

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 bestemminsplan pagina 8). en wordt er gesproken over het bouwen van een grote paardenstal (bijlage bestemminsplan 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 paardenshuur 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]