

## **BIJLAGE I           NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening juli 2016” heeft met ingang van 11 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 22 augustus 2016 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

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. Adviesbureau van Gerwen v.o.f., namens de heer T. Kuunders, Dr. de Quayweg 62 te De Mortel**

#### Ontvankelijkheid

Op 5 augustus 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 planonderdeel ‘Dr. de Quayweg 70, De Mortel’. In de regels in artikel 6.2.2. ‘Maatvoering’ in lid b is opgenomen dat ‘de onderlinge afstand tussen bouwwerken maximaal 15 meter mag zijn’. In bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing van Dr. de Quayweg 70 De Mortel, welke is opgenomen als bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan, is een situatieschets opgenomen van de gewenste situatie van het bouwvlak en de bebouwing. In deze situatie is in verband met draaicurves van machines de gewenste nog te realiseren loods op maximaal 18,804 meter van het bestaande bassin (bouwwerk) gesitueerd.

Dit houdt in dat initiatiefnemer bij de omgevingsvergunningaanvraag de nieuwe loods dadelijk niet op de daarvoor benodigde afstand van het bassin kan realiseren. Ik vraag u bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze regel aan te passen zodat initiatiefnemer de nieuwe loods op de benodigde afstand van het bassin kan realiseren.

#### Beantwoording

Uit de situatieschets zoals bijgevoegd bij het plan blijkt niet direct middels een aanduiding of iets dergelijks dat de afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing 18,8 meter is. Uit nameting wordt hier een afstand van 17,8 meter gemeten.

Ten behoeve van de beeldkwaliteit is het niet wenselijk om bebouwing op grotere afstanden van elkaar te situeren. Bebouwing dient geclusterd gerealiseerd te worden. Vandaar dat hier een maximale afstandsmaat van 15 meter wordt gehanteerd.

Op dit moment is er slechts voor de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf of de bestemming Wonen in specifieke gevallen bij een vergunningaanvraag de mogelijkheid om af te wijken van deze regel, mits het plan nog past binnen de uitgangspunten van beeldkwaliteit. Deze

afwijkingsbevoegdheid is in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2016” als algemene afwijkingsbevoegdheid voor alle bestemmingen opgenomen. Uitgaande van deze wijziging, kan beoordeeld worden of binnen de bedrijfsbestemming voor de Dr. de Quayweg 70 het mogelijk is (binnen de uitgangspunten van beeldkwaliteit) om af te wijken van de afstand van 15 meter.

Om te voorkomen dat de nieuw te bouwen loods te verder achter in het gebied komt te liggen, in afwijking van de ‘bebouwingsdiepte’ van het naastgelegen perceel, is een geringe afwijking van de maximale afstand van 15 meter toelaatbaar. Met de gevraagde 19 meter (afgerond) afstandsmaat is ingestemd. Meer dan deze afstand is niet wenselijk omdat hiermee de loods te ver in het landschap komt te liggen.

De afstandsmaat van 19 meter zal dan ook opgenomen worden in de verbeelding van deze locatie.

### Conclusie

In het bestemmingsplan (op de verbeelding) zal een maximale afstandsmaat tussen de bebouwing van 19 meter opgenomen worden.

## **2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, ‘s-Hertogenbosch**

### Ontvankelijkheid

Op 11 augustus 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

Broekstraat ong., Gemert/Burgemeester van de Wildenberglaan ong., De Rips/Pandelaar 114, Gemert

1. Op elk van de locaties wordt één RvR woning beoogd. De bouwtitels voor deze woningen ontbreken nog.
2. Verder blijkt dat de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing voor de locatie Broekstraat ong., Gemert niet is verzekerd.

### Grotelsbos te Bakel

3. Hier gaat het om een planologisch-juridisch kader voor de recreatieve poort ‘Aerlesche vijver’ en een nieuwe ontwikkeling in de vorm van een urnenveld in het Natuur Netwerk Brabant.

*Compensatie:* Er is nog niet voldaan aan de compensatieverplichting van 2,05 ha. Deze is nog niet gestart, laat staan gerealiseerd. Verder ontbreekt informatie over de realisatie van de compensatie in relatie tot de ontgronding van de bestaande vijver alsook over de voorstellen in rapport “Natuurwaardenverbetering Aerlesche vijver”.

Er zijn ambtelijk voorstellen gedaan ter zekerstelling van de uitvoering van de compensatie. Voorgesteld is om een voorwaardelijke bepaling toe te voegen, zodat uitvoering van de compensatie binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan moet zijn afgerond. Aanvulling van de planregeling is hiervoor noodzakelijk.

4. Ook wordt een zekerstelling voor de aanvang van de uitvoering van de compensatie op korte termijn noodzakelijk geacht voor de vaststelling van het plan.
5. *Urnenveld*: In de planregels dient de maximale diepte van 1,20 meter voor het begraven van de urnen te worden geborgd.
6. Verder dient een kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Ook hiervoor zijn ambtelijk reeds voorstellen gedaan, te weten een beheernotitie voor het Grotelsbos. Geadviseerd wordt om het beheerplan te concretiseren door aan te geven:
  - hoeveel verjongingsplekken in welke omvang en met welke inrichting er komen;
  - wat de (gefaseerde) frequentie van realisering is;
  - welke aanplant met welke soorten (inclusief aantallen) plaatsvindt.

De voorkeur gaat uit naar een integraal beheerplan voor het gehele Grotelsbos. Er zou gestart kunnen worden met de nieuwe functie 'urnenveld' vanaf voorjaar/zomer 2017 onder de voorwaarde dat er verjongingsvlakken zijn gerealiseerd. Verder wordt geadviseerd om voor het urnenveld 'houtproductie' niet als een hoofdfunctie te duiden.

#### Planregels

7. artikelen 4.7.5 sub 8 en 9.7.1 sub 8: dit criterium in de wijzigingsvoorwaarden voor vergroting recreatiebestemming staat haaks op het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik op bedrijventerreinen;
8. artikelen 4.7.5 en 9.7.1: in de wijzigingscriteria ontbreken de voorwaarden van lid 1 onder f en g van de artikelen 6.10/7.10 Vr;
9. artikel 5.2.2 sub 5: een maatvoering voor bouwwerken bij bedrijfswoningen ontbreekt waardoor de maximale bebouwingsoppervlakte niet objectief is bepaald (dit in tegenstelling tot de regeling voor plattelandswoningen);
10. artikelen 5.2.3/5.3/11.2.3/11.3 bevatten bepalingen over monumenten, beeldbepalende panden en het slopen van bouwwerken. Voor algehele of gedeeltelijke verandering is geen nadere afweging vastgelegd. De raadpleging van een deskundigenoordeel kan in dit kader niet worden gemist;
11. in planartikel 8.1, bestemmingsomschrijving "Natuur" ontbreekt natuurcompensatie zoals is bedoeld in het compensatieplan voor de recreatieve poort (Aerlesche Vijver);
12. planartikel 9.4 sub 4 (strijdig gebruik) regelt het houden van dieren (i.c. schapen voor begrazing omliggende natuurgronden) anders dan hobbymatig bij het recreatiebedrijf Kreijtenberg 4 te Milheeze. Het ligt voor de hand om deze specifieke inzet voor omliggende (natuur)gronden als zodanig vast te leggen om ongewenste raakvlakken met veehouderijbeleid volledig uit te sluiten;

De planregels dienen aangepast/aangevuld te worden in lijn met bovenstaande opmerkingen.

Verder staan er een aantal incorrecte verwijzingen dan wel onjuiste nummeringen van opsommingen in de planartikelen.

### Verbeelding

13. De verbeelding kent een aanduiding 'beeldbepalend pand' terwijl de planregels voor boerderijsplitsing uitgaan van 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Eenduidigheid is vereist en verantwoord dient te worden dat de aangeduide panden cultuurhistorisch waardevol in de zin van de Vr zijn.

### Beantwoording

Broekstraat ong., Gemert/Burgemeester van de Wildenberglaan ong., De Rips/Pandelaar 114,

#### Gemert

De besluitvorming omtrent het planonderdeel "Broekstraat ong, in Gemert" en "Pandelaar 114 in Gemert" heeft reeds plaatsgevonden op 6 oktober 2016 en is daardoor geen onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de Nota van Zienswijzen behorende bij het raadsbesluit van 6 oktober 2016 voor de beantwoording van deze zienswijze.

