



## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

### **Bestemmingsplan Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther**

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

## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

### **Bestemmingsplan “Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther”**

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Laverdonk 9a Heeswijk-Dinther”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 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 de provincie ontvingen wij binnen deze termijn een reactie.

Wij ontvingen twee zienswijzen.

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.

**Pro Forma Zienswijze 1 – d.d. 7 augustus 2023, binnengekomen 7 augustus 2023, aangevuld d.d. 22 augustus 2023, binnengekomen 23 augustus 2023,  
V. Nrs. 1720083 en 1720754**

*Samenvatting*

1. Reclamant wijst op tekstuele fouten op pagina 12 en 19 van de toelichting waarin wordt gesteld dat de op- en overslag van containers/boxen een nevenactiviteit betreft. Reclamant wijst daarbij op het ontbreken van een planologische borging van de ondergeschikte nevenactiviteiten, waarmee wordt voorkomen dat de bedrijfsmatige activiteiten die op zichzelf niet thuishoren in het buitengebied tot hoofdactiviteiten uitgroeien. Artikel 3.73 lid 3 onder b IOV geeft ook aan dat niet-agrarische bedrijvigheid kleinschalig moet zijn.
2. Reclamant wijst op het ontbreken van begripsbepalingen. Dit gaat om de op- en overslag van containers, de webshop en de bed&breakfast.
3. Reclamant geeft aan dat de werkzaamheden van de webwinkel niet verder gespecificeerd en geborgd zijn in de planregels van het bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat deze niet mogen leiden tot een publieksaantrekkende werking en het bezoek van klanten ter plaatse niet is toegestaan. Reclamant geeft aan dat er op basis van artikel 3.73 lid 1 onder d van de Interim Omgevingsverordening geen kantoor met baliefunctie is toegestaan.
4. Reclamant geeft aan dat de vierkante meters van de webwinkel niet in de planregels zijn geborgd en mogen deze vierkante meters daarnaast niet meer zijn dan strikt noodzakelijk is voor de ondersteuning van de op- en overslag van containers.
5. Reclamant geeft aan dat geborgd moet worden dat de webwinkel uitsluitend geldt voor de op- en overslag van containers om te voorkomen dat er een andersoortige webwinkelactiviteit met publieksaantrekkende werking wordt gerealiseerd.
6. Reclamant geeft aan dat geborgd moet worden dat de opslag van containers uitsluitend inpandig plaatsvindt in het bestaande gebouw.
7. Reclamant geeft aan dat het aantal vierkante meters voor het op- en overslag bedrijf moet worden beperkt in de planregels.
8. Reclamant geeft aan dat moet worden vastgelegd dat de beoogde bed&breakfast een nevenactiviteit (ondergeschikte activiteit) dient te zijn. Het aantal van 2 kamers en de vierkante meters 130m<sup>2</sup> moeten daarnaast worden geborgd voor de bed&breakfast.
9. Reclamant is van mening dat geborgd moet worden dat de bed&breakfast uitsluitend inpandig plaatsvindt en dat er geen buitenactiviteiten en/of faciliteiten mogen zijn om geluidshinder te voorkomen. Reclamant vreest voor aantasting van privacy en geluidsoverlast en is van mening dat de bed&breakfast niet in nabijheid van zijn woning maar in directe nabijheid van de initiatiefnemer dient te worden gevestigd omdat het een nevenactiviteit van initiatiefnemer betreft.

10. Reclamant vindt dat artikel 3.1 onder j van de planregels moet worden verwijderd om een cumulatie van nevenactiviteiten te voorkomen.
11. Reclamant vindt dat de verkeersbewegingen van en naar de locatie, 2 tot 3 keer per dag, geborgd moeten worden in de planregels om objectief de afname te realiseren. Datzelfde geldt voor de verkeersbewegingen van de bed&breakfast.
12. Reclamant vindt dat in de toelichting verduidelijkt moet worden waar de 7 benodigde parkeerplaatsen worden gesitueerd.
13. Reclamant vindt dat er niet wordt voldaan aan artikel 3.73 lid 1 onder c van de Interim Omgevingsverordening omdat er geen overtollige bebouwing wordt gesloopt.

### *Reactie*

1. Er is geen sprake van tekstuele fouten. De op- en overslag van containers betreft een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. De activiteit kan niet zelfstandig, zonder het agrarisch bedrijf, voortgezet worden. De activiteit wordt aangevraagd als uitoefening van verbrede landbouw (artikel 5.6.1. onder b). Het agrarisch bedrijf blijft als hoofdfunctie zichtbaar. Hierdoor is er geen sprake van een omschakeling naar een bedrijfsbestemming, maar er wordt een bedrijf als nevenactiviteit toegevoegd. De tekst wordt hierop in de toelichting verduidelijkt. Wanneer de agrarische activiteiten volledig gestaakt zouden worden, zou de functieaanduiding omgeschakeld moeten worden naar een andere passende functieaanduiding, dit plan biedt daartoe geen rechtstreekse mogelijkheden.
2. Reclamant is juist in zijn beredenering, er worden definities in de begripsbepaling van de planregels opgenomen voor een op- en overslagbedrijf van containers, een webwinkel en de bed&breakfast.
3. De werkzaamheden van de webwinkel worden geborgd in de begripsbepaling van de planregels, daartoe wordt een definitie opgenomen. Met het opnemen van de definitie voor de webwinkel is de publieksaantrekkende werking uitgesloten nu daaruit volgt dat ter plaatse niet kan worden afgehaald en geen showroom mogelijk is. Reclamant is juist in zijn redenering voor wat betreft het kantoor met een baliefunctie. In artikel 3.5.4 wordt een strijdig gebruik bepaling opgenomen dat een kantoor met baliefunctie niet is toegestaan.
4. De aanduiding op- en overslag / webwinkel vallen samen, de functies zijn daarmee in vierkante meters gemaximeerd. Daarmee is uitgesloten dat er meer vierkante meters kunnen worden aangewend voor de webwinkel. Het is aan de eigen invulling van de initiatiefnemer hoe deze 1000m2 wordt verdeeld qua op- en overslag van containers en de webwinkel.
5. Een eventuele publieksaantrekkende werking heeft niets te maken met het assortiment van een webwinkel, maar met de vraag of detailhandel ter plaatse al dan niet wordt uitgesloten. Met de toegevoegde definitie wordt detailhandel ter plaatse uitgesloten en daarmee is verzekerd dat er geen publieksaantrekkende werking van de activiteit uitgaat.

6. Reclamant is juist in zijn beredenering, er wordt een bepaling opgenomen onder strijdig gebruik voor het uitsluitend van buitenopslag ten behoeve van de op- en overslag van containers en de webwinkel.
7. In de verbeelding is een afgebakende functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – op- en overslag / webwinkel' opgenomen die op een deel van de bebouwing is gelegen met een functieaanduiding. Hiermee is geborgd dat de op- en overslag beperkt is binnen die functieaanduiding tot een maximum van 1000m<sup>2</sup>.
8. In de verbeelding is een afgebakende functieaanduiding 'bed&breakfast' opgenomen die op een deel van de bedrijfsbebouwing is gelegen. Hiermee is geborgd dat de bed&breakfast beperkt is binnen die functieaanduiding tot 130m<sup>2</sup>. Daarnaast is in de planregels reeds een maximaal bebouwd oppervlak opgenomen van 130m<sup>2</sup> onder artikel 3.1 onder i. Daarmee is de kleinschaligheid van de bed&breakfast geborgd. Daarnaast is een definitie in de begripsbepaling opgenomen voor een bed&breakfast als kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor kortdurend verblijf.
9. Er kan op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" al niet voorkomen worden dat er niet op het gehele perceel buiten kan worden gezeten en dat er niet wordt gewandeld richting het water door de eigenaren van het perceel. Voor een bed&breakfast zijn daarnaast geen minimale of maximale afstanden tot de woning opgenomen, ook niet in het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de afstand van ca. 200m is niet voorzien dat daar geluidsoverlast plaats zal gaan vinden.
10. In de bestaande situatie is er nog geen nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, anders dan geregeld via de specifieke aanduidingen, dus hier kan geen hinder van worden ondervonden. Een cumulatie van nevenactiviteiten is daarnaast ook niet mogelijk omdat het gaat om de bestaande aard en omvang. Voor zover een nieuwe nevenactiviteit zou worden aangevraagd, dient deze getoetst te worden aan artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan. Artikel 3.1 onder j wordt niet verwijderd.
11. Er is geen sprake van een onevenredige toename van verkeersbewegingen, gelet op het feit dat het aantal verkeersbewegingen afneemt in de toekomstige situatie. Het aantal zware verkeersbewegingen neemt zelfs af, wat zorgt voor een positieve invloed op de verkeerskundige situatie en de omgeving. In de toelichting onder paragraaf 4.11 is een verantwoording opgenomen over het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is een cijfermatige borging van het aantal verkeersbewegingen in de planregels van een bestemmingsplan niet mogelijk (en niet handhaafbaar).
12. De toelichting op pagina 51, afbeelding 25, toont reeds aan waar en hoeveel parkeerplaatsen er voorzien zijn. Hier staan geen afmetingen van parkeervakken bij, echter is er dusdanig veel ruimte op het perceel dat hier geen parkeerproblemen worden verwacht.
13. Er is geen sprake van overvloedige bebouwing. De nieuwe, reeds bestaande, bebouwing wordt gebruikt voor de nieuwe functie. Daarnaast kon de reeds nieuw gebouwde loods onder de vigerende bestemming en

functieaanduiding ook al gerealiseerd worden gelet op de agrarische bedrijfsactiviteiten.

#### *Gevolgen voor het bestemmingsplan*

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- op- en overslag / webwinkel' is aangepast naar 'specifieke vorm van bedrijf- op- en overslag containers / webwinkel' in de verbeelding en de planregels.
2. Op pagina 13 van de toelichting is de tekst aangevuld met 'daarbij blijft het bestaand akkerbouwbedrijf als hoofdactiviteit zichtbaar op de locatie. Hierdoor is er geen sprake van een bestemmings- dan wel functiewijziging. Omdat er sprake is van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf kunnen de activiteiten niet zelfstandig, zonder het agrarisch bedrijf, voortgezet worden.'
3. In de begripsbepalingen van de planregels zijn definities toegevoegd:
  - a. Een definitie voor een 'bed&breakfast' waaronder wordt verstaan 'een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ter plaatse van de functieaanduiding 'bed & breakfast', en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis' is toegevoegd onder artikel 1.12.
  - b. Een definitie voor een 'nevenactiviteit op- en overslagbedrijf containers / webwinkel' waaronder wordt verstaan 'een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aard en de uitstraling kleiner is dan het agrarisch bedrijf ter plaatse' is toegevoegd onder artikel 1.51.
  - c. Een definitie voor een 'webwinkel' waaronder wordt verstaan een bedrijf dat gericht is op de opslag en distributie van aankopen die via internet tot stand zijn gekomen, alsmede het beheren van de bijbehorende website door de gebruiker of gebruikerster van de woning, waarbij detailhandel ter plaatse is uitgesloten.' is toegevoegd onder artikel 1.75.
4. In artikel 3.5.4 onder i van de planregels is een bepaling opgenomen dat buitenopslag ten behoeve van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf op- en overslag van containers / webwinkel' niet is toegestaan.
5. In artikel 3.5.4 onder j van de planregels is een bepaling opgenomen dat een kantoor met baliefunctie niet is toegestaan.

**Zienswijze 2 – d.d. 3 augustus 2023, binnengekomen 3 augustus 2023,  
V. Nr. 1719869**

#### *Samenvatting*

1. Reclamant geeft aan dat de afweging van artikel 3.73 IOV onvoldoende inzichtelijk is gemaakt in de toelichting. Voor de onderbouwing moeten de volgende aspecten zijn betrokken:
  - een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen

in de omgeving;

- welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

- hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Het ruimtebeslag van 1130m<sup>2</sup> voor de op- en overslag, webwinkel en bed&breakfast is een fors ruimtebeslag. In de toelichting ontbreekt een robuuste onderbouwing van dit ruimtebeslag en waarom de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De stelling dat het gebied een gemengde plattelandseconomie nastreeft en dat daarom kleinschalige bedrijvigheid past, is onvoldoende onderbouwd. Mede gezien het feit dat een ruimtebeslag van 1.000m<sup>2</sup> voor op- en overslag voor containers niet zondermeer te definiëren is als kleinschalige bedrijvigheid. Reclamant verzoekt de gemeente de ontwikkeling te heroverwegen in deze vorm en nader te onderbouwen met een uitwerking van artikel 3.73 IOV en alle daarin genoemde aspecten af te wegen.

2. Reclamant geeft aan dat op de plek van de nieuwe loods, eerst een houtsingel doorheen liep. Een landschappelijk element wat nu is verwijderd. Reclamant verzoekt de gemeente de landschappelijke inpassing aan te vullen met passende maatregelen zodat de inpassing meer robuust wordt.
3. Reclamant geeft aan dat in de kennisgeving het verzoek aan GS voor aanpassing van de NNB grenzen ontbreekt conform artikel 6.2 IOV. Reclamant verzoekt de gemeente de omissie te herstellen.
4. Reclamant vraagt de gemeente om inzichtelijk te maken of de kap van de bomen op perceel E3161 legaal of illegaal gebeurd is destijds, in verband met een compensatieplicht.

### *Reactie*

1. Reclamant is juist in zijn beredenering dat de afweging van artikel 3.73 IOV onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. In paragraaf 3.2.3 onder 'vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)' is de toelichting aangevuld met een nadere onderbouwing van dit artikel.
2. De reeds gebouwde en hiermee bestaande loods is verleend op 15 september 2020. Dit betreft een omgevingsvergunning voor bouwen en betreft een gebonden beschikking. Er waren destijds geen weigeringsgronden voor de omgevingsvergunning en daarmee heeft de gemeente de vergunning verleend. Het onderbreken van de houtsingel, de landschappelijke inpassing, was destijds geen toetsingsgrond bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daardoor betreft het nu een bestaande situatie en moeten we beoordelen hoe dit initiatief voor de bestemmingswijziging moet worden ingepast, en daarbij is de bestaande loods een gegeven. De bestaande loods wordt op een passende wijze ingepast in het landschap met het landschappelijk inpassingsplan.

3. De gemeente heeft reeds met de provincie afgestemd dat zij bij het vaststellen van het bestemmingsplan een officieel verzoek tot herbegrenzing indient bij de provincie. Degenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben daarnaast van de gemeente een brief gekregen om hen alsnog in de gelegenheid te stellen om een aanvullende zienswijze in te dienen tegen het voornemen tot herbegrenzing. Hierop is geen reactie of zienswijze binnengekomen. Op de verbeeldingen zijn de gebiedsaanduidingen conform artikel 6.2 IOV overigens wel opgenomen.
4. In 2011 heeft een grote storm gewoed op o.a. Laverdonk in Heeswijk-Dinther. Op luchtfoto's is te zien dat destijds veel bomen zijn omgewaaid. De bomen op perceel, kadastraal bekend Heeswijk-Dinther, sectie E, nummer 3161, waren ook grotendeels omgewaaid vanwege de storm en het overige is in 2012 gekapt vanwege veiligheid en het gevaar tot omvallen. De bomen zijn destijds 1 op 1 gecompenseerd op de andere 3 compensatiepercelen uit het plangebied, kadastraal bekend Heeswijk-Dinther, sectie E, nummers 2426, 2427, en 2890. Dit is reeds afgestemd met de Provincie, hieruit is geconcludeerd dat de kap van de bomen is aangemerkt als deels verwoest door de storm en deels gekapt uit veiligheid. Tezamen met de compensatie 1:1 is dit voldoende onderbouwing voor de compensatie Natuur Netwerk Brabant.

#### *Gevolgen voor het bestemmingsplan*

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. In de toelichting onder paragraaf 3.2.3 'vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)' is de onderbouwing aangevuld.

## Tekstuele wijzigingen in de toelichting:

### Paragraaf 2.1 :

- bij afbeelding 6 is de tekst '*globaal omlijnd*' toegevoegd.

### Paragraaf 2.2 :

- Er is vier keer de tekst '*bestaande*' aan loods en akkerbouwloods toegevoegd.
- Aan op- en overslag van containers is de tekst (*boxen*) toegevoegd.
- De volgende tekst is toegevoegd: '*Hierdoor is er geen sprake van een bestemmings- dan wel functiewijzigingen. Omdat er sprake is van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf kunnen de activiteiten niet zelfstandig, zonder het agrarisch bedrijf, voortgezet worden op de locatie Laverdonk 9a.*'
- De tekst '*omgevingsvergunning*' is gewijzigd in '*afwijkingsbevoegdheid*'
- De tekst '*(zie afbeelding 7)*' is gewijzigd in '*(zie afbeelding 8)*'.
- De tekst '*in afbeelding 8*' is gewijzigd in '*in afbeelding 9*'.

### Paragraaf 3.2.3:

- Onder het kopje kwaliteitsverbetering (artikel 3.9) is de tekst '*bestaande*' aan akkerbouwloods toegevoegd.
- Foutieve tekst op pagina 23 '*artikel 3.69*' is gewijzigd in '*artikel 3.73*'.
- Op pagina 23 is de tekst '*bestaande*' aan akkerbouwloods toegevoegd.

### Pagina 22 laatste alinea onder 1:

- De tekst '*de het agrarisch bedrijf*' woordje '*de*' is verwijderd
- De tekst '*bebouwing/en of verharding*' is gewijzigd in '*bebouwing en/of verharding*'.

### Pagina 22 laatste alinea onder 2:

- De tekst '*de ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de agrarische leefbaarheid in het gebied*' is aangevuld met '*omdat er voldaan wordt aan de vaste afstanden tussen (agrarische) bedrijven en gevoelig objecten.*'

### Paragraaf 3.3.2:

- Op pagina 27 is tekst toegevoegd: '*In het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' en 'Vrijkomende agrarische bebouwing Bernheze 2018' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Wél is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.6.1 onder b, waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Aan deze afwijkingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden.*

*Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht.'*

In de toelichting werden twee soorten termen 'bestaande loods' en 'bestaande akkerbouwloods' gebruikt. Dit is eenduidig gemaakt en aangepast naar 'bestaande loods'.

**Tekstuele wijzigingen in de planregels:**

- Artikel 1.51 tekst 'op- en overlsag' en 'uistraling' is gecorrigeerd.
- Artikel 3.1 onder H is 2x aangevuld met tekst 'op- en overslag containers / webwinkel':
- Artikel 3.1 onder i tekst 'oppervlakt' is gecorrigeerd.
- Artikel 3.2.4 3x aangevuld met tekst 'op- en overslag containers / webwinkel':
- Artikel 3.5.3 2x aangevuld met tekst 'op- en overslag containers / webwinkel':