

Raadsbesluit

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg
& Meidoornweg ongenummerd
Nummer raadsbesluit : RIS 2022-R-70
Agendapunt raad : 18

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2022;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. de Nota van wettelijk vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd, met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPMiBogaaMeidoo-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van wettelijk vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 19 mei 2022.

De griffier,



Richard van der Weegen

De voorzitter,



Wim Hillenaar

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd
Datum college	: 22 maart 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2022-R-70
Datum raad	: 19 mei 2022
Agendapunt raad	: 18

Samenvatting

De initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Van den Bogaardweg en Meidoornweg te Mill drie woningbouwkavels te ontwikkelen. In het plan is naast de drie vrijstaande woningen ook ruimte opgenomen voor een robuuste landschappelijke inpassing, waaronder een amfibiepoel, een houtwal, hagen en bomen. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het plan past echter niet binnen de huidige bestemming, zodat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld, zoals verwoord in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd betreffende het ontwerpbestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd, met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPMiBogaaMeidoo-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.



Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Er is een particulier initiatief om aan de Van den Bogaardweg en Meidoornweg te Mill drie woningbouwkavels te ontwikkelen. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door een bestemmingsplan vast te stellen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Vaststelling van het bestemmingsplan waardoor een planologische bouwtitel ontstaat voor de drie vrijstaande woningen.

Hoe zag het voortraject eruit?

1. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de plannen gedeeld met de directe omgeving. In de bijlagen van het bestemmingsplan is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

2. Inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan

Gezien de aard en omvang van het initiatief en de bekendheid van de omgeving met het initiatief, is afgezien van een inspraakprocedure met een voorontwerpbestemmingsplan.

3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het initiatief is door het college op 14 september 2021 vrijgegeven om als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is voor wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben geen inhoudelijke reacties of zienswijzen ingediend.

Uit de omgeving zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen en daaropvolgende gesprekken hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan.

Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen.

1.1 De wettelijk voorgeschreven bekendmaking en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft vier zienswijzen opgeleverd. Deze zienswijzen hebben geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. De wijzigingen betreffen onder andere het verkleinen van de bouwvlakken, het verkleinen van de paardenstal en het aanpassen van het landschappelijk inpassingsplan.

1.2 In de zienswijzen is tevens gevraagd om het hobbymatige karakter van de aanwezige paardenfokkerij (shetlanders) planologisch vast te leggen en daar mee te voorkomen dat eventueel ervaren hinder toe kan nemen. In het bestemmingsplan is gekozen om de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden' aan te passen en het (semi-)bedrijfsmatig houden van dieren uit te sluiten. Hiermee wordt getracht het gebruik van de agrarische gronden beter te laten aansluiten op de ligging in een stedelijk gebied. Daarbij kan het gewenste gebruik door de initiatiefnemer alsnog uitgevoerd worden, mits het hobbymatige karakter behouden blijft. De (semi-)bedrijfsmatige productie van gewassen blijft wel mogelijk, omdat de verwachting op hinder veel kleiner wordt ingeschat.

1.3 Het wettelijk vooroverleg met de provincie en het waterschap Aa en Maas heeft geen reacties opgeleverd.



1.4 Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd.

2. *Vaststellen van het bestemmingsplan*

2.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het voorbereiden van een bestemmingsplan gebeurt door het college.

2.2 Het initiatief is passend in de omgeving, het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, de drie vrijstaande woningen leveren een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente, er is een anterieure overeenkomst getekend en een landschappelijk inpassingsplan vastgelegd.

2.3 De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld met inachtneming van de opgenomen wijzigingen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd.

3. *Vaststellen van een exploitatieplan*

3.1 Het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij plannen voor woningbouw moet een exploitatieplan worden opgesteld, tenzij de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd. Dat laatste is gebeurd, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemers.

4. *Vervroegde bekendmaking en terinzagelegging*

4.1 Het vragen om vervroegde bekendmaking en terinzagelegging van een vastgesteld bestemmingsplan dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd, is een raadsbevoegdheid. Door actief de provincie te benaderen, kan meestal veel sneller dan de wettelijk voorgeschreven wachttijd van zes weken worden gepubliceerd.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Geen, anders dan het gebruikelijke risico van beroep door belanghebbenden.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Algemene Plaatselijke Verordening Land van Cuijk.

Financiën

De financiële gevolgen zijn met het team Financiën afgestemd op 10 maart 2022.

Met de eigenaren zijn drie anterieure overeenkomsten gesloten in verband met de kosten die verband houden met de bestemmingsplanprocedure. In de overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade voortkomend uit het nieuwe bestemmingsplan voor rekening en risico komt van de initiatiefnemers. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

De kosten die verband houden met de bestemmingsplanprocedure vallen uitéén in een bijdrage op basis van plankosten (gemeentelijke kosten) en een bijdrage kwaliteitsverbetering kernen (IRK) die in de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied wordt gestort (reguliere P&C-cyclus). Deze kosten zijn reeds verhaald.

Communicatie



Er is geen bijzonder communicatietraject nodig. De initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van het raadsbesluit. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en voor beroep ter inzage gelegd op ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis te Cuijk.

Afstemming

In aanloop naar het besluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, de initiatiefnemers (inclusief het door hen ingeschakelde adviesbureau), de indieners van de zienswijzen en de potentiële koper van één van de woonkavels.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de beroepsperiode van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen de initiatiefnemers omgevingsvergunningen aanvragen voor de drie woningen.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen en wijzigingen Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd;
- b. Zienswijzen (b1-b5);
- c. Oriëntatiekaart;
- d. Regels bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd
- e. Toelichting bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd
- f. Verbeelding bestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd
- g. Bijlagen bij de toelichting (g1-g8);
- h. Bijlagen bij de regels (h1-h2).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar

Nota van wettelijk vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd.

1. Algemeen

- 1.1 Planbeschrijving
- 1.2 Ligging plangebied

2. Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

- 2.1 Betrokken instanties
- 2.2 Reacties van instanties (bijlage 1)
- 2.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

3. Procedure ontwerpbestemmingsplan

- 3.1 Bekendmaking en terinzagelegging
- 3.2 Zienswijzen
- 3.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen

- 4.1 Ambtshalve wijzigingen

5. Conclusie

Bijlage 1 Ontvankelijke zienswijzen

1. Algemeen

1.1 Planbeschrijving

De initiatiefnemers zijn eigenaar van enkele percelen die gelegen zijn aan de Van Den Bogaardweg en de Meidoornweg in Mill. Het voornemen bestaat om op deze gronden drie woningbouwkavels te ontwikkelen. In de huidige situatie hebben de gronden aan de Meidoornweg de bestemming 'Agrarisch met waarden' waardoor het planvoornemen niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan. Het perceel aan de Van Den Bogaardweg heeft reeds de bestemming 'Wonen', maar door het ontbreken van een bouwvlak is het realiseren van een woning ter plaatse niet rechtstreeks mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

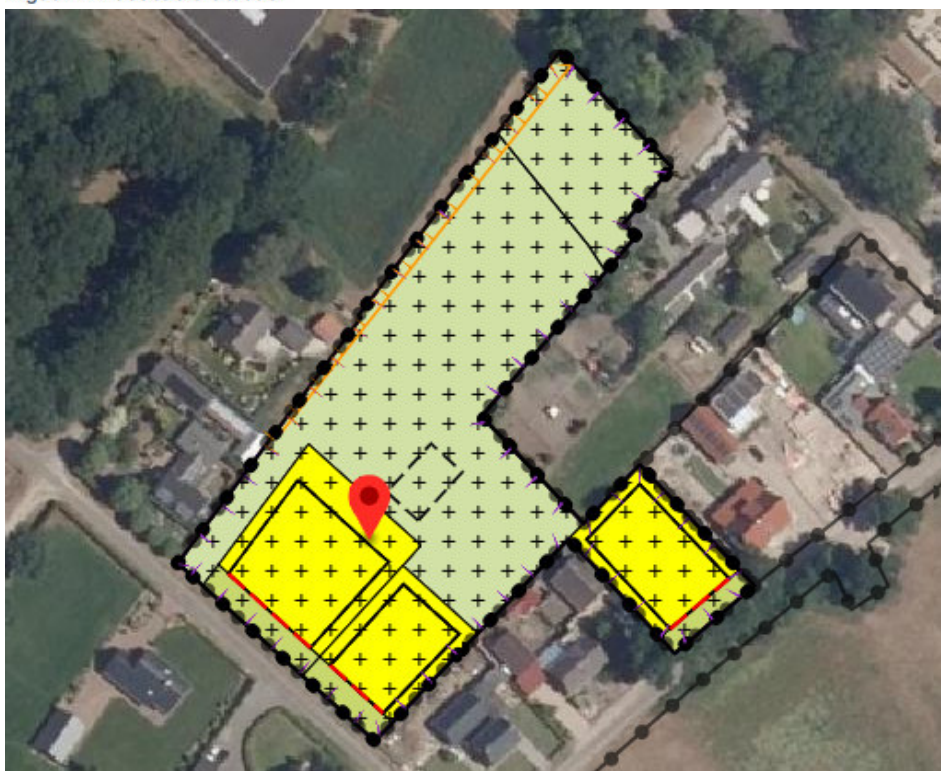
De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op de percelen die gelegen zijn aan de Meidoornweg ongenummerd (naast nr. 11) en de Van Den Bogaardweg ongenummerd (tussen nr. 22 en 26) in de bebouwde kom van Mill, gemeente Mill & Sint Hubert. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie R, perceelnummers 762, 766, 767, 768 en 771 en hebben een totale grootte van circa 7.962 m² (zie figuren 1 en 2).

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



Figuur 1. Kadastrale situatie.



Figuur 2. Verbeelding van ontwerpbestemmingsplan.



2. Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

2.1 Betrokken instanties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de bestemmingsplanprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de onderstaande instanties:

1. Waterschap Aa en Maas, middels een e-mail verzonden naar watertoets@aaenmaas.nl, verzonden op 15 september 2021.
2. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, middels het digitale formulier 'Ruimtelijke plannen aanmelden' (ontvangstbevestiging C2286466) en het digitale formulier 'inventarisatie provinciale belangen', beide verzonden op 16 september 2021.

2.2 Reacties van instanties

Het Waterschap Aa en Maas heeft per e-mail d.d. 13 oktober 2021 laten weten geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 20 oktober 2021 laten weten geen inhoudelijke opmerkingen te hebben.

2.3 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

Het (ontwerp)bestemmingsplan is naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg niet aangepast.

3. Procedure ontwerpbestemmingsplan

3.1 Bekendmaking en terinzagelegging

De bestemmingsplanprocedure is bekendgemaakt in het Gemeenteblad op 30 november 2021 en het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van woensdag 1 december 2021 tot en met dinsdag 11 januari 2022. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Mill en te Cuijk tijdens openingstijden, en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill' met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPMiBogaaMeidoo-ON01.

3.2 Zienswijzen

Naar aanleiding van de bekendmaking van de bestemmingsplanprocedure zijn vier zienswijzen binnen de gestelde termijn ingekomen (ontvankelijk):

1. [geanonimiseerd] te Mill, 1. [geanonimiseerd] te Mill, [geanonimiseerd] te Mill en [geanonimiseerd] te Mill, in een gezamenlijke zienswijze ontvangen op 7 januari 2022, hierna: zienswijze 1;



2. [geanonimiseerd] te Mill, ontvangen op 7 januari 2022, hierna: zienswijze 2;
3. [geanonimiseerd] te Mill, ontvangen op 7 januari 2022, hierna: zienswijze 3.
4. [geanonimiseerd] te Mill, ontvangen op 11 januari 2022, hierna: zienswijze 4.

De ontvangen zienswijzen worden op onderwerp overwogen, aangezien in de zienswijzen meerdere malen dezelfde onderwerpen terugkomen. Per onderwerp is aangegeven in welke zienswijze dat onderwerp wordt benoemd. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 1 van deze Nota. Voor de leesbaarheid is 'ontwerpbestemmingsplan Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd' afgekort als ONBP.

3.2.1 Bouwvlakken (1, 2, 3, 4)

De bouwvlakken die worden genoemd in het ONBP zijn onredelijk groot in vergelijking met de gebruikelijke bouwvlakken in de omgeving. Dergelijke grote bebouwing past niet in de omgeving waar met name kleinere, laagbouw huizen staan. In het ONBP wordt onder andere de mogelijkheid gegeven om een woning erg dicht tegen de bestaande woning Meidoornweg 11 aan te bouwen.

- *Voorgesteld* wordt om kleinere bouwvlakken op te nemen, met een respectabele afstand tot de omliggende woningen: verwezen wordt naar de nabijgelegen bestemmingsplannen 'Van den Boogaardweg 20 en 20A' (2012) en 'Mill, 't Kavelt' (2021).

Overweging bouwvlakken

De bestemming Wonen en de bijbehorende bouwvlakken zijn in het ONBP gebaseerd op het ontwerpplan voor landschappelijke inpassing. Het is echter gebruikelijk om de omvang van woonbestemmingen en bouwvlakken te baseren op planologische (gebruik) en stedenbouwkundige (straatbeeld, maatvoering) overwegingen. In overleg met de initiatiefnemers zijn de bouwvlakken aangepast:

- Bouwvlak begint op de grens van de bestemmingen Tuin en Wonen;
- Afstand tot zijdelingse perceelgrenzen minimaal 3 meter;
- Diepte van het bouwvlak maximaal 15 meter;
- Breedte van de woning maximaal 15 meter;
- Maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak.

In het ONBP ligt tussen het westelijke bouwvlak en de nabij gelegen woning een afstand van 14 meter, wat als voldoende wordt beschouwd.

Verwerking in het bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.



3.2.2 Gevellijnen woningen (1)

Er zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen regels gekoppeld aan de ingetekende gevellijnen voor de toekomstige woningen.

- *Voorgesteld* wordt om regels op te nemen die overeenstemmen met de omliggende bebouwing en het straatbeeld.

Overweging gevellijnen woningen

Het figuur 'gevellijn' heeft de intentie om te regelen dat de voorgevels van de geplande woningen in de bouwvlakgrens aan de straatzijde moet worden gebouwd. Dit volgt uit de stedenbouwkundige voorwaarde voor het gewenste straatbeeld. In het ONBP is de figuur wel opgenomen op de verbeelding, maar niet in de regels, waardoor de figuur geen juridische waarde heeft. Het is echter wel gewenst om vast te leggen dat de voorgevels van de woningen in de voorste bouwvlakgrens moeten worden gebouwd. De initiatiefnemers hebben gevraagd enige flexibiliteit te geven. Daartoe mag de voorgevel bij rechte in, resp. tot maximaal 1 meter achter de voorste bouwvlakgrens worden gebouwd.

Verwerking in het bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast:

- De figuur 'gevellijn' wordt verwijderd van de verbeelding;
- Toevoegen van de bouwregel in de bestemming Wonen:
De voorgevel van het hoofdgebouw dient in of maximaal 1 meter achter de naar de weg toe gekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd.

3.2.3 Uitritten (1)

Er zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen regels opgenomen voor de al vastgestelde uitritten naar de nieuwe woningen en de te realiseren paardenstal in de weide. De geplande uitrit vanaf de paardenstal lijkt hiervoor niet geschikt.

- *Voorgesteld* wordt om regels op te nemen die overeenstemmen met de reeds vastgelegde locaties van de uitritten in relatie tot de omliggende bebouwing en het straatbeeld.

Overweging uitritten

De locatie van de uitritten wordt niet planologisch vastgelegd. Aan de Meidoornweg komen twee woningen die recht hebben op een uitrit. De locatie van de twee uitritten wordt vrijgelaten aan de toekomstige bewoners. Voor de verkeersafhandeling en -veiligheid gelden planologisch geen bijzondere omstandigheden. De definitieve toets verloopt via het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de uitritten.

De uitrit van het woonperceel aan Van den Bogaardweg ligt vast vanwege de plaatselijke omstandigheden. Langs de weg staan vijf beschermde zomereiken die niet verwijderd mogen worden. Tussen



deze zomereiken en het naastgelegen woonperceel is een uitrit aanwezig die ook voor het nieuwe woonperceel gebruikt kan worden.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.4 Bedrijfsmatige stalhouderij en paardenstal (1, 2, 3, 4)

Voor de bouwvlakken aan de Meidoornweg is een aanvraag gedaan voor particuliere bewoning, niet voor een bedrijf. Het ONBP biedt nu onvoldoende duidelijkheid over de toekomstige schaal en omvang van de reeds aanwezige pony-fokkerij Stal Chanille.

Alles wijst er op dat met het ONBP de initiatiefnemer de hoeveelheid pony's/paarden en de bijbehorende bedrijvigheid op de weidegrond binnen het plangebied zal opschalen, met dienovereenkomstig meer overlast dan nu al ondervonden wordt. Ook gezien het feit dat de initiatiefnemer nu reeds een stalhouderij heeft zie: <http://stal-chanille.nl/> waaruit blijkt dat er sprake is van commerciële activiteiten.

Het ONBP biedt de bouwmogelijkheid van een paardenstal van maximaal 120 m² op het (weide)perceel: dit lijkt hobbymatig gebruik ruimschoots te overstijgen. De initiatiefnemer heeft de intentie om daarmee het aantal pony's/paarden uit te breiden.

Op grond van artikel 4 lid 1 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is de afstandsmaat voor paarden in een bedrijfsmatige (of als het ware) situatie 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter daarbuiten. Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object.

In de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van de VNG staat voor een paardenfokkerij en richtafstand van 50 meter en voor akker- en of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) een richtafstand van 100 meter in een rustige woonwijk. Met de nieuwe woonkavels meegerekend, liggen er al acht woonpercelen binnen 50 meter van de geplande paardenstal.

Aanvullend zijn foto's uit januari 2022 aangeleverd waarop negen shetlanders zijn te zien.

- *Voorgesteld* wordt om regels omtrent het aantal dieren en de mate van overlast op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.
- *Voorgesteld* wordt om bouwregels op te nemen voor een paardenstal overeenkomstig met een hoeveelheid dieren die minimaal overlast aan de omwonenden geeft.
- *Voorgesteld* wordt om de paardenstal te schrappen uit het ONBP.
- *Voorgesteld* wordt om uitsluitend het hobbymatig houden van pony's toe te staan (max. 5 pony's, met daarbij inachtneming van het feit dat de jaarlijkse veulens doorgaans 4 – 6 maanden bij de merrie blijven).



Overweging bedrijfsmatige stalhouderij

De overweging is of de planologische regeling in het ONBP een (semi-)bedrijfsmatige paardenfokkerij mogelijk maakt. Dat is niet geval, de bestemming Wonen laat geen (semi-)bedrijfsmatige paardenfokkerij toe. De agrarische bestemming biedt mogelijkheden voor 'duurzaam agrarisch grondgebruik', maar is niet gekoppeld aan een agrarisch bouwvlak. In afwijking van het ONBP wordt het wel toegestaan om in aansluiting op de achterzijde van het westelijke woonperceel een schuilgelegenheid voor pony's en een hooimijt te bouwen. De omvang van de in het ONBP opgenomen paardenstal van 120 m² is daarmee verkleind naar een schuilgelegenheid van 50 m² en een hooimijt met open constructie van 30 m². Beide bouwwerken moeten in directe aansluiting op het meest westelijke woonperceel worden gebouwd, zodat er een clustering van bouwwerken ontstaat met de nieuwe woonbestemming. De initiatiefnemer geeft zelf te kennen de agrarische grond alleen te willen gebruiken voor het hobbymatig houden en fokken van shetlanders, zoals nu reeds het geval is. Binnen de huidige en onderhavige planologische regeling is dat mogelijk.

De volgende overweging is of in de agrarische bestemming het hobbymatig gebruik specifiek benoemd en vastgelegd moet worden. Dat zou afwijken van de gebruikelijke wijze van bestemmen binnen de gemeente. Het hobbymatig houden van dieren is in woon- en agrarische bestemmingen algemeen toegestaan. Het wordt beschouwd als onderdeel van het 'woongenot' en acceptabel gebruik van agrarische grond. Het is echter wel zo dat de agrarische gronden in een hoofdzakelijk stedelijk gebied liggen en ingeklemd zijn door wonen-, bedrijven- en maatschappelijke functies. Op de agrarische gronden is volwaardige, duurzame landbouw toegestaan. De aard en omvang van de agrarische gronden zijn echter dusdanig dat het planologisch meer passend is om het houden van dieren alleen nog hobbymatig toe te staan en niet langer (semi-)bedrijfsmatig. Het (semi-)bedrijfsmatige telen van gewassen levert minder directe hinder op in een stedelijk gebied en kan wel voortgezet worden.

Voorts is overwogen of het door de initiatiefnemer gevraagde, het hobbymatig houden en fokken van pony's, gehinderd wordt door de voorgaande overweging. Daarvoor zijn de gewenste (huidige) activiteiten globaal getoetst aan diverse toetsingscriteria afkomstig uit jurisprudentie. Op basis van de huidige informatie wordt geconcludeerd dat er sprake is van het hobbymatig houden van pony's (shetlanders). Er is sprake van een continuïteit van de ponyfokkerij, aangezien deze in 1960 op een andere locatie is gestart en sinds enige jaren op de huidige locatie wordt voortgezet. De kosten die verband houden met het houden van de pony's zijn zodanig dat met de verkoop van de dieren geen wezenlijke inkomsten worden verworven. Uit de zienswijzen blijkt dat er op momenten hinder wordt ervaren van de dieren. De initiatiefnemer vindt het gewenst een schuilgelegenheid en een hooimijt te bouwen. De schuilgelegenheid zal gebruikt worden



voor de opslag van (onderhouds)machines en enkele stallen bevatten die gebruikt kunnen worden als gezamenlijke schuilgelegenheid en als geboortestal. De hooimijt zal gebruikt worden voor de opslag van hooi. De omvang van de bebouwing zal kleinschalig en passend zijn bij hobbymatig gebruik. De mest van de dieren wordt niet opgeslagen maar direct over de agrarische gronden verspreid. Er is geen rijbak of vergelijkbare voorziening aanwezig. Het perceel zelf is – gelegen binnen hekwerk landschappelijk inpassingsplan - ongeveer 2.750 m² groot, wat voor een kleine groep pony's (shetlanders) voldoende groot is. Wat betreft commerciële doeleinden is er de website <http://stal-chanille.nl/>. Momenteel zijn er 5 volwassen fokmerries met 4 veulens aanwezig in het plangebied. Regelmatig wordt een dekhengst gebracht en gehaald. De veulens worden te koop aangeboden. Hierdoor fluctueert het totaal aantal dieren gedurende een jaar. In de jurisprudentie bestaat niet één maximum getal voor het houden van shetlanders of andere kleine pony's. De afdeling heeft in 1999 en 2000 geoordeeld dat in twee specifieke gevallen, 10 ijslandpony's resp. 10 pony's van een kleine soort onder hobbymatig gebruik vielen. Opgemerkt wordt dat het aantal dieren dus één van meerdere afwegingscriteria is. De gehele situatie bepaalt of er sprake is van hobbymatig of (semi-)bedrijfsmatig gebruik van gronden en bouwwerken.

Uitgaand van de huidige informatie is het redelijk om de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in te perken. Hiermee wordt getracht het gebruik van de agrarische gronden beter te laten aansluiten op de ligging in een stedelijk gebied. Daarbij kan het gewenste gebruik door de initiatiefnemer alsnog uitgevoerd worden, mits het hobbymatige karakter behouden blijft. De beperking betreft het niet langer (semi-)bedrijfsmatig mogen houden van dieren (veeteelt): het hobbymatig houden van dieren blijft dus mogelijk, net als onder de huidige regeling. De (semi-)bedrijfsmatige productie van gewassen blijft eveneens mogelijk, omdat de verwachting op hinder veel kleiner wordt ingeschat.

Blijft over dat in gevallen van hinder of overlast, de Algemene Plaatselijke Verordening ruimte biedt om in te grijpen middels toepassing van artikel 2:79 Woonoverlast, als bedoeld in artikel 151d Gemeentewet, lid 2. sub b:

2. De burgemeester kan een last onder bestuursdwang wegens overtreding van het eerste lid in ieder geval opleggen bij ernstige en herhaaldelijke:

...

b. hinder van dieren;

...



Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast:

- In de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt in de bestemmingsomschrijving opgenomen: duurzaam agrarisch grondgebruik, met de beperking dat het houden van dieren alleen is toegestaan als hobbymatige- en niet als (semi-)bedrijfsmatige activiteit.
- In de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt een aanduiding opgenomen voor de bouwbaarheid van een schuilgelegenheid en een hooimijt grenzend aan de achterzijde van de westelijke woonbestemming. Daarbinnen mogen de schuilgelegenheid en de hooimijt worden gebouwd.

3.2.5 Landschappelijk inpassingsplan (1, 2, 3, 4)

De ligging en maximale hoogte van de in het landschappelijke inpassingsplan opgenomen bomenrij grenzend aan het woonperceel Meidoornweg 11, neemt onredelijk veel zonlicht weg uit de zuidoost gelegen tuin.

Voor het bij het ONBP horende landschappelijke inpassingsplan kent de gemeente subsidie toe. Dit dient ook tot verplichtingen, voorwaarden én handhaving te leiden: hoe wordt dit voor de toekomst geborgd?

'Niet beweiden' wordt genoemd, hoe strikt is dit? Is er een verplichting om de inhoud van het plan zo uit te voeren?

Wat is het in het landschappelijke inpassingsplan (linker perceel Meidoornweg) bedoelde karrenspoor en welk functie, consequentie, of mogelijke opmaat naar de toekomst heeft dit?

In het landschappelijk inpassingsplan staan tegenstrijdigheden: 'kruidig gras wat niet bemest en niet beweide wordt'. Elders staat: enkele paarden en wél beweide. Bij de indeling van het plan en de subsidieaanvraag/kostenbesparing wordt de rol van/ het doel met het paardenhouden (houderij) geminimaliseerd.

- *Voorgesteld* wordt om de opgenomen bomenrij elders op het omvangrijke perceel te situeren.
- *Voorgesteld* wordt om het landschapsinrichtingsplan bindend op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Overweging landschappelijke inpassingsplan

Het landschappelijke inpassingsplan is besproken met de initiatiefnemers. De bomenrij langs de woonpercelen wordt niet aangelegd. Daarvoor in de plaats worden enkele solitaire weidebomen geplant. Het geprojecteerde bouwvlak van de paardenstal is van de tekening verwijderd. Het landschappelijke inpassingsplan is gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting. Hiermee is het gebruik van de woningen gekoppeld aan de uitvoering en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan.



Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast:

- Het landschappelijke inpassingsplan (bijlage bij de regels en toelichting) is op enkele onderdelen aangepast, waaronder solitaire weidebomen i.p.v. de bomenrij langs de woonpercelen.
- In de regels en op de verbeelding is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter uitvoering en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan.

3.2.6 Omgevingsdialoog (1, 3)

In de bijlage Omgevingsdialoog wordt gesteld dat aanwonenden geen bezwaren hebben. Dit is niet correct, er zijn wel degelijk bezwaren geuit over de te bouwen woningen en over de pony's. Er is nu al veel hinder veroorzaakt door de pony's (geur, vliegen, bedrijvigheid en geluid) en dat is met de initiatiefnemer gedeeld.

Overweging omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog vindt plaats tussen initiatiefnemers en omgeving. Duidelijk is dat de initiatiefnemers contact hebben gezocht met de omgeving. Op basis van de ingekomen zienswijzen kan niet worden geconcludeerd de volledige omgeving akkoord was met de voorgestelde plannen. In aanloop naar, en volgend op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er vanuit de omgeving contact gezocht met de gemeente, informeel en door het indienen van zienswijzen. De zienswijzen zijn voorgelegd aan de initiatiefnemers. Eén van de initiatiefnemers heeft nog contact gehad met enkele indieners van de zienswijzen. Wat betreft de gemeente is voldoende informatie voorhanden vanuit initiatiefnemers en omgeving om tot besluitvorming te komen.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.7 Structuurvisie (2, 3)

Het volbouwen van de betreffende percelen aan de Meidoornweg en de Van den Boogaardweg is niet passend met het oog op het transformatiegebied uit de structuurvisie: bebouwing afgewisseld met weiden. De opgenomen agrarische bestemming in combinatie met een nieuwe paardenstal past niet in de leefbare en veilige omgeving waarover in de Structuurvisie Mill en Sint Hubert wordt gesproken.

Overweging Structuurvisie

In de Structuurvisie is opgenomen: 'aan de zuidkant van dit deelgebied worden nieuwe woongebieden ontwikkeld, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan de relatie tussen deze nieuwe woongebieden en het centrum van Mill.' De bestemming 'Agrarisch met waarden' is aangescherpt voor de onderdelen 'paardenstal' en 'hobbymatig



houden van dieren'. Daarmee wordt een balans gevonden in een gebied met stedelijke en landelijke eigenschappen.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast: zie 3.2.4.

3.2.8 Agrarische bestemming (3, 4)

De bestemming Agrarisch met waarden (artikel 3) is op deze locatie niet passend. De omschrijving 'duurzaam agrarisch grondgebruik is te algemeen. Niet duidelijk is welke vormen van agrarisch grondgebruik zijn toegestaan. De gronden worden niet meer op de klassieke wijze gebruikt voor de voedselproductie. De gronden liggen binnen stedelijk gebied en de bebouwde kom van Mill.

De Meidoornweg en Van den Bogaardweg maken onderdeel uit van een transformatiegebied. De bebouwing wordt afgewisseld met weiden. Het is een stedelijk gebiedje met een charmant landelijk karakter binnen de bebouwde kom van Mill. Het is daarom vreemd dat de percelen in het ONBP aan de Meidoornweg onder dezelfde rechten zouden vallen als grotere agrarische bedrijven– buiten de bebouwde kom - bijv. richting Sint Hubert en Wanroij.

De agrarische bestemming zou voorts ingesloten zijn door woon-, maatschappelijke- en bedrijfsbestemmingen en geen verbinding meer hebben met het buitengebied.

Binnen het ONBP wordt gesproken over een particuliere woning (Meidoornweg) waarbij de koppeling gemaakt wordt met de agrarische grond.

- *Voorgesteld* wordt om de bestemming Agrarisch met waarden om te zetten in Wonen, Tuin of Groen om te verwachten hinder te verminderen. Dit sluit aan op een door de initiatiefnemer ingezonden zienswijze van 29 september 2014 op bestemmingsplan Mill-Zuid (16 maart 2015). Tevens wordt verwezen naar de gebruiksregeling opgenomen in het bestemmingsplan Hanenstraat ongenummerd drie woningen Velp.

Overweging agrarische bestemming

De initiatiefnemer wil de huidige bestemming Agrarisch met waarden behouden. In deze bestemming houdt hij hobbymatig meerdere shetlanders. In aansluiting op de eerdere overwegingen over het hobbymatig houden van dieren, kan de agrarische bestemming behouden blijven. De bestemming is planologisch niet gekoppeld aan één van de nieuwe woonbestemmingen, maar staat op zich zelf. In afwijking van de huidige planologische regeling mogen, in aansluiting op het westelijke woonperceel, een schuilgelegenheid en een hooimijt worden gebouwd.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast: zie 3.2.4.



3.2.9 Basis bestemmingsplan (3, 4)

Het bestemmingsplan 't Kavelt past beter bij de ontwikkelingen aan de Meidoornweg dan het bestemmingsplan Mill-Zuid, waarnaar in het ontwerpbestemmingsplan lijkt te worden verwezen. In plan 't Kavelt staan ook geen agrarische gronden genoemd; daarin zijn de toekomstige ontwikkelingen van het gebied als 'Groen' in plaats van agrarisch aangemerkt.

- *Voorgesteld* wordt om niet het bestemmingsplan Mill-Zuid als basis te gebruiken, maar het meer recente bestemmingsplan Mill, 't Kavelt.

Overweging basis bestemmingsplan

Over het algemeen wordt het ter plaatse vigerende bestemmingsplan (het 'moederplan') gebruikt als basis voor een herziening. Zo blijft de planologische opbouw van de herziening zo dicht mogelijk bij deze van de directe omgeving. Hier wordt van afgeweken als een initiatief vraagt om maatwerk of als het moederplan 'op leeftijd' is en/of achterhaald is door nieuw planologisch beleid.

Het moederplan is in dit geval 'Mill-Zuid', vastgesteld in 2015, wat planologisch als actueel beschouwd mag worden. Het gebruiken van 'Mill-Zuid' als basis is in zoverre in lijn met de gebruikelijke praktijk. Het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt', vastgesteld in 2021, is een zeer recent bestemmingsplan met als moederplan 'Mill-Zuid'. In het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' zijn de voormalige agrarische bestemmingen volledig omgezet naar Wonen, Verkeer, Groen en Bos. Een verschil met het onderhavige ONBP is dat de gronden van 't Kavelt in eigendom zijn van de gemeente, in tegenstelling van de gronden in het ONBP die in particulier eigendom zijn. De gemeente was dus in de positie om haar eigen gronden zelf te bestemmen.

Gezien de eerdere overwegingen over het gewenste gebruik van de agrarische gronden in het ONBP, onder andere vanwege de ligging in stedelijk gebied, is een globale vergelijking van beide bestemmingsplannen en het ONBP uitgevoerd.

Agrarisch met waarden

De bestemming Agrarisch met waarden is letterlijk overgenomen uit het moederplan in het ONBP. In de toelichting van het moederplan wordt verwezen naar de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

Toegevoegd is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal' met bouwregels: hier is dus sprake van maatwerk.

Deze bestemming komt niet voor in bestemmingsplan Mill, 't Kavelt.

Tuin

De bestemming Tuin is letterlijk overgenomen uit het moederplan in het ONBP.

De bestemming komt niet voor in bestemmingsplan Mill, 't Kavelt.



Wonen

De bestemming Wonen is letterlijk overgenomen vanuit het moederplan naar het ONBP, met uitzondering van niet van toepassing zijnde regels.

De bouwregels voor bouwwerken zijn in Mill, 't Kavelt ten opzichte van het moederplan aangepast: hier is dus sprake van maatwerk.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen:

1. IMRO code aangepast naar 1982 ivm nieuwe gemeente:
NL.IMRO.1982.BPMiBogaaMeidoo-VA01.
2. De planologische regeling uit de paraplubestemmingsplannen 'Mill, parapluplan Ke-geluidscontouren' en 'Kamerbewoning in woningen' zijn verwerkt.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan 'Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPMiBogaaMeidoo-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld.



Bijlage 1 Ontvankelijke zienswijzen

Aan de Gemeente Land van Cuijk
T.a.v. het college van B&W
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Land van Cuijk	
Datum	07 JAN. 2022
Zaaknr	

06-01-2022

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill (ID-nummer: NL.IMRO.0815.BPMiBogaaMeidoo-ON01)

Geachte burgemeester en wethouders,

Op 30 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders (van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert) een ontwerpbestemmingsplan en anterieure overeenkomsten "Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill" (NL.IMRO.0815.BPMiBogaaMeidoo-ON01) vastgesteld.

Als gevolg van onjuistheden in het bestemmingsplan wordt geen compleet beeld geschetst van de huidige situatie. Hierdoor zijn wij van mening dat het college van burgemeester en wethouders niet van de juiste informatie wordt voorzien om een juist oordeel over dit plan te geven. Met deze zienswijze maken wij bezwaar tegen dit plan en willen dit onderbouwen met de volgende punten:

1. De bouwvlakken op betreffende percelen lijken buitenproportioneel groot vergeleken met de meest recente bebouwing op de Van den Boogaardweg nr. 20 en 22 en de plannen van het dichtbijgelegen plan 't Kavelt. Naar onze mening zijn kleinere bouwvlakken beter passend in deze omgeving en met name bij de omliggende woningen.
2. Voor wat betreft de gevellijnen van de toekomstige bebouwingen zijn er geen regels vastgelegd. Enkel ingetekende rode lijnen op de tekeningen van het ontwerpbestemmingsplan suggereren een gevellijn. Vanwege inpassing in de omgeving zijn wij van mening dat hier bindende regels aan verbonden moeten zijn die overeenstemmen met de omliggende bebouwing en het straatbeeld.
3. De al vastgestelde inritten van de woningen aan de Meidoornweg zijn enkel op de tekeningen aangegeven zonder dat hier regels aan verbonden zijn. Omdat zowel het aantal inritten als de plaats van deze inritten belangrijke elementen in het straatbeeld zijn, is het ons inziens noodzakelijk dat hierover bindende afspraken worden gemaakt in het bestemmingsplan.
4. Omdat de initiatiefnemer, , voortzettende en uitbreidende activiteiten heeft op het gebied van het houden van pony's en paarden op het perceel aan de Meidoornweg, lijkt de oprit die nu is ingetekend hiervoor niet geschikt. Als hiermee in de praktijk de initiatiefnemer alternatieve toegang naar zijn voorgenomen paardenstal in gebruik gaat nemen, anders dan de oprit die nu is ingetekend, gaat dit aanzienlijke overlast voor de buurt geven.
5. bedrijft al een stalhouderij die alle kenmerken heeft van een professioneel bedrijf 'Shetland Ponystal Chanille' met bijbehorende website: www.stal-

chanille.nl. Dit wil [REDACTED] [REDACTED] voortzetten en uitbreiden op de toekomstige locatie aan de Meidoornweg. Gezien de overlast die dit met zich meebrengt, zien wij nog enkele onduidelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan.

- a. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel aan de Meidoornweg deels de bestemming wonen en deels de bestemming agrarisch. Naar onze mening is het niet logisch om een deel als agrarisch aan te merken, anders dan het in stand houden van de bedrijvigheden van de initiatiefnemer met de hiermee samenhangende overlast. Deze bedrijvigheden oefent [REDACTED] [REDACTED] nu ook al uit op het betreffende perceel. En juist dit levert in de huidige situatie al aanzienlijke overlast op bij de bewoners van de omliggende woningen in de vorm van stank, vliegen en onwenselijke bedrijvigheid.

De bestemming groen, tuin of wonen is naar onze mening veel meer passend dan de bestemming agrarisch voor deze door woningen omsloten percelen binnen de bebouwde kom, dat is aangemerkt als stedelijk gebied, overeenkomstig het plan 't Kavelt. De aansluiting met het buitengebied is hiermee niet meer aanwezig.

Het betreffende ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het plan Mill-Zuid voor wat betreft de inrichting van de ruimte en de toename van het aantal woningen binnen de gemeente. In dit perspectief is het toekennen van de bestemming agrarisch ook niet passend voor dit perceel.

De structuurvisie van de gemeente Mill bestempelt het gebied waar de Meidoornweg en Van den Boogaardweg onderdeel van uitmaken als een transformatiegebied, waarbij bebouwing afwisselt met weiden. Het is vanwege dit dat binnen dit gebied een deel als agrarisch bestempelen, met overeenkomende rechten en plichten voor soortgelijke grote agrarische bedrijven, niet passend is. Dit is bijvoorbeeld in het plan 't Kavelt ook erkent door naast de bestemming wonen delen als groen aan te merken, en niet agrarisch.

- b. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt de term agrarische grond gebruikt voor de percelen aan de Meidoornweg. Welke rechten en plichten aan de genoemde agrarische grond verbonden zijn, wordt niet duidelijk gemaakt. Is er een grens gesteld aan de maximale hoeveelheid pony's/paarden die op dit agrarisch perceel mogen grazen (inclusief de jaarlijkse veulens die tussen 4-6 maanden bij de merrie blijven)?

De overlast die het houden van pony's/paarden op dit perceel teweegbrengt, schijnt niet getoetst te zijn. Zo is er geen toekomstige geurkaart of iets van overeenkomende betekenis of onderzoek toegevoegd. Er is enkel een geurkaart toegevoegd van de huidige situatie, maar niet van de voorgenomen situatie.

De overlast wordt vergroot doordat het plan de bouw van een paardenstal van maar liefst 120 m² mogelijk maakt. Deze omvang gaat een hobbymatig gebruik ruimschoots te boven en kan daarom alleen maar een bedrijfsmatig doel dienen.

In de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van de VNG staat voor een paardenfokkerij een richtafstand van 50 meter en voor akker- en/of tuinbouw in

combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) een richtafstand van 100 meter in een rustige woonwijk. Met de nieuwe woonkavels meegerekend, liggen er al acht woonpercelen binnen 50 meter van de geplande paardenstal. Binnen 100 meter zijn dat er nog veel meer. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal' zou daarom geschrapt dienen te worden.

Uitgaande van onze wens om de percelen aan de Meidoornweg niet als agrarisch te bestempelen, maar als groen, tuin of wonen, heeft dit ook consequenties voor het maximum aantal hobbymatig te houden dieren. Dit willen we graag terugzien in het plan.

- c. In de plannen wordt genoemd dat het achterste deel van het linker perceel aan de Meidoornweg als wei gebruikt gaat worden. In de regels wordt echter gemeld dat een deel niet beweid mag worden. Dit strookt niet met elkaar en benadrukt ons bezwaar tegen toekomstige plannen om de stalhouderij uit te breiden op een manier die zeer bezwaarlijk is voor de omwonenden.
 - d. Binnen de gemeente Land van Cuijk is aan de Hanenstraat te Velp een vergelijkbare situatie als waar we hier over spreken, namelijk drie woningen op een paardenwei. Er is hier besloten voor de bestemming hobbymatige grondgebonden agrarische doeleinden met beperkende regels voor bebouwing. Mogelijk dat beide situaties dermate veel overeenkomsten vertonen dat een dergelijk bestemming aan de Meidoornweg beter passend is.
6. Het landschappelijke inpassingsplan maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Hierover hebben we nog enkele vragen:
- a. Voor het landschappelijke inpassingsplan kent de gemeente subsidie toe. Wordt door de gemeente er op toegezien dat de hieraan verbonden verplichtingen en voorwaarden worden nageleefd? Wordt hier ook op gehandhaafd? Kunnen we de initiatiefnemer aanspreken op deze verplichtingen en voorwaarden? Dit is belangrijk voor de buurt, omdat dit gezichtsbepalend is.
 - b. In het plan worden tegenstrijdigheden genoemd die ons bezwaar met betrekking tot het gebruik van de percelen raakt. Er wordt bijvoorbeeld genoemd 'kruidig gras dat niet bemest en niet beweid wordt'. Dit is echter strijdig met de voorgenomen plannen tot voortzetting en/of uitbreiding van de stalhouderijactiviteiten van de initiatiefnemer. Kan hier duidelijkheid over worden gegeven?
7. Een omgevingsdialoog maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. In de bijlagen van deze omgevingsdialoog wordt gesproken over voorwaarden en eisen voor wat betreft de te bouwen woningen. Hierover hebben wij de volgende opmerkingen:
- a. De punten die genoemd worden stroken niet met de werkelijkheid voor wat betreft voorwaarden/eisen ten aanzien van voorgevel, afstand tot zijdelingse perceelgrenzen, aantal bouwlagen. In hoeverre kunnen rechten en plichten ontleend worden aan deze afspraken die in het omgevingsdialoogdocument zijn opgenomen?

- b. In de omgevingsdialoog wordt gemeld dat “In beginsel heeft geen van de burens bezwaar tegen de plannen van de bouw van twee woningen. (Men vond het wel een logische invulling)”

Dit is geen correcte weergave. Er zijn zeker wel bezwaren geuit, en een uitspraak als ‘een logische invulling’ is pertinent onjuist. Daarnaast is het deponeren van een A4 in de brievenbus met daarop de voorgenomen bouwplannen, een benadering die niet past in een omgevingsdialoog. Ook zijn er bezwaren geuit over de wijze waarop de dieren gehouden worden en het maximaal aantal te houden dieren op de betreffende percelen, wat verzwegen wordt in de omgevingsdialoog.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan “Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill”.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken we u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted] en [Redacted]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

Land van Cuijk	
Datum	07 JAN. 2022
Zaaknr	

De gemeente Land van Cuijk
T.a.v. het college van B&W
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Aan de gemeente Land van Cuijk
T.a.v. T.a.v. het college van B&W
Postbus 7
5360 AA GRAVE

06-01-2022

Betreft:

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill (ID-nummer: NL.IMRO.0815.BPMiBogaaMeidoo-ON01)

Geachte gemeenteraad,

Op 30 november 2021 is een ontwerpbestemmingsplan en anterieure overeenkomsten "Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill" van de voormalige gemeente Mill en Sint Hubert gepubliceerd onder nummer NL.IMRO.0815.BPMiBogaaMeidoo-ON01. Middels deze brief maken wij onze zienswijze en bewaren kenbaar over dit voorgenomen bestemmingsplan.

Onze zienswijzen en bezwaren betreft het volgende:

- De bouwblokken die worden genoemd in het plan zijn naar ons idee onredelijk groot. Met name in vergelijking met de gebruikelijke bouwblokken in de directe omgeving zou dit de initiatiefnemer de mogelijkheid geven om dermate grote woningen te plaatsen dat het niet passend is in de wijk en daarnaast storend is voor de direct omwonenden, waaronder wijzelf.
- Op het linker bouwblok aan de Meidoornweg wordt met het huidige concept ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid gegeven om een woning erg dicht tegen onze woning op de [REDACTED] aan te bouwen. Zeker gezien de ruime percelen waar het ontwerpbestemmingsplan betrekking op heeft, en het algemene beeld van de woningen in deze buurt, lijkt ons dit niet passend. Wij zouden graag kleinere bouwblokken zien waarbij de afstand tot de omgelegen woningen gerespecteerd worden. Wij verwijzen hier graag ook naar de plannen van het plan 't Kavelt, waar deze afstanden wel gerespecteerd worden.
- In de structuurvisie van de gemeente Mill wordt het gebied waar de Meidoornweg en Van den Boogaardweg benoemd als onderdeel van een transformatiegebied, waarbij bebouwing afwisselt met weiden. Het is ons inziens dan ook niet passend om binnen een buurt als waar de Meidoornweg en de Van den Bogaardweg deel van uitmaken, toe te staan dat elk stukje groen volgebouwd mag worden. Hiermee wordt het karakter van de wijk ernstig aangetast wat geen recht doet aan de voorgenomen structuurvisie.

Met zicht op de toekomstige bebouwing van het plan 't Kavelt, waar een ruim aanbod aan woningen gebouwd zal gaan worden, is het volbouwen van de betreffende percelen aan de Meidoornweg en de Van den Bogaardweg niet passend met het oog op het transformatiegebied uit de structuurvisie.

- De initiatiefnemer houdt nu al pony's/paarden op de percelen aan de Meidoornweg wat voor ons persoonlijk al ongewenste overlast veroorzaakt. Wij hebben met name last van geuroverlast en vliegen in huis door de hoeveelheid dieren die hij op het perceel naast onze woning op de [REDACTED] houdt. Onze tuin grenzend aan de betreffende percelen aan de Meidoornweg is op de meeste dagen in de zomer hierdoor al geen plezierige plek meer.

Alles wijst er op dat met het ontwerpbestemmingsplan dat de initiatiefnemer de hoeveelheid dieren en de bijbehorende bedrijvigheid op deze percelen aan de Meidoornweg zal opschalen, met dienovereenkomstig meer overlast dan wij nu al ondervind. Zeker gezien de ligging van de percelen, namelijk omsloten door andere woningen, hebben wij grote bezwaren tegen de mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan om het houden van pony's/paarden uit te breiden. Regels omtrent het aantal dieren en de mate van overlast zouden wij daarom graag terugzien in het ontwerpbestemmingsplan.

- In het landschappelijke inpassingsplan beschrijft de initiatiefnemer een bomenrij met 24 landschapsbomen, dicht tegen de grens aan van ons perceel aan de [REDACTED]. In het plan wordt een maximale hoogte van 3,5 meter genoemd. Samen met de ligging en maximale hoogte betekent dit voor ons dat er onredelijk veel zonlicht wordt weggenomen. Onze tuin aan de zuid-oost zijde komt hierdoor grotendeels in de schaduw te liggen.

Gezien de grootte van het perceel waar het plan aan de Meidoornweg betrekking op heeft is dit onredelijk om ons hiermee te belasten. Wij verzoeken u dan ook om bij het beoordelen van het plan hier rekening mee te houden.

- Het concept ontwerpbestemmingsplan beschrijft een paardenstal van maximaal 120 m² op het perceel. Een dergelijk grote stal is door de initiatiefnemer opgevoerd vanwege zijn intentie om het aantal pony's/paarden uit te bereiden. Zoals reeds eerder aangevoerd geeft dit ons inziens een te grote hoeveelheid overlast voor omwonenden. Mede hierdoor hebben wij bezwaar tegen het opnemen van een paardenstal ter grootte van 120 m². Er zouden afspraken gemaakt moeten worden over een paardenstal wat overeenkomstig is met een hoeveelheid dieren die minimaal overlast aan de omwonenden geeft.

Gezien bovenstaande verzoeken we u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen.

Wij zouden het zeer op prijs stellen als u ons blijft informeren over verdere afhandeling van deze procedure.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente Land van Cuijk,
Postbus 7, 5360 AA GRAVE

Land van Cuijk	
Datum	07 JAN. 2022
Zaaknr	

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill, onder ID-nummer: NL.IMRO.0815.BPMiBogaaMeidoo-ON01.

Geachte raad,

Op de website van de gemeente Mill en Sint Hubert (www.gemeente-mill.nl) is op 30 november 2021 het ontwerp bestemmingsplan Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan, mijn bezwaar betreft specifiek de bestemmingsplan wijziging met betrekking tot de meidoornweg ongenummerd te Mill.

Op zicht zelf heb ik geen bezwaar tegen het bouwen van twee woningen op dit perceel, er zijn echter wel een aantal zaken waar ik bezwaar tegen wil maken en mijn zienswijze kenbaar maken.

Graag zou ik de raad erop willen wijzen dat de begeleidende documenten bij dit ontwerp bestemmingsplan (toelichting en onderliggende documenten) een aantal onjuistheden en tegenstrijdigheden bevatten. Hiermee wordt een te rooskleurig beeld neergezet en een verkeerde voorstelling van zaken gegeven. De raad zou hierdoor op het verkeerd been gezet kunnen zijn in de beoordeling van dit plan. Ik zal mijn motivatie hiervoor nader verklaren.

1. In het landschappelijk inrichtingsplan (Landschappelijk voorstel pagina pagina's 12 en 15) gesteld wordt dat er 6.5 are kruidenrijk gras zal worden ingezaaid dat niet beweid en bemest mag worden in de toekomst. In andere documenten wordt gesproken over "enkele paarden" (bijlage bestemmingsplan pagina 8). en wordt er gesproken over het bouwen van een grote paardenstal (bijlage bestemmingsplan pagina 7). Deze zaken stroken niet met elkaar, het is nu niet duidelijk of er nu wel of geen paarden/pony's komen, en hoeveel (zie ook punt drie hieronder).
2. In de omgevingsdialoog wordt gesteld dat aanwonende geen bezwaar hebben. Dit is niet correct, er zijn wel degelijk bezwaren geuit over de te bouwen woningen en over de pony's. Er is nu al veel hinder veroorzaakt door de pony's (geur, vliegen, bedrijvigheid en geluid). Deze hinder is groter geworden nadat de initiatiefnemer in 2020 enkele van de in dit plan genoemde percelen (richting Meidoornweg 11) aan de Meidoorn weg heeft aangekocht en het aantal pony's flink heeft uitgebreid. Dit is initiatiefnemer verteld.

3. De bijlage van het ontwerp bestemmingsplan en de bijbehorende documenten zijn onduidelijk als het gaat over de schaal waarop er nu en naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst dieren gehouden zullen worden. Het aantal pony's en de te bouwen paardenstal worden volgens mij wat verdoezeld. In werkelijkheid gaat het om een pony fokkerij (www.stal-chanille.nl). De activiteiten (fokken en handel) zijn eerder bedrijfsmatig te noemen i.p.v. hobbymatig, het voornemen om een 120m2 grote paardenschuur te bouwen gaat een hobbymatig gebruik ruimschoots te boven.

Bovenstaande feiten zijn mijns inziens onontbeerlijk bij een goede beoordeling van de plannen van de initiatiefnemer.

Mijn bezwaren en zienswijze m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan.

1. De grootte van de bouwblokken.

De bouwblokken aan de meidoornweg zijn naar mijn idee wel erg groot bemeten. Dergelijke grote bebouwing past niet in de omgeving waar met name kleinere, laagbouw huizen staan.

De bouwblokken zouden daarom naar mijn mening kleiner en smaller moeten worden, een dergelijke uitvoering kan men ook herkennen bij van den Bogaardweg 20/22 en het nieuwbouwplan t 'Kavelt (Molenheide buiten).

2. Bestemming agrarisch met waarden is hier niet passend meer.

De bestemming agrarisch met waarden (Artikel 3) is hier niet passend om de volgende redenen:

1. Omdat er daarmee te veel vrijheden ontstaan voor initiatiefnemer om op grote schaal dieren te houden en een paardenstal te bouwen op een door burgerwoningen omsloten kavel binnen de bebouwde kom. Zoals eerder aangegeven is met name hinder in de vorm van geur is nu al een probleem. Mijns inziens past dit niet in de leefbare en veilige omgeving waarin waar de gemeente het in haar structuurvisie (Structuurvisie, 13 maart 2012) over heeft. Gezien de te verwachten toename van de bevolkingsdichtheid in de nabije toekomst (waar niet alleen dit plan, maar ook het plan t'Kavelt aan zullen bijdragen) zou het beter zijn hier maatwerk te leveren zodat de initiatiefnemer de mogelijkheid geboden wordt op een beperkte en passende schaal een hobby uit te oefenen, maar bovenal te voorkomen dat er (bedrijfsmatige) agrarische activiteiten ontplooid worden waardoor er overmatige hinder veroorzaakt zal worden voor omwonenden.
2. Gezien het feit dat deze bestemming als gevolg van dit plan en t'Kavelt volledig ingesloten wordt door woonbestemmingen en gedeeltelijk door bedrijven en maatschappelijke bestemmingen. Er is geen aansluiting meer met het buitengebied. De bestemming agrarisch zou daarom gewijzigd moeten worden in de bestemming groen, tuin of wonen.
3. Door de bestemming agrarisch te handhaven is geen sprake meer van een goede ruimtelijke ordening. Aan de ene kant wordt het gebruik van deze bestemming belemmerd door de al

bestaande en nieuwe bestemmingen. Aan de andere kant hebben de woonbestemmingen hinder van de bestemming agrarisch. Die hinder wordt vergroot doordat het plan de bouw van een paardenstal van maar liefst 120 m² mogelijk maakt. Deze omvang gaat een hobbymatig gebruik ruimschoots te boven en kan daarom alleen maar een bedrijfsmatig doel dienen.

4. Echter in de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van de VNG staat voor een paardenfokkerij een richtafstand van 50 meter en voor akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) een richtafstand van 100 meter in een rustige woonwijk. Met de nieuwe woonkavels meegerekend, liggen er al zeker acht woonpercelen binnen 50 meter van de geplande paardenstal. Binnen 100 meter zijn dat er nog veel meer. Deze functie is daarom niet passend binnen het plangebied. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenstal' zou daarom geschrapt dienen te worden.
5. Er zou duidelijker omschreven moeten worden welk gebruik is toegestaan en welk gebruik niet. De omschrijving 'duurzaam agrarisch grondgebruik' is te algemeen. Niet duidelijk is welke vormen van agrarisch grondgebruik zijn toegestaan. Vanwege het ingesloten karakter van deze bestemming is het belangrijk dat dit duidelijk gespecificeerd wordt.
6. De gronden niet meer de klassieke agrarische functie hebben, in de zin van ze gebruikt worden voor activiteiten die onderdeel zijn van de voedselvoorziening.
7. De plannen binnen stedelijk gebied liggen en binnen de bebouwde kom van Mill.
8. De agrarische gronden toebehoren aan een burger-, particuliere woning en dus niet meer bedrijfsmatige gebruikt zouden mogen maar enkel bestemd als wonen, tuin en groen. Iets dat de initiatiefnemer overigens zelf ook al eens betoogd heeft in zijn zienswijze van 29 september 2014 (bestemmingsplan Mill-zuid 16 maart 2015).

De bestemming agrarisch met waarden moet dus mijns inziens worden omgezet in wonen, tuin of groen om de te verwachten hinder te verminderen. Maatwerk lijkt hier passend. Als passend voorbeeld wil ik graag het volgende plan aanvoeren;

Hanenstraat ongenummerd drie woningen Velp. Het gaat om 3 woningen op een paarden wei. De voormalige gemeente Grave (nu ook het Land van Cuijk) heeft gekozen voor de enkelbestemming agrarisch waarbinnen gekozen is voor *hobbymatige grondgebonden agrarische* doeleinden. Daar mag geen schuur op gebouwd worden t.b.v. paarden/pony's.

3. Moeder bestemmingsplan.

Gezien de ontwikkeling van dit stedelijke gebied is zou het wellicht beter zijn om als moeder bestemmingsplan het bestemmingsplan t'Kavelt te gebruiken i.p.v. Mill-Zuid. Door dit recente bestemmingsplan te gebruiken wordt er meer recht gedaan aan de huidige ontwikkelingen in dit gebied en de kans vergroot op een passende inrichting ervan.

4. Bindend landschappelijk inrichtingsplan (Landschappelijk voorstel).

Het zou goed zijn om in het bestemmingsplan op te nemen dat de plannen genoemd in het landschapsinrichtingsplan bindend zijn voor de initiatiefnemers om zo te waarborgen dat dit plan daadwerkelijk ook zal worden uitgevoerd. Zoals ik het nu lees, en de titel doet vermoeden gaat het



hierbij om een voorstel. Dit lijkt mij niet juist omdat de initiatiefnemer onterecht financieel voordeel behaalt wanneer hij besluit de plannen toch niet uit te voeren. Daarbij wordt op deze wijze beter gewaarborgd dat de plannen bijdragen aan een goede en gezonde leefomgeving en overlast voorkomen.

5. Agrarische bestemming paardenstal

Met betrekking tot de Specifieke vorm van agrarisch (3.1.2.) verwijs ik naar punt drie onder bezwaar twee (bestemming agrarisch met waarden). Ik verzoek u op basis hiervan de Specifieke vorm van agrarisch – paardenstal te schrappen.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Van den Boogaardweg en Meidoornweg Mill.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen op basis van de hierboven gemotiveerd verzoeken.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

05/01/22

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted box]

Gemeente Land van Cuijk
T.a.v het College van B en W
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Land van Cuijk	
Datum	10 JAN. 2022
Zaaknr	

7 januari 2022

Betreft: zienswijze
Mill, Van den Bogaardweg & Meidoornweg ongenummerd
Bestemmingsplan ontwerp (2021-11-08)
ID Nummer: NL.IMRO.0815.BPMiBogaaMeidoo-ON01.

Geacht college,

Door middel van deze brief willen wij onze zienswijze betreffende bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

Bouwvlak:

De bouwvlakken van de percelen aan de Meidoornweg, zijn fors. Dit in vergelijking met de omliggende woningen, en met de meest recent afgegeven bouwvergunningen; Van den Boogaardweg 20 en 22 en Sportweg. Een kleiner bouwvlak, meer passend bij de reeds aanwezige huizen is wenselijk.

Voor de bouwvlakken aan de Meidoornweg is een aanvraag gedaan voor particuliere bewoning, niet voor een bedrijf. Graag zien wij dat geborgd.

Duidelijkheid met betrekking tot bestemming gebied/aard gronden:

Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een particuliere woning (Meidoornweg) waarbij de koppeling gemaakt wordt met agrarische grond. Dit komt ons vreemd voor en lijkt naar de gewenste situatie van de initiatiefnemer [REDACTED] 'toegeschreven' te zijn. Graag hebben wij duidelijkheid hierover.

Stedelijk versus agrarisch

De Meidoornweg/Van den Bogaardweg maken onderdeel uit van een transformatiegebied. De bebouwing wordt afgewisseld met weiden. Het is een stedelijk gebiedje met een charmant landelijk karakter binnen de bebouwde kom van Mill. Het is daarom vreemd dat de percelen in het ontwerpbestemmingsplan aan de Meidoornweg onder dezelfde rechten zouden vallen als grotere agrarische bedrijven richting – buiten de bebouwde kom - bijv. Sint Hubert en Wanroij. Bovendien zijn deze percelen aan drie zijden omsloten door particuliere woningen. Gelieve de percelen aan te merken als 'tuin/groen' ipv agrarisch. Zie hieronder.

Bestemmingsplan 't Kavelt te Mill

Het bestemmingsplan 't Kavelt past beter bij de ontwikkelingen aan de Meidoornweg dan het bestemmingsplan Mill-Zuid, waarnaar in het ontwerpbestemmingsplan lijkt te worden verwezen. In plan 't Kavelt staan ook geen agrarische gronden genoemd; daarin zijn de toekomstige ontwikkelingen van het gebied als 'groen' ipv agrarisch aangemerkt. Wat mag er daar dan wel? Een groot, nu reeds door woningen ingesloten terrein als in het ontwerpbestemmingsplan, als agrarisch bestempelen past dan niet.

Paardenstal en consequenties:

Binnen de regels, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, wordt onder 3.2.2 gemeld:
Specifieke vorm van agrarisch – paardenstal. Hierbij wordt een paardenstal van 120m² aangegeven.

Een paardenstal van een dermate omvang in een woonomgeving (en bij de aanvraag: bouwvlak woning) is ons inziens geheel niet passend. Daarnaast lijkt dit te duiden op bedrijfsmatige activiteiten die in hun omvang alleen meer (geur)overlast gaan bezorgen dan nu reeds het geval is. Ook gezien het feit dat de initiatiefnemer [REDACTED] nu reeds een stalhouderij heeft zie: <http://stalchanille.nl/> waaruit blijkt dat er sprake is van commerciële activiteiten.

Voor wat betreft deze geuroverlast attenderen wij u graag op het volgende: Op grond van artikel 4 lid 1 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is de afstandsmaat voor paarden in een bedrijfsmatige (of als het ware) situatie 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter daarbuiten. Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object.

Binnen de omgeving van de Meidoornweg liggen er sowieso al een aantal woningen binnen de genoemde 100 meter.

Wij pleiten daarom voor het schrappen van de paardenstal uit het ontwerpbestemmingsplan en uitsluitend het hobbymatig houden van pony's toe te staan (max. 5 pony's, met daarbij inachtneming van het feit dat de jaarlijkse veulens doorgaans 4 – 6 maanden bij de merrie blijven).

Landschappelijk Inpassingsplan:

Voor het bij het ontwerpbestemmingsplan horende Landschappelijke Inpassingsplan kent de gemeente subsidie toe. Dit dient ook tot verplichtingen, voorwaarden én handhaving te leiden. Hoe wordt dit voor de toekomst geborgd?

'Niet beweiden' wordt genoemd, hoe strikt is dit? Is er een verplichting om de inhoud van het plan zo uit te voeren?

Wat is het in het landschappelijke inpassingsplan (linker perceel Meidoornweg) bedoelde karrenspoor en welk functie, consequentie, of mogelijke opmaat naar de toekomst heeft dit? Graag duiden.

In datzelfde Landschappelijk Inpassingsplan staan tegenstrijdigheden; 'kruidig gras wat niet bemest en niet beweid wordt'. Elders staat: enkele paarden (rekbaar begrip) en wél beweid. Bij de indeling van het plan en de subsidieaanvraag/kostenbesparing wordt de rol van/ het doel met het paarden houden (houderij) geminimaliseerd, (zoals 'nauwelijks te zien vanaf Meidoornweg'). De verwachting is, gezien de nu reeds professioneel opererende stalhouderij (zie eerder genoemde site) dat deze activiteit groter wordt door het zeer aanstaande pensioen van de initiatiefnemer. Deze zaken matchen niet met elkaar.

Op grond van bovenstaande zienswijze verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Vriendelijk verzoeken wij u ons op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Waarvoor alvast onze dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] & [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2 maart 2022:

Dag Mattijs,

Dank je wel voor het gesprek van vandaag.

Hierbij de foto's van de pony's. De foto's zijn genomen op 29 januari 2022, je ziet op de foto's de pony's op het perceel aan de meidoornweg.

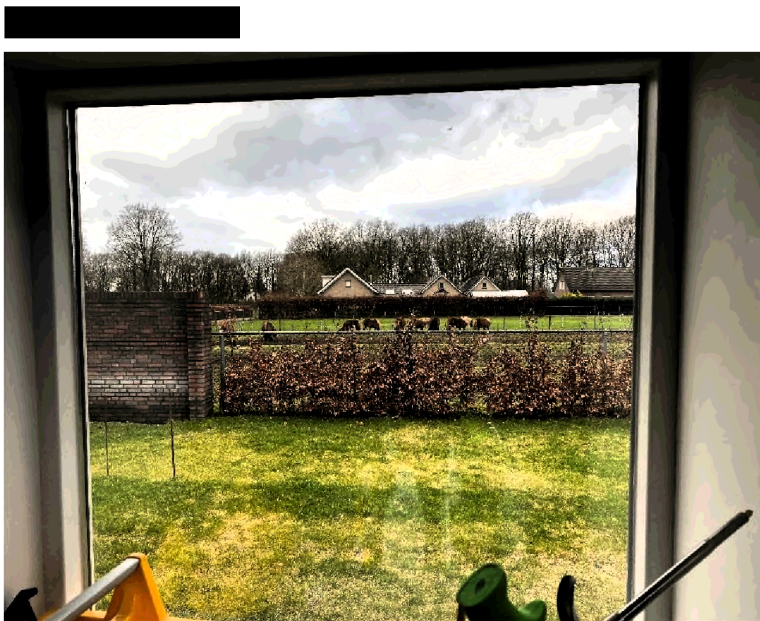
Op de foto's is te zien dat er 9 pony's lopen. Van deze 9 is er een 1 hengst, deze hengst is van 2021. De andere pony's zijn van voor 2021, ik weet niet hoelang een pony een veulen blijft maar het lijkt mij in dit geval duidelijk dat hier geen veulens meer lopen.

Verder denk ik dat het goed is om te vermelden dat er lange tijd (gedurende de inspraakperiode) 5 pony's in de wei aan de meidoornweg hebben gestaan. De overige pony's zijn naar een andere locatie overgebracht. Na het verstrijken de beroepstermijn is het aantal pony's weer naar negen teruggebracht, en deze lopen er nog steeds. Dit kan door andere burens bevestigd worden.

Mijn [REDACTED] heeft ook nog foto's van afgelopen zomer, hierop zijn 11 pony's te zien. De heer [REDACTED] heeft er in het najaar van 2021 twee verkocht waardoor we nu op negen zitten.

Als laatste zou ik je op de hoogte willen brengen van het volgende. De heer [REDACTED] heeft zeer recent het bosje aangrenzend aan het perceel op de meidoornweg aangekocht. Dit is bestemming bos. De afgelopen twee weekenden heeft hij alle jonge bomen en struiken gerooid en de grond met zijn trekker omgeploegd. Dit wijst m.i. wederom op een verdere uitbreiding van zijn hobby.

Met vriendelijke groet,



From: [redacted] <[redacted]@m>

Sent: vrijdag 4 maart 2022 10:51

To: [redacted]; [redacted]; [redacted]
<[redacted]>; [redacted] <[redacted]@m>

Subject: ontwerpbestemmingsplan Meidoornweg/Van den Boogaardweg; reactie naar aanleiding van ons gesprek van 2 maart jl.

Beste Mattijs,

Graag willen wij terugkomen op ons gesprek van afgelopen woensdag 2 maart over de stand van zaken rondom het ontwerpbestemmingsplan Meidoornweg/Van den Boogaardweg.

Naar aanleiding van onze zienswijze is er een aantal zaken aangepast in het bestemmingsplan. Daar zijn wij dankbaar voor en wij hopen dat er goed gekeken wordt naar het alternatief van de paardenstal en de consequenties daarvan voor iedereen.

Echter, de voor ons belangrijkste zaken zijn helaas nog niet naar onze wens aangepast en omschreven in het bestemmingsplan meidoornweg ongenummerd. Dat betreft:

1. De bestemming agrarisch;
2. Het maximaal aantal te houden dieren (pony's).

Omdat er niemand gebaat is bij een beroepsprocedure we willen je vragen de punten uit mail nogmaals te beoordelen en te heroverwegen op basis van onze zienswijzen en het gesprek van afgelopen woensdag. We hebben afgelopen woensdag al gezamenlijk kunnen constateren dat wat de initiatiefnemer aangeeft te zullen doen en dat wat hij in werkelijkheid doet niet overeenkomt; er staan nu negen pony's in de wei aan de Meidoornweg i.p.v. de aangegeven vijf. We zien weinig aanleiding om te veronderstellen dat het gedrag van de initiatiefnemer gaat veranderen. Zoals ook door de gemeente is geconstateerd acteert de heer [redacted] nu reeds op het randje.

Daarnaast plaatsen wij vraagtekens bij het handhaven op basis van de APV in geval van hinder veroorzaakt door het houden van een niet duidelijk bepaald aantal hobbymatige dieren. Zonder duidelijke regels is er geen handhaving mogelijk.

Wij willen je dan ook nogmaals het volgende verzoeken:

1. De bestemming agrarisch aan te passen naar agrarisch met beperkingen die passen bij hobby matig gebruik. En tevens duidelijkheid te verschaffen over de inhoud van "duurzaam agrarisch grondgebruik".
2. Overeenkomstig met wat de initiatiefnemer heeft aangegeven aan het hobbymatig gebruik van de pony's een aantal te koppelen van max 5 pony's en 5 veulens en dit

Op vr 4 mrt. 2022 14:53 schreef [REDACTED] <[REDACTED]>:
Beste Mattijs,

Zojuist heb ik van [REDACTED] vernomen dat ze zich ook in onderstaande mail kan vinden en dat je haar als ondergetekende mag beschouwen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

5 maart 2022:

Beste Mattijs,

Bij onderstaande bericht [REDACTED] en [REDACTED] sluiten wij ons geheel aan. Door de onderwerpen die hierin worden genoemd en de voorgestelde verwerking hiervan in het plan voorzie ik dat we in de toekomst een hoop problemen kunnen voorkomen, niet alleen voor de omwonenden maar ook de initiatiefnemer en de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] & [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Mill
[REDACTED]

15 maart 2022:

Beste Mattijs,

Naar aanleiding van ons gesprek van gister aan de Van den Bogaardweg stuur ik je deze mail.

Gister heb ik een groot deel van de dag nog aan ons gesprek gedacht ik wil deze gedachten graag met je delen omdat ik denk dat dit er nog toe doet. Verder is daar per vandaag (15/03) nog belangrijke toevoeging bijgekomen die goed illustreert welke gevolgen het behouden van de bestemming agrarisch (zonder beperkingen) voor ons als omwonende heeft. Ik doe dit op persoonlijke titel heb dit (nog) niet met de anderen overlegd.

Jij gaf gister aan dat de gemeente nog geen maximaal aantal te houden dieren heeft opgenomen in het bestemmingsplan. De belangrijkste reden hiervoor was zoals ik van jou begrepen heb dat bij mogelijke toekomstige wijzigingen/veranderingen in de omgeving (bijv. meer woning bouw) het aantal dieren wat op basis van de huidige situatie als acceptabel zou kunnen worden beschouwd in een nieuwe situatie niet meer zou kunnen passen en al te veel zou kunnen zijn.

Het is natuurlijk goed dat de gemeente voor uit kijkt en rekening houdt met de toekomst, maar het ook te hopen dat er voldoende geanticipeerd wordt op zorgen en behoeftes die er nu, vandaag zijn. Daar hebben we op dit moment het meeste behoefte aan. Wij ervaren nu al overlast, en zoals ik je gister verteld heb is het bijna zo goed als zeker dat deze overlast deze zomer alweer groter is omdat de initiatiefnemer/ ponyhouder mij afgelopen zondag heeft verteld dat van de negen merries die er nu staan alweer vijf drachtig zijn. Het is dus een realistisch scenario dat wij deze zomer al te maken hebben met 14/15 pony's. Ik begin mij nu af te vragen, waar houdt dit op? Naar mijn idee is de "hobby" van meneer [REDACTED] al aardig aan het ontsporen.

Verder wil ik nog het volgende met je delen; vanochtend (15/03) kwam er een hele grote tractor met giertank het perceel van de heer [REDACTED] op rijden om te gieren. Het stinkt nu verschrikkelijk en we moeten ramen en deuren dichthouden. Het is te hopen dat het snel gaat regenen. Ik vind dat de "hobby" van meneer [REDACTED] daarmee onevenredig veel impact heeft op onze woonomgeving en gezondheid. Dit is dus een voorbeeld waarom de bestemming agrarisch hier niet meer passend is en hoe er dankbaar gebruik van wordt gemaakt om ongehinderd overlast te kunnen blijven veroorzaken.

Ik hoop dat je het bovenstaande nog mee kan nemen in jouw overwegingen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]