#### Grotelsbos te Bakel

De besluitvorming omtrent het planonderdeel "Grotelsbos in Bakel" heeft reeds plaatsgevonden op 6 oktober 2016 en is daardoor geen onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de Nota van Zienswijzen behorende bij het raadsbesluit van 6 oktober 2016 voor de beantwoording van deze zienswijze.

### Planregels

1. Deze voorwaarden zullen verwijderd worden uit de bepalingen.
2. Deze voorwaarden zullen opgenomen worden in de bepalingen.
3. De bebouwing van het agrarisch bedrijf mag in principe, mits voldaan wordt aan alle voorwaarden, uitgebreid worden tot maximaal 80% van het bestemmingsvlak. Het is daarbij niet van belang of deze bebouwing bestemd is voor het agrarisch bedrijf of als bijgebouw bij de bedrijfswoning. Het is niet noodzakelijk om het gebruik van de bebouwing te onderscheiden voor het agrarisch bedrijf en voor de bedrijfswoning. Een onderscheid in gebruiksmogelijkheden voor bijgebouwen is niet handhaafbaar. Om deze reden is er dan ook voor de bedrijfswoning geen maximale maatvoering voor de bijbehorende bouwwerken opgenomen. Door de voorwaarden voor uitbreiding, de vereisten van kwaliteitsverbetering (20% beplanting) zijn naar onze mening de uitbreidingsmogelijkheden voldoende geobjectiveerd.
4. Verwezen wordt naar de Monumentenverordening. In de monumentenverordening van de gemeente is bepaald dat de monumentencommissie advies uitbrengt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de verandering van een monument. Bij beeldbepalende panden is in de monumentenverordening (nog) geen commissieadvies vereist. Dit wordt derhalve ambtelijk deskundig beoordeeld. Indien ook hiervoor een nader commissie advies wordt vereist, dan zal dat via een wijziging van de monumentenverordening plaatsvinden. Kortom, de invulling van het inhoudelijk beoordelen van een aanvraag om verandering van een monument of beeldbepalend pand vindt plaats via de monumentenverordening.
5. De natuurcompensatie zal worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving
6. De schapen aan de Kreijtenberg 4 zullen hobbymatig worden gehouden. In de begripsbepalingen in de regels is opgenomen wat er wordt verstaan onder het hobbymatig houden van dieren. Naast het feit dat de hoofdbestemming Recreatie het al niet mogelijk maakt om dieren te houden in de vorm van een agrarisch bedrijf, zal in de

bestemmingsomschrijving nog expliciet opgenomen worden dat enkel het hobbymatig houden van dieren is toegestaan.

### Verbeelding

7. Om te voldoen aan de VR14 wordt voor boerderijsplitsing de voorwaarde gesteld dat is gemotiveerd dat het gaat om cultuurhistorische bebouwing. Dat daarna aan de locatie de bouwaanduiding Beeldbepalend Pand wordt toegekend is om de locatie daarna nader te beschermen voor ongewenste veranderingen of sloop. Dit staat los van vereiste motivatie dat er sprake is van cultuurhistorische bebouwing. Naar onze mening is er in dit geval geen strijdigheid met de VR14.

### Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:

- De voorwaarden uit artikel 4.7.5 en 9.7.1 zullen worden aangepast conform de VR14;
- Het hobbymatig houden van schapen wordt expliciet in de regels van de hoofdbestemming benoemd;

## **3. T.J.H. Maas, Wijbosch 4, 5763 PT, Milheeze**

### Ontvankelijkheid

Op 18 augustus 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 richt zich op de omvang en de gevolgen van de Bed & Breakfastvoorziening voor het gebied en de omgeving.

1. Er wordt hier gesproken van een Bed and Breakfast terwijl het gaat om een hotel.
2. Het gebied is bedoeld voor natuur, rust en stilte. Vanwege de kwetsbaarheid van het gebied is een dergelijk grootschalig recreatief bedrijf niet wenselijk
3. Er ontbreekt een financiële onderbouwing van het plan zodat niet inzichtelijk is of het plan ook te verwezenlijken is. Is er marktonderzoek gedaan naar het plan.
4. De verstoring door licht en geluid gaat verder dan alleen het plangebied. Het heeft een negatief effect op de leefomgeving en een verstoringseffect op de flora en fauna.
5. Er zijn reeds veel recreanten in het gebied en dit leidt tot overlast. Nog meer recreanten zijn dan ook niet wenselijk.
6. Er is geen gedegen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van flora en fauna.
7. Welke milieucategorie is hier van toepassing?
8. Wat houdt de theetuin in? Wat zijn de openingstijden van de theetuin?
9. Welke activiteiten mogen er plaatsvinden? Overdag en in de avond?
10. Wat is de bedoeling van de groepsaccommodatie? Wat is de bedoeling van de slechtweeraaccommodatie?
11. Gaat de gemeente controleren en handhaven?
12. Past het houden van schapen wel bij een recreatief bedrijf en blijft het aantal beperkt?
13. Hoe is het ontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen? Door wie is dit behandeld en zijn er gespreksverslagen? Wordt het ontwerpbestemmingsplan, en zienswijze, kritisch en onpartijdig beoordeeld?

### Beantwoording

1. Een Bed & Breakfast is volgens het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied als volgt gedefinieerd: 'Recreatieve nevenfunctie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, bestaande uit maximaal 4 slaapkamers en bijbehorende voorzieningen voor maximaal 10 personen.'

In de ruimtelijke toelichting worden meerdere begrippen gebruikt voor het initiatief, te weten: een bed & breakfastvoorziening, een recreatief bedrijf en een "Logiesverstrekking" en "Kampeertreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)". Veelal zonder feitelijke definiëring.

Conclusie: Het advies is om uit te gaan van één begrip. Voorkeur heeft het begrip 'recreatief bedrijf'<sup>1</sup> te gebruiken gezien het feit dat het initiatief niet aansluit bij de definiëring van bed & breakfast. Nu het gaat om een recreatief bedrijf, grootschaliger dan bed and breakfast neemt dit niet weg dat dit een passende ontwikkeling is binnen het gebied. De ruimtelijke onderbouwing gaat hier nader op in.

2. De ruimtelijke toelichting benoemt de voorgestane ontwikkeling van het gebied in de paragrafen 2.3, 3.2 en 3.3. Basis voor de ontwikkeling van het gebied is het reconstructieplan en het 'Integraal Gebiedsprogramma Bakel–Milheeze Noord' (IGP). De belangrijkste ontwikkeling is:
  - De uitbreiding van de zandwinning (Bakelse Plassen) i.c.m. de aanleg van een golfbaan en een omleiding van de Snelle Loop;
  - De ontwikkeling van een recreatieve poort als toegang tot natuurgebied Stippelberg in combinatie met de aanleg van een zandstrand;
  - De uitbreiding van camping "Landgoed Nederheide".

De conclusie in de ruimtelijke toelichting luidt: 'Onderhavig plan past binnen de beleidsdoelen van het integraal gebiedsprogramma. Een van de doelen van het toenmalige reconstructiebeleid was het bieden van ruimte aan diverse buitengebied gerelateerde functies, waaronder ook recreatie, om van het buitengebied een vitaal en veerkrachtig gebied te maken. Er is dan ook ruimte voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling zoals voorgenomen aan de Kreijtenberg 4 in Milheeze. Daarnaast wordt er een bijdrage geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.'<sup>2</sup>

Uit de ruimtelijke toelichting blijkt dat de ontwikkeling past binnen het gebied en geen negatieve gevolgen heeft op milieukundige onderdelen (licht, geluid, bodem, water, etc),

---

<sup>1</sup> Een recreatief bedrijf is: 'een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf zoals een kampeertrein/ camping en een kamphuis.' Definitie uit het ontwerp herziening bestemmingsplan buitengebied.

noch op de leefomgeving. Landschappelijk gaat de locatie er op vooruit door het aanbrengen van beplanting en de sloop van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing.

Conclusie: De ontwikkeling van het gebied is integraal, met ruimte voor bedrijvigheid (waaronder zandwinning, agrarische bedrijven en een campingbedrijf), natuur, landschap, recreatie en leisure.

3. Onderhavige ontwikkeling onderscheidt zich van de reeds bestaande verblijfaccommodaties in de gemeente Gemert-Bakel aangezien duidelijk sprake is van een ander product ten opzichte van deze bestaande voorzieningen. De aanwezige voorzieningen, de prijsstelling en de logiesvormen hebben invloed op het type recreant en zijn activiteiten. Daarnaast is in de directe omgeving van het initiatief geen dergelijke voorziening gelegen. Verder is de ligging van de voorziening tegen de golfbaan en het landgoed Nederheide uniek. Vanwege deze gunstige ligging en de doelgroep die wordt aangetrokken kan deze accommodatie niet als concurrerend worden gezien met andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in de gemeente Gemert-Bakel en in de verdere omgeving.<sup>3</sup> Het blijft verder de verantwoordelijkheid en het risico van de ondernemer om van het bedrijf een rendabel bedrijf te maken. Vooralsnog is er geen aanleiding om te twijfelen aan de economische haalbaarheid van het plan.
4. De effecten van licht en geluid zijn toegelicht en beoordeeld in de ruimtelijke toelichting, paragraaf 5.6. Hierbij wordt ook gekeken naar de effecten op de omgeving en niet slechts het plangebied. De effecten hebben geen schadelijke gevolgen voor de omgeving en geven geen aanleiding tot verder onderzoek.
5. De mogelijke overlast en verstoring is in hoofdstuk 5 beschreven en gemotiveerd. Naar verwachting zal het aantal recreanten in het gebied niet zodanig vermeederen dat het de draagkracht van het gebied overstijgt. Mogelijke overlast van recreanten is geen planologische overweging maar zal vanuit de openbare orde op moeten worden toegezien. Overlast zal immers voorkomen moeten worden.
6. De mogelijke overlast en verstoring is in paragraaf 4.1.2 beschreven en gemotiveerd. Vooralsnog is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er strijdigheid ontstaat met de Flora en Fauna wet.
7. In artikel 7.13 van de Verordening ruimte zijn in afwijking van enkele regels voor niet-agrarische functies specifieke regels opgenomen voor recreatieve bedrijven in gemengd landelijk gebied. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits de ontwikkeling niet leidt tot een recreatiebedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger. Uitgaande van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" valt de beoogde ontwikkeling onder de categorie

---

<sup>2</sup> Toelichting bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, Kreijtenberg 4 Milheeze (25 mei 2016, versie 04) p. 17.

<sup>3</sup> Idem, p. 6

“Logiesverstrekking” en “Kampeertreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)”. Deze functies hebben categorie 3.1. Dat zijn echter veel grootschaligere activiteiten dan beoogd in het plangebied. Aan hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra wordt milieucategorie 1 toegekend. Een hotel wordt als volgt gedefinieerd: een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse. Het op te richten recreatief verblijf kan gezien de kleinschaligheid van het voornemen gezien worden als kleinschalig hotel met keuken. De (milieutechnische) uitstraling van het verblijf is dus kleiner dan die van ‘kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)’. Het verblijf behoort dan ook tot een lagere milieucategorie dan 3.1. Aangezien de beschreven ontwikkeling niet expliciet wordt vermeld wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan milieucategorie 2. In de ruimtelijke onderbouwing is nader gemotiveerd waarom een dergelijke milieucategorie op deze locatie toelaatbaar is.

8. In het bestemmingsplan of flankerend beleid is geen definitie van een ‘theetuin’ opgenomen. Ook is niet nader omschreven wat met de theetuin bedoeld wordt. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Aan het bestemmingsplan wordt een definitie voor ‘theetuin’ toegevoegd.<sup>4</sup> De openingstijden van een openbare gelegenheid (zoals een theetuin) wordt geregeld via de Algemene Plaatselijke Verordening.
9. De bestemmingsregels geven aan dat er nieuw recreatief bedrijf mag worden opgericht met een maximale milieucategorie 2. Daaraan voldoet het initiatief. De toelichting van het plan geeft een nadere omschrijving van de activiteiten die de initiatiefnemer voor ogen heeft.
10. In de ruimtelijke toelichting is geen nadere toelichting gegeven wat wordt bedoeld met de groeps- en slechtweeraanpak. De toelichting zal hierop aangevuld worden.
11. Indien geconstateerd wordt dat de gronden strijdig met het bestemmingsplan gebruikt worden of er strijdig met de regels van het bestemmingsplan gebouwd wordt, dan kan de gemeente hierop handhaven. Controle en handhaving van omgevingsvergunningen en het bestemmingsplan zal plaatsvinden conform het handhavingsuitvoeringsprogramma. De procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor het vaststellen van een bestemmingsplan leent zich echter niet om handhavend optreden in het werk te stellen. Het bestemmingsplan bevat duidelijke regels.
12. In de ruimtelijke toelichting wordt beschreven dat de schapen voornamelijk ingezet worden om de ecologische verbindingzone Esperloop en de nabijgelegen golfbaan De Stippelberg te onderhouden. Het aantal schapen wordt beperkt door het feit dat er

---

<sup>4</sup> Voorstel voor de definitie: ‘het verlenen van diensten in de vorm van het, hoofdzakelijk overdag, openstellen van tuinen bij woningen met als nevenactiviteit het verstrekken van niet alcoholische dranken en daarbij behorende versnaperingen op een tuinterras, veranda en dergelijke. Het verstrekken van eenvoudige etenswaren daaronder begrepen’. Uit: bestemmingsplan De Linten, gemeente Vlagtwedde.



slechts hobbymatig schapen mogen worden gehouden. Wordt het houden van schapen bedrijfsmatig dan kan men spreken van een agrarisch bedrijf (hetgeen niet is toegelaten in het bestemmingsplan). De grens hierbij ligt op 8 Nge. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier een aanvullende toelichting op komen.

13. Het plan is aangeleverd door de initiatiefnemer, opgesteld door Agron advies en Donkers bouwkundig tekenburo en in behandeling genomen door de gemeente Gemert-Bakel. Wie de feitelijke behandelaar is voor de procedure- en besluitvorming niet relevant. Relevant is of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. En dat dient te worden gemotiveerd. Dat staat los van de aanvrager of behandelaar. De gemeenteraad is het bevoegd gezag en besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Er zijn geen specifieke gespreksverslagen, want het plan is niet individueel besproken.

### Conclusie

1. *Eenduidige aanduiding*: Het advies is om uit te gaan van één begrip van het bedrijf. Voorkeur heeft het begrip 'recreatief bedrijf'<sup>5</sup> te gebruiken, gezien het feit dat het initiatief niet aansluit bij de definitie van bed & breakfast. Nu het gaat om een recreatief bedrijf, grootschaliger dan bed and breakfast neemt dit niet weg dat dit een passende ontwikkeling is binnen het gebied. De ruimtelijke onderbouwing gaat hier nader op in.
2. *Theetuin*: De theetuin wordt nader beschreven en gedefinieerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Aan het bestemmingsplan wordt een definitie voor 'theetuin' toegevoegd.
3. *Groeps- en slechtweeraanpak*: De groeps- en slechtweeraanpak wordt nader beschreven en gedefinieerd in de toelichting van het bestemmingsplan.
4. *Schapen*: De toelichting wordt op het onderdeel 'schapen' verder gemotiveerd (aantal en relatie met bedrijf).

## **4. DAS Rechtsbijstand, namens C.J. van de Pol, Mathijseind 1a, 5761 PS, Bakel**

### Ontvankelijkheid

Op 19 augustus 2016 is de pro forma zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. Op 2 september is er een inhoudelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel "Mathijseind 1 in Bakel":

1. De bestemmingswijziging is beperkend voor de mogelijkheden van het manegebedrijf. bezwaarmaker is namelijk voornemens om op zeer korte termijn een aanvraag in te dienen voor een quarantainestal;
2. Ten onrechte is geur en geluidsoverlast niet mee genomen in de afweging, waardoor onvoldoende is bekeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er

---

<sup>5</sup> Een recreatief bedrijf is: 'een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf zoals een kampeerterrein/ camping en een kamphuis.' Definitie uit het ontwerp herziening bestemmingsplan buitengebied.

is vergunning voor mestopslag, er een dieseltank aanwezig en nabij de woning is een werktuigenberging waar gebruik wordt gemaakt van gasflessen. Hier moet rekening mee gehouden worden. Dit is onzorgvuldig;

3. Indien blijkt dat de woning inderdaad niet door burgers kan worden bewoond, en dus een bedrijfswoning bij de manege moet blijven, wordt gevraagd handhavend op te treden tegen de illegale situatie ter plaatse;
4. De gemeente heeft de "Beleidsnotitie Plattelandswoning 2014" vastgesteld en daar is het plan aan getoetst. Medewerking zou niet verleend kunnen worden omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarde dat het moet gaan om een agrarische bestemming. Er is immers sprake van de bestemming "Bedrijf" aan de Mathijseind 1-1a, vanwege het daar aanwezige manegebedrijf. Het plan is hiermee in strijd met het beleid. Afwijken van het beleid is evenmin voldoende gemotiveerd.
5. Ten onrechte is alleen gekeken naar de mogelijke aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven;
6. Gesteld wordt dat de planlocatie niet is gelegen binnen de richtafstanden van een niet-agrarisch bedrijf. Dat is volgens bezwaarmaker onjuist. De bezwaarmaker heeft plannen voor een paardenhotel, quarantainestal, bed and breakfast en horecavoorziening en technisch hulpbedrijf. Hier is geen rekening mee gehouden. De raad moet bestemmingen aansluiten bij de te verwachten ontwikkelingen;
7. De paardenbak van de eigenaren van het perceel ligt gedeeltelijk buiten het bouwblok. Gevraagd wordt hier handhavend tegen op te treden;
8. Men wil de recent opgelegde agrarische cultuurwaarden doorgehaald hebben, aangezien deze nu gedeeltelijk ook op het bouwblok zijn gelegen;
9. Men wil graag alles beoordeeld hebben door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB).

### Beantwoording

De besluitvorming omtrent het planonderdeel "Mathijseind 1a in Bakel" heeft reeds plaatsgevonden op 6 oktober 2016 en is daardoor geen onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de Nota van Zienswijzen behorende bij het raadsbesluit van 6 oktober 2016 voor de beantwoording van deze zienswijze.

## **5. DAS Rechtsbijstand, namens A.J. Donkers, Hilakker 3, 5761 PD, Bakel**

### Ontvankelijkheid

Op 16 augustus 2016 is de pro forma zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. Op 6 september 2016 is de inhoudelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze

Met betrekking tot het plan aan de Hilakker 1, 10 en 10a ontbreekt een goede ruimtelijke ordening om de volgende redenen:

1. Bezwaarmaker wordt door het bestemmen van 3 woningen rondom zijn bedrijf beperkt in zijn bedrijfsvoering;
2. Op Hilakker 1 wordt een burgerwoning mogelijk gemaakt waarbij de intentie is het beeldbepalende pand, aanwezig binnen de hindercirkel van het bedrijf aan Hilakker 3, daarvoor te gebruiken. Niet helder blijkt uit de planregels of thans 2 woningen ter plaatse worden toegestaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing lijkt naar voren te komen dat het hier om 1 woning gaat;
3. Ondanks de aanduiding “milieuzone – beperking milieuhinder” wordt er nog steeds een woonbestemming toegestaan en aan de voormalige bedrijfswoning de waarde ‘beeldbepalend pand’ toegekend, waardoor deze behouden dient te blijven. Dat betekent dat de gronden (en dus het pand) mogen worden gebruikt ten behoeve van burgerbewoning. Echter door deze bestemming toe te kennen en gelet op de planregels, lijkt het alsof men de woonbestemming (gelet op het feit dat de bestaande boerderij wordt beoogd als woonhuis) als bestaand gebruik kan/wil aanmerken waardoor er binnen de milieucirkel toch een beperking voor het bedrijf aan de Hilakker 3 ontstaat;
4. Uit de plantoelichting blijkt op geen enkele wijze welke regeling is gehanteerd om de twee voormalige bedrijfswoningen aan de Hilakker 10 en 10a als burgerwoningen te bestemmen;
5. Bezwaarmaker meent dat gelet op de in april 2005 afgegeven milieuvergunning voor een geitenhouderij dat Hilakker 10 feitelijk geen burgerwoning maar een bedrijfswoning betreft;
6. Uit de plantoelichting blijkt niet op welke wijze er rekening is gehouden met de omwonenden;
7. het bestaan van de milieuvergunning duidt er op dat er nog steeds bedrijfsactiviteiten zijn, dan wel mogelijk zijn. Hierdoor kan niet gesteld worden dat men de bestemming in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie;
8. Op Hilakker 12 wordt een bedrijfspand herbestemd tot burgerwoning. Bezwaarmaker vreest voor een ernstige aantasting van zijn woongenot. Als gevolg van de planwijziging lijkt het erop dat het gebied verwordt tot een stedelijk gebied met alleen maar burgerwoningen;
9. Bezwaarmaker is van mening dat het plan niet voldoet aan de Verordening Ruimte 2014:
  - a. er dient te worden vastgesteld of er sprake is van een bestaande woning. Onduidelijk is of er sprake is van splitsing van meerdere woonfuncties voor 1 voormalige bedrijfswoning;
  - b. een overmaat van bebouwing wordt gerechtvaardigd door de cultuurhistorische waarde. In de Verordening is uitdrukkelijk opgenomen dat er sprake moet zijn van slopen van overige bebouwing. Dit dient dan ook te geschieden;
  - c. Er dient te worden aangetoond dat binnen het bestaande ruimtelijk beslag zowel financieel, juridisch als feitelijke mogelijkheden voor burgerwoningen ontbreken (artikel 3.1. lid 2 onder b. en c.);
  - d. In de planregels blijkt geen enkel borging van kwaliteitsverbetering. Dat er feitelijk wat is gebeurd maakt niet dat er zonder meer sprake is van kwaliteitsverbetering. Te meer nu bij Hilakker 1 allerminst sprake is van een goede kwalitatieve inpassing van het pand;

10. Het toevoegen van een drietal woningen past niet binnen het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking en de Structuurvisie+. Overwogen wordt dat er sprake is van een afname van inwonersaantal. Dit rijmt niet met het voornemen om drie woningen toe te voegen;
11. De omgevingstoets ziet slechts op de herziening voor Hilakker 1. Een deugdelijke motivering voor de overige plannen ontbreekt derhalve;
12. De voederkuilen en mestopslag van het bedrijf aan Hilakker 3 liggen wel binnen een afstand van 50 meter van de te realiseren woningen; Erkend wordt dat de woningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter en dat dit afwijkt van de in het Activiteitenbesluit voorgeschreven afstand. Hierdoor kan bezwaarmaker niet voldoen aan het Activiteitenbesluit waardoor zijn bedrijf beperkt wordt; Dat een afstand van 50 meter in acht moet worden genomen komt niet tot uitdrukking in het bestemmingsplan en de planregels;  
Het realiseren van de woningen binnen 50 meter afstand van zijn bedrijfsruimten, strijdig met geldende milieuwetgeving, heeft ernstige gevolgen voor zijn bedrijfswoning;
13. Bezwaarmaker is het niet eens met de redenering dat er geen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegevoegd. Op zeer korte afstand worden immers drie burgerwoningen toegevoegd die voorheen niet bestemd waren als geurgevoelige objecten;
14. Vernomen is dat er een nieuw geluidsonderzoek zal komen aangezien het huidige onderzoek niet actueel is. Na contact met bezwaarmaker en het bureau dat het onderzoek gaat doen, meent bezwaarmaker dat het onderzoek niet juist zal gaan en niet onafhankelijk.

#### Beantwoording

Op 6 oktober 2016 heeft de gemeenteraad besloten om het door burgemeester en wethouders voorgestelde besluit aan te houden en nader te laten voorbereiden met betrekking tot onder andere het plan aan de Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel. Het planonderdeel "Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel" is geen onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan.