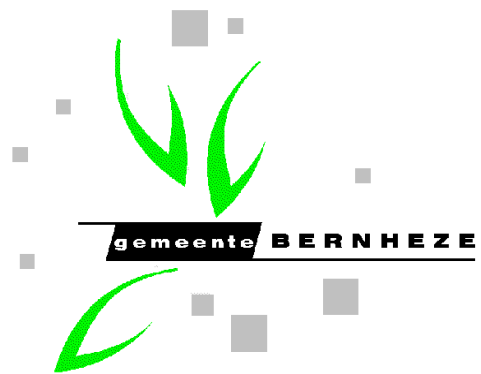




Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Dorpsstraat 11, Loosbroek”

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van de reclamanten in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Dorpsstraat 11, Loosbroek”

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Dorpsstraat 11, Loosbroek”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 12 mei 2022 tot en met 22 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

Wij ontvingen één zienswijze.

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. En op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

1. Zienswijze 1 – ontvangen op 16 juni V. Nr. 1682788

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

1. Primair merken wij op dat de bestemmingsplanwijziging 2004 niet lijkt te zijn verwerkt in de bestemmingsplannen van de gemeente, hetgeen kan leiden tot onjuiste aannames/uitgangspunten door initiatiefnemer.
2. Wanneer wij de regels horende bij enkelbestemming bedrijf lezen zien wij dat naast opslag ook bedrijvigheid categorie 1 en 2 wordt toegestaan. Dit staat een veel groter omvattend plan toe dan initiatiefnemer aan ons heeft voorgelegd en heeft een aanzienlijk grotere impact op onze omgeving. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze impact op ons perceel is bovendien niet met onderzoeken/rapporten onderzocht. De insteek van initiatiefnemer is bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag van materialen die bestemd zijn voor zijn shutterbedrijf. Wij willen zien dat de regel waarin mogelijkheden voor categorie 1 en 2 bedrijf worden benoemd wordt geschrapt en als regel wordt opgenomen 'uitsluitend bestemd voor opslag ten behoeve van het shutterbedrijf'
3. De risico analyse laat zien dat de cirkels betreffende stank en overlast (de milieucirkels) grotendeels over ons perceel lopen. De milieucirkels liggen weliswaar over het bedrijfsgedeelte van ons perceel, maar wij hebben in het jaar 2014 een schriftelijke toezegging, zonder enig voorbehoud van de gemeente ontvangen dat dit bedrijfsgedeelte bij het eerstvolgende bestemmingsplan gewijzigd wordt in woonbestemming. Mocht dat straks gebeuren, dan kan binnen deze milieucirkels een mantelzorgwoning worden gebouwd. Dat is een gevoelig object. Dit feit kan in de toekomst in de weg staan aan het realiseren van de bestemming wonen op ons perceel. Met dit aspect heeft de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen rekening gehouden. Omdat er sprake is van een keiharde schriftelijke toezegging zonder enig voorbehoud, was dit wel vereist. Wij willen dat ons perceel, zoals beloofd, de bestemming 'wonen' zal krijgen bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan.
4. In de aanvraag wordt perceel 1270 op 2 verschillende wijzen gepresenteerd. Wij gaan er vanuit dat perceel 1270 zoals weergegeven op de website ruimtelijke plannen de juiste weergave is. De indeling van het perceel is tot stand gekomen na een omgevingsdialoog en voorziet in de wensen door initiatiefnemer aan ons gepresenteerd. Deze zijn aanvaardbaar voor ons als belanghebbende. Het plan als ingediend dient conform deze tekening te worden uitgevoerd. Uitbreiding of wijzigingen hierop zijn niet mogelijk.
5. Wat ons nog niet geheel helder is is de wijze van opslag van stro, hooi en voer. Omdat we nergens een opslag buitenshuis zien zijn wij in de veronderstelling dat deze binnen gaat plaatsvinden. Klopt deze veronderstelling?
6. Wij begrijpen uit de risico analyse dat de paardrijbak niet zal worden verlicht. Dit is echter niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Graag willen wij dat in de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de paardrijbak (en de grond daaromheen) niet mag worden verlicht.

Reactie

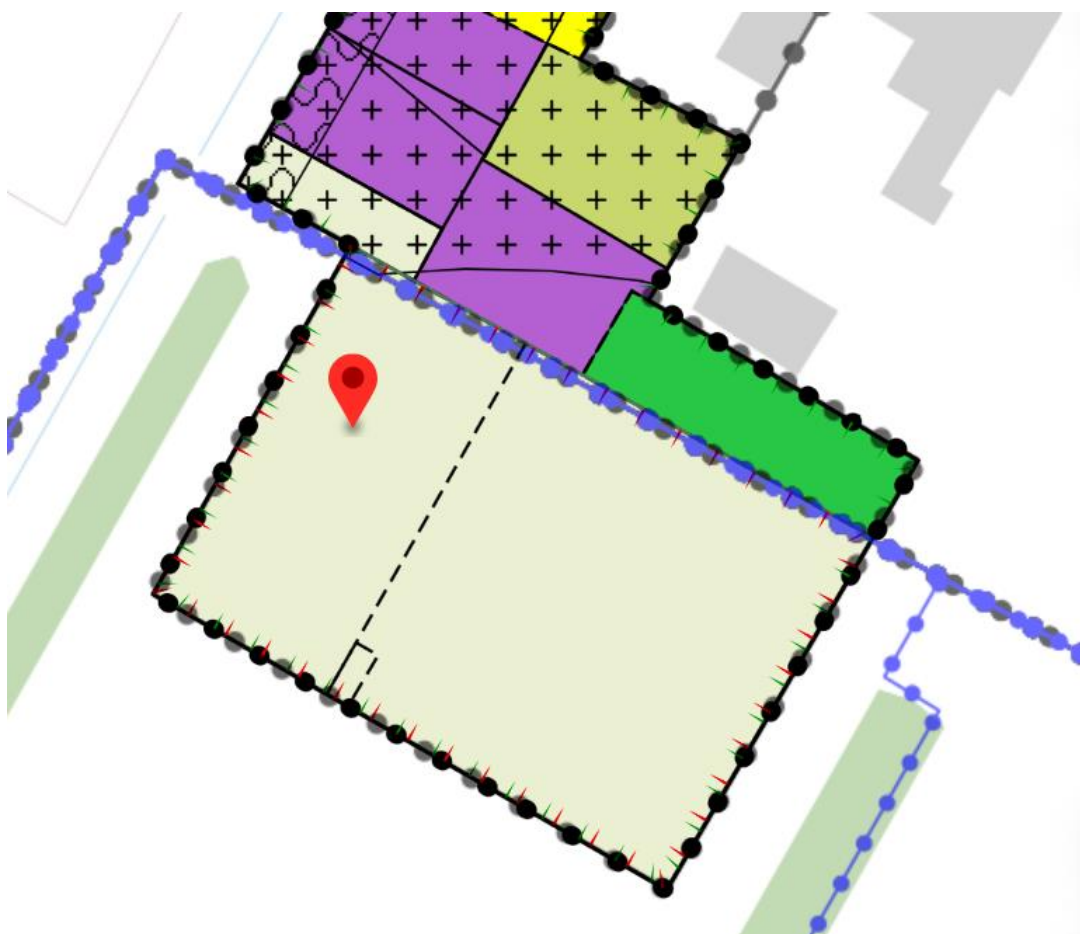
1. Alvorens in te gaan op de inhoudelijke gronden, wordt gereageerd op de door reclamanten geschetste geschiedenis van hun perceel.
Uit de brief die reclamanten bij hun zienswijze hebben gevoegd, blijkt inderdaad dat het college in 2014 heeft aangegeven mee te willen werken aan de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel van reclamanten. De toezegging hield in dat de wijziging zal worden doorgevoerd wanneer er voor het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. Het thans vigerende bestemmingsplan voor de Kommen dateert van 2011 en er is nadien geen nieuw plan meer in procedure gebracht voor het gehele plangebied van 'De Kommen van Bernheze'. Dat betekent dat er nog geen mogelijkheid is geweest om de wijziging op het perceel van reclamanten in een nieuw bestemmingsplan te verwerken.
Wanneer er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient deze te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. In dit geval is dus terecht uitgegaan van de uitgangspunten in bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' uit 2011 en speelt de gedane toezegging uit 2014 in die zin geen rol. De wijziging is tenslotte nog niet in een nieuw bestemmingsplan verwerkt.
Het college staat echter nog steeds achter de toezegging aan reclamanten en wil deze niet onmogelijk maken door het vaststellen van het onderhavige plan. Daarom wordt bezien of het onderhavige initiatief belemmeringen met zich meebrengt voor het perceel van reclamanten, ervan uitgaande dat daarop in zijn geheel een woonbestemming ligt. De toelichting op het bestemmingsplan wordt hiermee aangevuld.
Zoals in de toelichting in paragraaf 5.1.3 is opgemerkt, ligt het perceel Dorpsstraat 11 te Loosbroek in gebied dat kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Daarbij geldt voor een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten zoals woningen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is hierbij maatgevend. In dit geval is de dichtstbijzijnde woning de woning op Dorpsstraat 11. De afstand van de rand van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' tot de rand van het bouwvlak van die woning bedraagt ca. 15 meter. Er bestaat diensgevolge geen beletsel voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel van reclamanten. Dit geldt ook in het geval zij een mantelzorgwoning zouden willen plaatsen achter op hun perceel (waar nu nog een bedrijfsbestemming ligt), gelet op de voorwaarden waaronder een mantelzorgwoning kan worden vergund op grond van art. 18.4.2 van het op hun perceel vigerende bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" en de mogelijkheden die daarvoor in Bijlage II van Bor zijn opgenomen voor vergunningvrije mantelzorgwoningen.
2. Reclamanten merken terecht op dat in de regels bij het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 worden toegelaten. Het gaat dan om activiteiten die voorkomen op de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels). De toelaatbaarheid van bedrijvigheid tot milieucategorie 2 is in paragraaf 5.1.3 van de toelichting op het plan in zijn algemeenheid onderzocht en verantwoord. Er is getoetst aan de Brochure Bedrijven- en Milieuzonering van de VNG. Hierin zijn aan bedrijfsactiviteiten milieucategorieën toegekend op basis van de aspecten geur, gevaar, stof en geluid. Hieraan zijn richtafstanden gekoppeld. In de toelichting is verantwoord dat aan de geldende richtafstand wordt voldaan. De toelichting gaat derhalve niet alleen in op de vestiging van een shuttersbedrijf, maar op een bedrijf in maximaal categorie 2.

