseheide 1a ontbreekt de ruimte-voor-ruimte titel.

- Wildeman ong. in Milheeze

Ook hier geldt dat de inhoudsmaat voor de Ruimte voor Ruimte woning onvoldoende objectief is bepaald.

- Beeksedijk 10, Gemert

Het bedrijf bewerkt champost van buiten de inrichting. Hierdoor wordt het een afvalverwerkingsbedrijf. Dit is in de Groen Blauwe Mantel niet toegestaan.

- Dakworm 3-5, Bakel

De twee Ruimte voor Ruimte woningen zijn niet in een bebouwingsconcentratie gelegen. Ook de toelichting van het plan heeft geen onderbouwing dat dit wel het geval zou zijn. Ook ligt, in tegenstelling tot wat de toelichting aangeeft, niet in het “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”.

Door de aangepaste onderbouwing met betrekking tot cultuurhistorie is de provincie akkoord met de splitsing. Met de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en vestiging van een reparatiebedrijf worden de provinciale belangen niet aangetast gelet op het bepaalde in de Verordening (artikel 7.7, lid 3, onder b respectievelijk artikel 7.10).

- Overige planregels

Artikel 4.7.1

Maakt wijziging van de bestemming ‘Agrarisch’ mogelijk in onder meer de bestemming ‘Groen’. 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.

Artikel 4.7.3.

Dit artikel sluit niet uit dat bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 zich vestigen of uitbreiden. In uw reactie stelt u dat daarmee wordt voorkomen dat bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie dan 2 worden uitgesloten. Wij merken op dat een regel die uitbreiding van deze bedrijven verbiedt niet betekent dat bestaande bedrijven daar niet gevestigd kunnen blijven.

Artikel 4.7.7.

Dit artikel dient te worden aangevuld met de punten b en d uit artikel 7.13, lid 3 Verordening.

Art. 6.5.1.1, lid 6

Dit artikel laat maximaal 600 m² bebouwing toe als er sprake is van nieuwbouw voor een niet-agrarisch bedrijf. Het betreft hier echter een gebruiksbepaling gelet op het kopje van paragraaf 6.5 en derhalve geen bouwregel, zoals in uw reactie wordt gesteld.

Art. 6.7.2

Dit artikel bevat een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Recreatie’ met een bestemmingsvlak van maximaal 1,5 ha. Dit is in strijd met artikel 7.10 Verordening dat bepaalt dat de omvang van het bouwperceel ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Ook bieden planregels van bestemming ‘Recreatie’ bebouwingsmogelijkheden van maximaal 80% van het bestemmingsvlak (zie ook art. 8.2.2).

Art. 8.3.1 en 8.7

Deze artikelen bieden uitbreidingsmogelijkheden voor de bestemming 'Recreatie' van bebouwing met maximaal 15% van het bestemmingsvlak c.q. vergroting van het bestemmingsvlak. Deze uitbreidingsmogelijkheid is in strijd met artikel 7.10 juncto 7.13 Verordening.

Art. 10.2.3 en 11.2.2

Deze artikelen kennen geen maximale inhoudsmaat voor Ruimte-voor--Ruimte woningen. De regeling is dus niet objectief bepaald, temeer omdat geen sprake is van bouwvlakken;

Beantwoording

- Grotelseheide 1a/Handelseweg ong.

Ook voor de gemeente is ontstening een doelstelling die wordt nagestreefd bij de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel. Echter gezien de investering die gedaan wordt voor een dergelijk kavel is wel het uitgangspunt, en is ook altijd geweest bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte regeling door de provincie, dat er 'serieuze' woningen gerealiseerd mogen worden op een Ruimte voor Ruimte kavel. Vandaar dat de gemeente voor de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen meer ruimte heeft geboden in de planregeling ten opzichte van een reguliere burgerwoning. Sinds jaren geeft de provincie nu aan dat er een meer objectief kader in de planregeling moet worden opgenomen. Bij het bepalen van een objectief kader voor de inhoudsmaat van een Ruimte voor Ruimte woning, wenst de gemeente niet de bovenstaande uitgangspunten los te laten, maar is ook bereid om de ontsteningsdoelstelling beter te verankeren.

Uit nader onderzoek blijkt dat de gemiddelde Ruimte voor Ruimte woning in de gemeente Gemert-Bakel ongeveer 1500 m3 is, met enige uitzondering daargelaten. Andere gemeente hanteren doorgaans een maximale maatvoering van 1500 m3. Gemert-Bakel zal deze beleidslijn volgen en in het bestemmingsplan een maximale maatvoering van 1500 m3 voor Ruimte voor Ruimte woningen opnemen.

De gemeenteraad heeft besloten dat het plandeel "Grotelseheide 1a in Bakel" geen onderdeel wordt van het vastgestelde bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2016". De zienswijze op het onderdeel Grotelseheide 1a in Bakel behoeft dan ook geen verdere beantwoording, nu het plandeel geen onderdeel meer is van het bestemmingsplan.

- Wildeman ong.

Zie hiervoor het antwoord onder Grotelseheide 1a/Handelseweg ong.

- Beeksedijk 10

Gezien de zienswijze van de provincie is er voor gekozen om het plan uit het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening januari 2016" te halen.

Voordat het plan ter vaststelling aan de gemeente wordt aangeboden, zullen wij als gemeente in overleg treden met de provincie. Wij gaan er vanuit dat na deze gesprekken het initiatief alsnog doorgang kan vinden. Eventueel met nadere motivering dat het plan niet in strijd is met de Verordening Ruimte.

- Dakworm 3-5

Ad 1. In de zienswijze van de provincie wordt aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing niet weergeeft dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. De provincie is van oordeel dat op grond van de aangeleverde informatie de twee Ruimte voor Ruimte woningen niet zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie. De provincie is van mening dat de toelichting van het plan geen onderbouwing geeft dat er wel sprake zou zijn van een bebouwingsconcentratie.

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gehonoreerd. In de onderbouwing wordt een motivering opgenomen dat er wel degelijk sprake is van een bebouwingsconcentratie. De gemeente heeft nadere informatie aangeleverd waaruit blijkt dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. De ruimte voor ruimte woningen worden opgericht binnen het bestaande bouwblok, welke deel uit maakt van de bestaande bebouwingsconcentratie. De gemeente past hierop de ruimtelijke onderbouwing aan. Het oprichten van de twee ruimte voor ruimte woningen voldoet aan de Verordening Ruimte. Het bouwblok wordt iets verkleind ten opzichte van het bouwblok van de vigerende bestemming.

De provincie geeft in de onderbouwing aan dat ze van mening zijn dat in tegenstelling tot wat de toelichting aangeeft, het gebied niet in het “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” ligt. De kaarten zoals publiekelijk bekend zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en <http://ruimtelijkeplannen.brabant.nl/> geven wel degelijk aan dat het perceel gedeeltelijk in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling ligt, wellicht is heeft dit te maken met meetverschillen of interne kaarten. Deze digitale kaarten op deze website gaan voor de andere analoge kaarten dan wel kaarten op andere websites of interne kaarten.

De provincie heeft per email van dinsdag 19 april 2016 aangegeven dat de zienswijze die ze op dit onderdeel hebben ingediend op dit aspect niet juist is. De aanduiding “Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” ligt gedeeltelijk wel op de kavels. De gronden van de gemeente waar de “Ruimte voor ruimte kavels” zijn gelegen, liggen gedeeltelijk wel in het gebied met de aanduiding “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”. Bij nadere controle van de provincie is namelijk gebleken dat deze aanduiding gedeeltelijk over het perceel ligt waar voorheen de nertsensheds stonden.

Overigens merken we op dat de onderbouwing voor de ruimte voor ruimte woningen voor zowel het gebied zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en gemengd landelijk gebied geheel hetzelfde is.

Ad.2 De splitsing van de cultuurhistorische boerderij is akkoord bevonden door de provincie. Het ontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig het provinciaal beleid vastgesteld en correct opgenomen. Dit wordt door de provincie onderschreven in de ingediende zienswijze.

- 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 nog iets verder op aangescherpt worden. Aansluiting zal worden gezocht bij de mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemming Natuur.

Artikel 4.7.3.

Deze bevoegdheid gaat over het vergroten van een bestemmingsvlak. Niet over het vestigen van een ander bedrijf op deze locatie. Artikel 6 (Bedrijf) regelt de gebruiksmogelijkheden van dit bestemmingsvlak. Naar onze mening regelt dit artikel óf de bestaande activiteiten óf een nieuw bedrijf dat een niet hogere milieucategorie dan 2 heeft. Bestaande bedrijven, ook met milieucategorie 3 of hoger, mogen binnen de Verordening Ruimte uitbreiding (artikel 7.10 lid 3). Naar ons idee is deze bepaling niet in strijd met de Verordening Ruimte. Ter verduidelijking zal in dit artikel nog vermeld worden dat deze wijziging niet er toe kan leiden dat er een milieucategorie 3 bedrijf zich daar kan vestigen, indien nog niet bestaand, zoals nu ook opgenomen in lid 6 van artikel 6.7.1.

Artikel 4.7.7.

In artikel 4.7.7. lid 12 en 13 zijn de bepalingen uit 7.13 lid 3 onder b en d. opgenomen. Naar onze mening is deze bepaling dan ook niet in strijd met de Verordening Ruimte.

Art. 6.5.1.1, lid 6

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een bedrijfsbestemming voor een andersoortig bedrijf te gebruiken onder een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden is inderdaad dat als men nieuwbouw wil plegen voor het nieuwe bedrijf, dat er dan restricties aan de bebouwingsoppervlakte zitten. Deze bouwregel zal ook verwerkt worden in de bouwregels zodat dit in de omgevingsvergunning getoetst kan worden.

Art. 6.7.2

Op deze wijzigingsbevoegdheid is ons inziens artikel 7.13 van de Verordening Ruimte van toepassing (recreatieve bedrijven). In dat artikel (7.13) in het eerste lid wordt afgeweken van lid a en d. van artikel 7.10. Het gaat in lid a. over de omvang van 5000 m² van het bouwperceel. Volgens artikel 7.13 kan men ons inziens dan ook een groter bestemmingsvlak realiseren dan 5000 m² zoals voor de overige niet-agrarische bedrijven is bepaald. Gemeentelijk beleid is dat bestemmingsvlakken niet groter worden dan 1,5 hectare. Vandaar dat deze bepaling is opgenomen. Naar onze mening is deze bepaling niet in strijd met artikel 7.13 lid 1.

Art. 8.3.1 en 8.7

Artikel 8.3.1. biedt een uitbreidingsmogelijkheid van 15% van de bedrijfsbebouwing (niet van het bestemmingsvlak) en daarbij kan, ten behoeve van die uitbreiding van 15% bebouwing, het bestemmingsvlak aangepast worden. Kortom, een bestaand recreatief bedrijf mag in eerste instantie niet uitbreiden in bebouwing. Echter met een afwijkingsvergunning kan dit toch met maximaal 15%. Artikel 8.3.1 voorziet in eerste instantie alleen in uitbreiding binnen het bestaand bestemmingsvlak. De Verordening Ruimte voorziet niet in specifieke regels over uitbreiding binnen een bestaand bestemmingsvlak.

Bij artikel 8.7 is dat wel zo. Uitbreiding van het bestemmingsvlak dient te voldoen aan artikel 7.10 derde lid. a en b. van dit artikel zijn nog niet expliciet verwerkt in deze wijzigingsbevoegdheid. Dit zal verwerkt worden. Dit zal dan ook in artikel 6.7.1 verwerkt worden.

Art. 10.2.3 en 11.2.2

Zie hiervoor het antwoord onder de adressen Grotelseheide/Handelseweg en Wildeman.

Artikel 11 betreft de bestemming Leiding. We nemen aan dat hier de opmerking niet op van toepassing is.

Conclusie

- De onderbouwing voor de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Dakworm 3-5 in Bakel zal worden aangevuld zodat nader wordt gemotiveerd dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie.
- In de planregeling wordt opgenomen dat een Ruimte voor Ruimte woning maximaal 1500 m³ mag zijn.
- De bestemming Groen wordt aangevuld met concretere voorwaarden over aard en omvang van de mogelijke bebouwing.
- artikel 4.7.3.: de voorwaarde dat er niet een bedrijf met een hogere milieucategorie dan reeds bestaand zich kan vestigen, wordt opgenomen.
- in de bouwregels in de bestemming Bedrijf wordt een regeling opgenomen voor nieuwe bedrijven die zich vestigen met de afwijkingsbevoegdheid

- de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van bestemmingsvlakken met de bestemming Bedrijf en Recreatie worden aangevuld met artikel 7.10 derde lid onder a en b.