Registratienummer: **1621855**

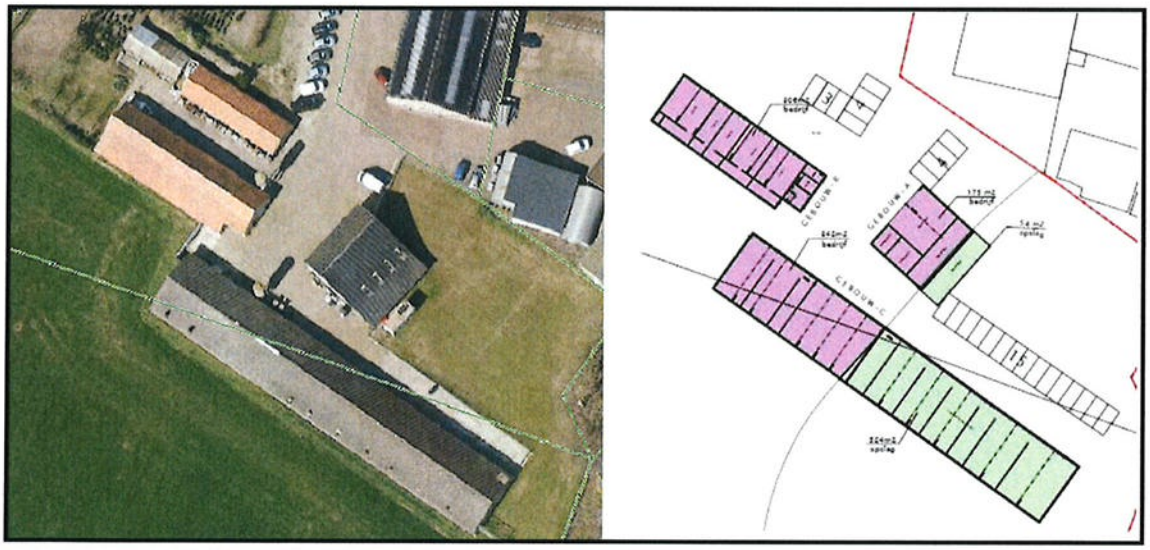
Raadsvoorstel

Datum vergadering:	16 december 2021
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther'
Portefeuillehouder:	wethouder Pieter van Dieperbeek

Heesch, 9 november 2021

Inleiding
Het college heeft op 10 februari 2021 ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther'. Destijds bent u via een NTI hierover geïnformeerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther' te Heesch biedt een juridisch planologisch kader voor het in gebruik nemen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing als een bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit units voor bedrijfsactiviteiten en statische opslag.



Afbeelding 1 en 2: planlocatie en functionele indeling: units voor bedrijvigheid (paars), units voor statische opslag (groen) en parkeerplaatsen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 februari 2021 tot en met 1 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode ontvingen wij van omwonenden vier zienswijzen over dit plan. Deze zienswijze hadden onder meer betrekking op mogelijke overlast, een verlies van uitzicht en een ontsluiting aan de Avensteinstraat.

Op woensdag 22 september 2021 is voorliggend dossier behandeld in de Commissie Ruimtelijke zaken. Tijdens de commissievergadering was één meespreker aanwezig voor dit agendapunt. In overleg met de commissieleden heeft de vervangend portefeuillehouder besloten het stuk mee terug te nemen om over de ingediende zienswijze nader overleg te voeren met omwonenden en de initiatiefnemer.

Op basis van het gesprek wat op 12 oktober heeft plaats gevonden worden de volgende punten aangepast en/of aangevuld in het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding en in de planregels wordt een functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten' opgenomen (ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten', is geen ontsluitingsweg toegestaan). Deze aanduiding wordt in het zuidwesten van het plangebied richting de Avensteinstraat opgenomen;
2. Voor de duidelijkheid wordt in de planregels onder 3.5.1. expliciet opgenomen dat detailhandel onder strijdig gebruik valt;
3. Het landschapsplan wordt aangepast, een kleine strook wordt verwijderd om het uitzicht te bewaren en er zullen lagere bomen worden geplant om schaduwwerking op de zonnepanelen te voorkomen;
4. Er wordt een aanvullende paragraaf/memo voor het akoestisch onderzoek geschreven waarin enkele discrepanties worden behandeld;
5. In de huurcontracten worden afspraken gemaakt over openingstijden en lawaai.

Deze aanpassingen zijn eveneens in de nota van zienswijzen verwerkt. Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther' wordt nu opnieuw gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'nota van zienswijzen Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther' en hiermee de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPSchoolstr38HD-VG01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten
De vier zienswijzen zijn binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee allemaal ontvankelijk.

1.2 De zienswijzen geven aanleiding om het gebruik van de bebouwing nader te definiëren in de planregels en op de verbeelding
Zoals te lezen in de beantwoording van de zienswijzen en te zien in de nota van wijzigingen wordt in het gebruik van de gebouwen strakker onderscheid gemaakt tussen units voor statische opslag en units voor bedrijvigheid. Dit heeft er toe geleid dat de parkeerbehoefte opnieuw is berekend. Daarnaast is aan de planregels toegevoegd dat bedrijven met milieucategorie 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten enkel toegelaten zijn indien ze qua aard en omvang passen binnen de omgeving en niet leiden tot intensief vrachtverkeer.

2.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar waar nodig volgt aanvullend onderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen als bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Landschappelijke inpassing / kwaliteitsverbetering
Het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid gaat gepaard met een waardevermeerdering van de locatie. Hiervan dient 20% geïnvesteerd te worden in landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit. Een deel hiervan wordt ter plekke geïnvesteerd in de sloop van een deel (191 m2) van de bebouwing en de aanleg en onderhoud van een houtwal, fruitbomen en hagen waardoor de resterende bebouwing minder dominant aanwezig is aan de rand van het Aa-dal. De uitvoering van dit deel van de verplichte kwaliteitsverbetering is geborgd met een voorwaardelijke verplich-ting in artikel 3.5.2 van de bestemmingsplanregels.

Het resterende deel van de verplichte kwaliteitsbijdrage is gestort in het gemeentelijk fonds voor Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering zodat dit elders kan worden ingezet. Dit is geborgd in een overeenkomst die het college met de initiatiefnemer is aangegaan.

Geluid
De opslag en -bedrijfsactiviteiten die met het bestemmingsplan worden toegelaten kennen volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering een grootste richtafstand voor het aspect geluid. Deze bedraagt in de gemengde omgeving nabij de Schoolstraat 10 meter waaraan ruimschoots wordt voldaan m.u.v. van de inrit van het complex die op korte afstand van de naastgelegen woning Schoolstraat 38 ligt Hiervoor is dan ook nader akoestisch onderzoek verricht waarin is meegenomen dat de zijgeven van de woning Schoolstraat 38 geen te openen delen heeft (dove gevel). Conclusie van het onderzoek is dat ter plaatse van alle onderzochte woningen in de omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Geurhinder
Aan de brouwersstraat 2A is een veehouderij gevestigd. In de planregels en op de verbeelding is een milieuzone – geurzone van 50 meter vanuit het bouwvlak van de veehouderij aan de Brouwersstraat 2 opgenomen. Hierbinnen mogen geen geurgevoelige objecten worden gevestigd worden, dit valt onder strijdig gebruik.

Bedrijfsunits zijn vanwege het verblijf van mensen geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Deze mogen daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet worden gerealiseerd binnen de geurcirkel. Opslaglocaties daarentegen, worden niet gezien als een geurgevoelig object. Op basis hiervan is de functionele indeling van het bedrijfsverzamelgebouw bepaald. Deze indeling is nader geborgd in de planregels en op de verbeelding. Op die manier wordt een aanvaardbaar woon en verblijfsklimaat gewaarborgd en wordt voorkomen dat het veehouderijbedrijf in haar belangen wordt geschaad.

Verkeer en parkeren
Voor de berekening van verkeer en parkeren is ervan uitgegaan dat alle units buiten de geurzone gebruikt worden voor lichte bedrijfsactiviteiten en binnen de geurzone voor opslagactiviteiten. De verkeersgeneratie die daarbij hoort, bedraagt 134,7 motorvoertuigen per etmaal. In de praktijk worden minder grote aantallen verwacht maar het inrichtingsplan biedt wel de ruimte voor deze verkeersaantallen.

Het aantal parkeerplaatsen (26) is gebaseerd op de normen zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente. De aanleg en situering van voldoende parkeerplaatsen is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

3.1 Kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig
De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten zijn anderszins verzekerd door de betaling van een legesbedrag zoals genoemd in de legesverordening van de gemeente.

Risico's
Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het proces.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via leges. Planschadeverhaal en bijdrage aan fonds voor landschappelijke kwaliteitsverbetering is in een overeenkomst geregeld.

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.
- Bestemmingsplan 'Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther' (Toelichting V/1595932, Regels V/1595957, Verbeelding V/1595913, Bijlagen: V/1595952, V/1595953, V/1595954, V/1595958, V/1595960)
- Nota van Zienswijzen (V/1595955)
- Raadsbesluit (V/1621859)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester