

Zienswijzenverslag

Behorend bij de aanvraag van mevrouw Bos voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf aan de Sevenumsedijk ongenummerd te Maasbree, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie P, nummers 64 en 411.

Bijlage behorend bij het
besluit van 23-11-2010
van de raad van de
gemeente Peel en Maas.

Inleiding

Door mevrouw Bos is op 31 augustus 2009 een ontwerpbestemmingsplan ingediend, met het verzoek om de bestemmingsplan procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening op te starten ten behoeve van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf op het adres Sevenumsedijk ongenummerd te Maasbree, kadastraal bekend gemeente Maasbree sectie P, nummers 64 en 411.

Medewerking aan de aanvraag kan alleen plaatsvinden middels een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Het voornemen tot vaststelling van een bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening alsmede afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen, vanaf donderdag 1 juli 2010 tot en met woensdag 11 augustus 2010. Op maandag 26 juli 2010 is een zienswijze ontvangen van Achmea Rechtsbijstand namens Maatschap H. en C. Roeven, Asbroekweg 2b te Maasbree, de heer M.J.M. Severijns, Sevenumsedijk 14 te Maasbree en de heer W.H.M. Veekens, Breetse Peelweg 4a te Maasbree.

Hieronder zal de zienswijze worden behandeld. Allereerst zal worden ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens wordt ingegaan op de afzonderlijk onderdelen van de zienswijze. De verschillende onderdelen van de zienswijze worden vetgedrukt weergegeven, gevolgd door onze reactie in een normaal lettertype.

Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet aan de overige voorwaarden waaraan deze dient te voldoen. De zienswijze is aldus ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

Appellanten zijn het niet eens met het voornemen een bestemmingsplan vast te stellen ten behoeve van het nieuw op te richten agrarische bedrijf. Onderstaand worden de verschillende aspecten van de zienswijze uitgesplitst.

- 1. De appellanten betwijfelen of er daadwerkelijk agrarische activiteiten gaan plaatsvinden op het nieuwe perceel. Een bedrijf waar hekwerken worden samengesteld zal leiden tot het ter plaatse produceren van de hekwerken. Dit is een ongewenste industriële activiteit.**

Het nieuw te vestigen bedrijf betreft een plantenkwekerij. In de planbeschrijving staat dat kant en klare tuinafwerkingen worden samengesteld. Dat gebeurt door de hekwerken elders te fabriceren, aan te leveren aan het agrarisch bedrijf en de planten op of in de aangeleverde materialen te kweken op het perceel aan de Sevenumsedijk.

Het bestemmingsplan zal geen mogelijkheid bieden voor industriële bedrijven of activiteiten, om reden dat industriële bedrijven in het buitengebied inderdaad ongewenst zijn. Wanneer het nieuwe bedrijf zich op deze activiteiten zal gaan richten, zal hiertegen wegens strijd met het bestemmingsplan handhavend worden opgetreden.

In de zienswijze wordt ingegaan op de huidige beroepen van de aanvraagster en haar partner. Deze doen niet ter zake bij de behandeling van een aanvraag. Zij zijn niet ruimtelijk relevant. Op grond van de ruimtelijke afweging en de voorwaarden die zijn gesteld en waaraan is voldaan, hebben wij geen redenen om de aanvraag tot oprichten van een agrarisch bedrijf, zijnde een plantenkwekerij, in twijfel te trekken.

- 2. Op grond van het teeltoppervlak ontstaat geen volwaardig bedrijf. Gewezen wordt op het advies van de provincie Limburg van 17 december 2008, waarin een negatief advies is verstrekt betreffende de volwaardigheid van het bedrijf.**

Op 17 december 2008 heeft de provincie Limburg het advies van de BOM+ Adviescommissie toegestuurd aan de gemeente Maasbree. Het betrof een negatief advies,

zowel voor wat betreft de volwaardigheid van het agrarische bedrijf, als voor de landschappelijke tegenprestatie/ kwaliteitsverbetering.

Naar aanleiding van het advies is het bedrijfsplan van de aanvrager aangepast. Dit heeft op 14 april 2009 geleid tot de reactie van de provincie dat het bedrijfsplan nu een volwaardig bedrijf dan wel een op korte termijn potentieel volwaardig bedrijf wordt beschreven. De overige opmerkingen betroffen opmerkingen over de landschappelijke tegenprestatie. Hierop wordt teruggekomen bij punt 5.

Het BOM+ plan is aangepast aan de opmerkingen uit het advies van de provincie, in overleg met de provincie. Het aangepaste plan dateert van 2 juli 2009. Ten aanzien van het eerder afgegeven negatieve advies van de provincie wordt in bijlage 4 van het BOM+ plan per mail van 25 mei 2009 aangegeven dat kan worden ingestemd met het aangepaste BOM+ plan en dat daarover geen nieuw schriftelijk advies wordt afgegeven. De mailwisseling laat zien dat het negatieve advies voldoende is verwerkt om tot een positief oordeel te komen.

In overleg tussen gemeente en provincie is door de provincie aangegeven dat indien nodig, in het kader van de bestemmingsplanprocedure zal worden gereageerd op de aanpassingen. In oktober 2009 is het BOM+ plan als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan, in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan onder meer de provincie. In de reactie van de provincie is geen reactie gegeven op het BOM+ plan.

Wij zien geen aanleiding om het BOM+plan in twijfel te trekken.

3. De oppervlakte van de loods staat niet in verhouding tot het teeltoppervlak. Dit doet vermoeden dat niet-agrarische activiteiten zullen worden ontplooid.

De verbeelding bij het bestemmingsplan laat een bouwvlak zien van ca. 2250 m². In het verleden was het niet ongebruikelijk om bouwvlakken van ca. 1 hectare op te nemen bij agrarische bedrijven, ongeacht de gebouwen die er al stonden. Tegenwoordig worden bouwvlakken op maat (BOM) toegekend. In onderhavig geval is het bouwvlak tot stand gekomen op grond van de inrichtingsschetsen van de aanvrager. Het bouwvlak, er van uitgaande dat in de toekomst ook een bedrijfswoning met bijgebouwen wordt gerealiseerd, is daarom in vergelijking tot veel agrarische bedrijven niet onevenredig groot.

De afmetingen van de loods en het gebruik van de loods moeten passen binnen de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Wanneer de loods wordt gebruikt op een wijze die in strijd is met het bestemmingsplan, zal hiertegen wegens strijd met het bestemmingsplan handhavend worden opgetreden.

4. Het plan is gelegen in een zoekgebied voor projectvestiging/ incidentele nieuwvestiging Landbouw Ontwikkelings Gebied (zoekgebied LOG). Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in een dergelijk gebied is in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid. Door de nieuwvestiging worden de mogelijkheden van het zoekgebied belemmerd en worden de mogelijkheden voor andere agrarische bedrijven waarvoor het LOG bedoeld is beperkt.

In het structuurplan Buitengebied Regio Peel en Maas is betreffend gebied enerzijds aangewezen als 'Grootschalige open ontginningslandschappen', anderzijds als 'Zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied'. Bij het zoekgebied zijn de grenzen vanuit het Reconstructieplan Noord en Midden Limburg aangehouden. De grens van het zoekgebied ligt over de bij onderhavig plan betrokken percelen. Het noord/noordwestelijke deel van het plan, waarin het bouwvlak is gesitueerd, is in het structuurplan aangeduid als gebiedstype 'Grootschalige open ontginningslandschappen'. In het Reconstructieplan is dit 'Vereveningsgebied zonder bovengrens bouwkaal'. Het zuid/zuidoostelijke deel van het plan is aangeduid als agrarisch gebied met mogelijkheid tot het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen (t.o.v.). Deze t.o.v. zijn in het bestemmingsplan nader gespecificeerd als het aanbrengen van worteldoek.

In het oorspronkelijk ingediende plan zou een deel van het bouwvlak binnen de grens van het zoekgebied vallen. Door overleg met de omwonenden in december 2009 is het bouwvlak verplaatst, dusdanig dat het bouwvlak net buiten de grens van het zoekgebied valt. De overige bij het bedrijf behorende, niet te bebouwen gronden horen ook momenteel al bij een niet IV- bedrijf. De enige verandering binnen het zoekgebied LOG is dan dat

teeltondersteunende voorzieningen worden mogelijk gemaakt. Het betreft echter enkel worteldoek, zodat het feitelijke agrarische grondgebruik daar de mogelijkheden van het zoekgebied niet verder beperken dan nu het geval is.

Nieuwvestiging van grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven is mogelijk met een BOM+ plan, tot een grootte van maximaal 1,5 ha., mits niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied. Het bedrijf, zijnde het gedeelte binnen het bouwvlak, is slechts ca. 2250 m² en dit oppervlak ligt buiten het zoekgebied.

Eind 2007/ begin 2008 is bij de eerste beoordeling van onderhavig plan geoordeeld, dat omdat er nog geen werkelijk LOG gebied was aangewezen, andere agrarische ontwikkelingen ter plaatse niet onmogelijk moesten worden gemaakt. Daarbij is in de beoordeling meegenomen dat andere ontwikkelingen de vestiging van intensieve veehouderijbedrijven niet mag beperken. Doordat het hier gaat om een klein bedrijf, is geoordeeld dat de ruimte voor intensieve veehouderijen door de vestiging van onderhavig bedrijf slechts in beperkte mate wordt verminderd.

Er is momenteel een structuurvisie Intensieve veehouderijen en Glastuinbouw in voorbereiding. Daarin worden een tweetal zoekgebieden daadwerkelijk omgezet in LOG gebieden. Onderhavig gebied hoort daar niet bij en blijft in de aankomende jaren een zoekgebied zonder definitieve begrenzingen. Wanneer de LOGs daadwerkelijk vollopen wordt een heroverweging gemaakt over definitieve begrenzing van het gebied waarin de Sevenumsdijk is gelegen. Het is te vroeg om hier op vooruit te lopen, maar het gebruik van de percelen voor teeltondersteunende voorzieningen wordt niet gezien als een beperking voor een eventueel definitief LOG.

5. Het BOM+ plan wordt in twijfel getrokken. Gewezen wordt op het negatieve advies van de provincie Limburg van 17 december 2008. De kwaliteitswinst door aanplant op het perceel wordt in twijfel getrokken. De uitvoering van het BOM+ plan wordt in twijfel getrokken.

Onder punt 2 is al aangegeven dat weliswaar in december 2008 een negatief advies is afgegeven, maar dat het plan is aangepast na overleg met de provincie en dat de provincie kan instemmen met de aanpassingen. Doel van het BOM+ inrichtingsplan is het inpassen van nieuwe bebouwing in de omgeving. De beplanting moet dan ook vooral passend zijn in de omgeving, bestaan uit inheemse, veel in de omgeving voorkomende beplanting en het bestaande landschapstype versterken. Dat betekent overigens niet dat nieuwe bebouwing verscholen moet worden achter groen.

De adviseurs bij gemeente en provincie zijn van mening dat de voorgestelde beplanting, na de aanpassingen, de kwaliteit van de omgeving voldoende versterkt om in te kunnen stemmen met het plan.

Wij zien daarom geen aanleiding om het BOM+ plan en het advies daarover in twijfel te trekken.

In de BOM+ garantieovereenkomst wordt de uitvoering, instandhouding, overdraagbaarheid van het BOM+ plan geregeld. Hierin zijn boeteclausules opgenomen bij niet nakoming van de overeenkomst. Dit heeft inderdaad geen derdenwerking maar heeft wel nadrukkelijk onze gemeentelijke, maar ook provinciale aandacht.

Daarnaast zijn de in te richten groenstroken in het bestemmingsplan opgenomen als groen. Dat biedt in zoverre een garantie dat op strijdig gebruik kan worden gehandhaafd.

6. De appellanten vinden de omvang van de bebouwing buiten verhouding.

Op de maatvoering van de agrarische loods is onder punt 3 al ingegaan. Het agrarisch bouwvlak is niet uitzonderlijk en de regels in het bestemmingsplan beperken de gebruiksmogelijkheden.

De maatvoering van de bedrijfswoning voldoet aan de maatvoering voor woningen zoals die in het structuurplan wordt gevoerd en welke in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied in de planregels zal worden opgenomen.

Het in het structuurplan opgenomen beleid ten aanzien van bedrijfswoningen is verwerkt in onderhavig plan. Dat betekent dat een bedrijfswoning pas dan kan worden opgericht dan

nadat is aangetoond dat het bedrijf feitelijk functioneert en nadat is aangetoond dat daadwerkelijk sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

7. Omdat niet gezocht is naar hergebruik van bestaande gebouwen is het plan in strijd met de Nota Ruimte.

De appellanten halen hier de randvoorwaarden uit het rijksbeleid aan voor voorstellen met betrekking tot nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Daar in staat dat eerst dient te worden gekeken naar hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen en *wanneer dat niet mogelijk is*, naar substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie.

Omdat bij onderhavig plan direct duidelijk was dat geen sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing ter plaatse, is in plaats daarvan gekeken naar de mogelijkheden van kwaliteitsverbetering. Onder voorwaarden van kwaliteitsverbeteringen die door de BOM+ kwaliteitscommissie positief worden beoordeeld, wordt aldus voldaan aan de bedoelde substantiële kwaliteitsverbetering van het landschap. Op het BOM+ plan is onder de punten 2 en 5 al nader ingegaan. Door een positief beoordeeld BOM+ plan wordt aldus voldaan aan het Rijksbeleid.

8. Er is sprake van aantasting van het open gebied.

De aard van het gebied maakt nieuwvestiging van bedrijven niet onmogelijk. Er is geen sprake van een gebied met hoge landschappelijke waarde, aanduiding als waardevol open gebied o.i.d., waardoor de openheid van het gebied extra bescherming behoeft. Wel is een van de doelen van de gebiedstypologie ter plaatse, het behoud van het open landschap. Andere doelen in hetzelfde gebied zijn het versterken van IV bedrijven en bestaande functies. Deze kunnen mogelijk worden gemaakt wanneer de eerder genoemde kwaliteitsverbetering plaats vindt.

Nieuwe bebouwing voor een functie die binnen de aard van het gebied past, betekent per definitie een vermindering van de openheid. Omdat de locatie op andere beoordelingsaspecten geschikt wordt geacht voor het bieden van ruimte aan agrarische functies, is geoordeeld dat het verlies aan openheid niet substantieel is en van ondergeschikt belang. De combinatie met de kwaliteitsverbetering en het feit dat met de nieuwe bebouwing aansluiting wordt gezocht bij een aantal andere bedrijven en woningen, versterkt deze beoordeling.

9. Het plan is strijdig met het provinciaal beleid omdat geen sprake is van glastuinbouw of intensieve veehouderij.

De appellanten onderbouwen dit door te wijzen op het perspectief P5b, waarin onderhavig plan gesitueerd zou zijn. In het POL is het noord/noordwestelijke deel van de percelen aangeduid als P5a-gebied. Het zuid/zuidoostelijke deel van de percelen is aangeduid als P5b-gebied. De begrenzing tussen deze twee gebiedstypen is dezelfde als die van het zoekgebied LOG. Het bouwvlak is dusdanig gesitueerd, dat dit buiten de grens van het P5b-gebied valt. De overige bij het bedrijf behorende, niet te bebouwen gronden liggen wel in het P5b-gebied, echter, evenals onder punt 4, deze gronden behoren ook in de huidige situatie bij een niet IV- of glastuinbouwbedrijf. De enige verandering binnen het zoekgebied LOG is dan dat teeltondersteunende voorzieningen worden mogelijk gemaakt. Het betreft echter enkel worteldoek, zodat het feitelijke agrarische grondgebruik daar de mogelijkheden van het zoekgebied niet verder beperken dan nu het geval is. Wij zijn daarom van mening dat binnen het P5b gebied geen wezenlijke veranderingen plaatsvinden. Binnen het P5a gebied is grondgebonden landbouw mogelijk onder voorwaarden.

10. Het plan is strijdig met het provinciaal beleid omdat het bedoelde agrarische bedrijf vergelijkbaar is met een hoveniersbedrijf. Deze zijn enkel mogelijk in vrijkomende bebouwing. Daarbij wordt tevens gewezen op vrijkomende bebouwing in de directe omgeving.

Een hovenier in de brede zin is iemand die de tuinbouw beoefent. In het bijzonder legt een hovenier tuinen en groenobjecten aan, pleegt onderhoud, ontwerpt verzorgt de inrichting.

Hoveniersbedrijven zijn bedrijven in omvang variërend van eenmansbedrijven tot bedrijven met tientallen personeelsleden. De klanten van een hoveniersbedrijf gaan van particulieren die een tuin laten aanleggen tot bedrijven die het groen om de bedrijfspanden laten aanleggen en onderhouden. In sommige gevallen combineren hoveniers hun bedrijf met een tuincentrum en boomkwekerij. In de SVBP 2008 worden hoofdgroepen van bestemmingen aangewezen. Een hovenier wordt daarbij ingedeeld bij de hoofdaanduiding 'bedrijven'.

Onderhavig plan is door ons niet beoordeeld als hovenier, de hoofdactiviteit ter plaatse is de teelt van planten. Dit valt onder de hoofdgroep 'agrarisch'. De definiëring van een hovenier(-sbedrijf) geeft ons geen aanleiding tot en andere beoordeling van onderhavig plan. Wij zijn van mening dat op dit punt geen strijdigheid met het provinciale beleid bestaat.

11. Het advies van het Waterschap wordt als onjuist betiteld vanwege de hoogte van het grondwater.

Tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn vanuit het Waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en vanuit de gemeente opmerkingen gemaakt over de waterparagraaf. De betreffende opmerkingen zijn verwerkt. De aard van het advies en de gemaakte aanpassingen in de waterparagraaf geven ons geen aanleiding om aan de juistheid van de waterparagraaf te twijfelen. Wanneer na realisatie van het agrarisch bedrijf aantoonbaar schade ontstaat aan nabijgelegen gronden, zou dit een basis kunnen vormen voor tegemoetkoming in planschade. Een aanvraag daartoe zal overigens altijd separaat worden onderzocht.

12. De appellanten verwachten geluidsoverlast door aan- en afrijdende vrachtwagens en het assembleren van hekwerken.

In het bestemmingsplan en het bijbehorende geluidsrapport over industrielawaai is ingegaan op de verwachte vervoersbewegingen. Hieruit vloeien geen substantiële beperkingen voor de omgeving voort.

13. De appellanten verwachten waardevermindering van hun woningen door de realisering van het bouwplan. Aangegeven wordt dat de appellanten een planschadeclaim zullen willen indienen. Op grond daarvan geven zij aan dat het plan mogelijk niet haalbaar zal zijn.

Met de aanvraagster is een overeenkomst aangegaan waarin eventuele kosten voortvloeiend uit verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden doorberekend aan de aanvraagster. Daardoor is de financiële haalbaarheid van het plan voor de gemeente niet in het geding.

14. De appellanten geven aan dat de gemeente vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek moet doen naar alternatieve locaties.

Wanneer een particulier initiatief wordt ingediend, wordt allereerst de gevraagde locatie beoordeeld. Wanneer dit leidt tot een (onder voorwaarden) positieve grondhouding voor het ingediende initiatief, maakt het onderzoeken van alternatieven door de gemeente dan wel door de aanvrager, geen onderdeel uit van ons beleid. De positieve grondhouding ten aanzien van de gevraagde locatie maakt dit niet direct noodzakelijk. Ook zonder onderzoek naar alternatieve locaties is er in onderhavig geval al sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van bovenstaande zienswijzen verzoeken de appellanten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie en aanbevelingen

Bovenstaande overziend komen wij tot de conclusie dat de ingediende zienswijze op alle onderdelen ongegrond is. Wanneer de onderdelen 11 en 13 inderdaad leiden tot het indienen van verzoeken om tegemoetkoming in planschade, zal dit separaat beoordeeld worden.

Wij zijn van oordeel dat de zienswijzen voldoende zijn behandeld en geen belemmeringen opwerpen voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'nieuw agrarisch bedrijf aan de Sevenumsdijk te Maasbree' ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Opgemaakt te Panningen, 21-09-2010