Er is dus in de regels niet meer toegestaan dan wat onderzocht en verantwoord is in de toelichting. Het college wenst de huidige regeling in het plan niet te beperken tot slechts het shuttersbedrijf, omdat het toestaan van bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 niet leidt tot meer of andere bezwaren dan slechts het shuttersbedrijf. Het is bovendien in lijn met de geest van de aankomende Omgevingswet om ruimere mogelijkheden te bieden.

3. De in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde planschaderisicoanalyse heeft tot doel een inschatting te maken van de te verwachten planschade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan. Het dient als onderbouwing voor eventuele claims van omwonenden om planschade als gevolg van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Op grond van art. 6.1 Wro kan er pas een verzoek worden gedaan om een tegemoetkoming in planschade, wanneer de het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het uitgangspunt bij een planschaderisicoanalyse is dat de maximale planologische mogelijkheden van het thans vigerende bestemmingsplan worden vergeleken met die van het nieuw vast te stellen plan. Uitgegaan wordt daarbij van het worstcasescenario. De analyse betreft in die zin geen onderbouwing voor het bestemmingsplan, maar een inschatting van de kans op planschade als het plan is vastgesteld. Als reclamanten hierop aanspraak willen maken, kunnen zij binnen 5 jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen, waarbij de risicoanalyse als uitgangspunt geldt. In het kader daarvan kunnen dan de uitgangspunten in de planschaderisicoanalyse ter discussie worden gesteld. Het bestemmingsplan zelf is getoetst aan het beginsel van de goede ruimtelijke ordening en uit de toelichting blijkt dat hieraan wordt voldaan. Overigens wordt opgemerkt dat de stelling van reclamanten dat er milieucirkels over hun perceel komen te liggen, geen steun vindt in de risicoanalyse. Sterker nog, op pagina 11 wordt ten aanzien van de milieuhinder geconcludeerd dat slechts sprake is van een beperkte verslechtering van de woningen van reclamanten. Voor de toetsing van het initiatief aan de hypothese dat het gehele perceel van reclamanten een woonbestemming heeft, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder a.

4. De invulling van het perceel 1270 voor zover gelegen binnen het plangebied, zoals die op ruimtelijkeplannen.nl staat ingetekend, is inderdaad leidend. Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen voor het perceeldeel, met daarbij de mogelijkheden ingevolge de regels.



Figuur 1 Uitsnede perceeldeel 1270 ogv. ontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat 11, Loosbroek"

Op het perceeldeel waar de rode aanwijzer in staat, is een rijbak toegestaan. Er wordt hiervoor, gelet op de inhoud van de zienswijze samengevat onder f, nog een aanvullende regeling opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (zie daarvoor de beantwoording van de zienswijze onder f). Op het deel zuidoostelijk van de stippellijn geldt enkel de agrarische bestemming, zonder bouw-mogelijkheden. In het kleine vlakje zuidwestelijk op het perceeldeel is nog een mobiele mestcontainer toegestaan. Verder ligt op het gehele bestemmingsvlak een aanduiding ten behoeve van de landschappelijke inpassing, volgens het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het plan. Deze regeling is leidend voor de mogelijkheden op het perceeldeel.

5. Reclamanten vragen zich af waar de opslag van stro, hooi en voer voor de paarden zal plaatsvinden. Er is in het plan slechts een regeling opgenomen voor de opslag van materialen voor het shuttersbedrijf. Deze zal plaatsvinden in de nieuw te bouwen schuur. Er is in het ontwerp bestemmingsplan geen regeling opgenomen voor de opslag van hooi, stro en voer. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt zowel in de bestemming "Agrarisch" als in de bestemming "Bedrijf" aan de bepalingen over strijdig gebruik een sub toegevoegd die uitsluit dat er buiten het bouwvlak buitenopslag plaatsvindt (artikel 3.3.1, sub f, respectievelijk artikel 4.3.1, sub h). Hiermee is voldoende verzekerd dat de opslag van stro, hooi en voer in de buitenlucht plaatsvindt.
6. Ten aanzien van de verlichting van de rijbak klopt de aanname van reclamanten dat deze niet zal worden verlicht. Dit blijkt ook reeds uit de planregels. Op

het perceeldeel waar de rijbak wordt voorzien, ligt geen bouwvlak. Er staat in artikel 3.2.2, sub c dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak een maximale hoogte van 2 meter is toegestaan. Een lichtmast valt binnen de definitie van bouwwerk, geen gebouw zijnde. Uit de regels volgt dus al min of meer dat verlichting bij de rijbak voor zover er gebruik wordt gemaakt van een lichtmast hoger dan 2 meter niet mogelijk is. Het college wenst echter deze regeling naar aanleiding van de zienswijze te verduidelijken, conform de regeling die daarvoor in het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” is opgenomen. Dat betekent concreet dat de volgende regeling aan de planregels wordt toegevoegd:

3.2.3. Rijbak

Voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik geldt:

1. een maximale oppervlakte van 800 m²
2. bouwwerken uitsluitend zijn aansluitend aan de bestemming ‘Bedrijf’;
3. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
4. lichtmasten niet zijn toegestaan;
5. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;

Op deze wijze is voldoende verzekerd dat de rijbak niet kan worden verlicht.

Conclusie n.a.v. zienswijze

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. De door te voeren aanpassingen zijn hierna opgesomd.

Toelichting:

Geen wijzigingen.

Regels:

- De regeling ten aanzien van rijbakken wordt opgenomen in een nieuw artikel 3.2.3 van de planregels (zie beantwoording onder f)
- Aan de artikelen 3.3.1 en 4.3.1 (strijdig gebruik) wordt een sub toegevoegd die bepaald dat buitenopslag niet buiten het bouwvlak is toegestaan.

Verbeelding

Geen wijzigingen.

Wijzigingen tussen ontwerp en vast te stellen plan 'Graafsebaan 29, Heesch', dit naar aanleiding van de ingediende zienswijze

Op basis van de ingediende zienswijzen is een aantal wijzigingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze staan hieronder opgesomd:

Aanpassingen toelichting
n.v.t.

Aanpassingen planregels

Aanpassingen verbeelding