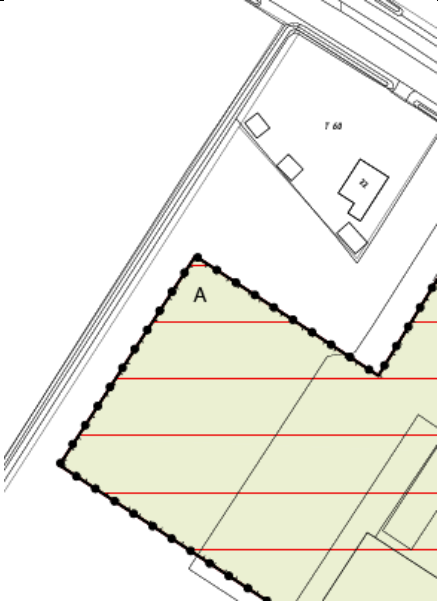


Nota van wijzigingen Wijzigingsplan 'Neerkantseweg 24, Liessel'

1.1 Inleiding

Ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan is het wijzigingsplan bij de vaststelling op een aantal kleine punten aangepast. Het betreft een wijziging op de verbeelding naar aanleiding van de ingediende zienswijze en enkele ambtshalve toevoegingen in de regels op verzoek van de provincie Noord-Brabant en naar aanleiding van de zienswijze. De wijzigingen worden hieronder weergegeven per onderdeel van het wijzigingsplan: verbeelding, planregels en toelichting.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

Waar:	Wat:
Verbeelding	 Oude verbeelding  Nieuwe verbeelding Toelichting: Om te voldoen aan de richtafstand voor geluid en stof wordt de nieuwe rijbak op tenminste 30 meter afstand van de nabij gelegen woonbestemming gesitueerd. Om dit juridisch te borgen wordt aan de verbeelding een gebiedsaanduiding 'overige zone – paardenbakken uitgesloten' toegevoegd. Deze wordt opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de blauw gearceerde zone op bovenstaande afbeelding.

Regels	Artikel 1.33 Dealership (definitie) wordt specifiek omschreven en komt te luiden: a. een handelsbedrijf in de vorm van een webshop, met ter plaatse in pandige opslag en een afhaalpunt, waarbij geen sprake is van detailhandel. Toelichting: Naar aanleiding van een opmerking van de provincie Noord-Brabant over het ontwerpwijzigingsplan is besloten de definitie van dealership nader te specificeren om met zekerheid te kunnen vaststellen welke activiteiten tot deze functie behoren. Ook is zo beter gewaarborgd dat er geen sprake is van productverkoop ter plaatse. Detailhandel is namelijk niet toegestaan anders dan ondergeschikte handel in agrarische producten.
Regels	Bij artikel 3.2.1 Bouwregels, wordt het volgende toegevoegd: b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – paardenbakken uitgesloten' is het niet toegestaan een (gedeelte van een) paardrijbak te realiseren of in gebruik te hebben. Toelichting: Hiermee is juridisch vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding ook daadwerkelijk geen rijbak wordt mag worden aangelegd. Op deze manier is geborgd dat wordt voldaan aan de richtafstanden van 30 meter voor geluid en stof.
Regels	Aan artikel 3.2.3 van de regels wordt in de tabel met maatvoeringseisen onder 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' een rij ingevoegd met de regel: b. bouwhoogte voor lichtmasten - maximaal 4 m. Toelichting: Door de bouwhoogte van lichtmasten specifiek te benoemen en daarbij te beperken tot 4 meter wordt het risico op lichthinder bij de naastgelegen woning beperkt.
Regels	Aan artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) van de regels wordt toegevoegd: Lid 3.4.3 Lichtmasten Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 teneinde binnen een agrarisch bouwvlak de bouw van lichtmasten toe te staan tot een hoogte van maximaal 6 meter, mits wordt aangetoond dat er geen lichthinder optreedt bij omliggende woningen. Toelichting: Op deze manier krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid om toch lichtmasten van 6 meter toe te passen mocht dit wenselijk zijn. Eveneens is geborgd dat lichthinder bij omliggende woningen dan niet zal optreden.
Regels	Aan artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) van de regels wordt toegevoegd: Lid 3.4.4 Dakhelling Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 teneinde binnen een agrarisch bouwvlak een grotere dakhelling van een bedrijfsgebouw toe te staan, mits: a. het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet wordt geschaad; b. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

	Toelichting: Initiatiefnemer is gedurende de terinzagelegging bezig geweest met de bouwplannen voor de paardenhouderij. Mogelijk wil zij kiezen voor een asymmetrisch dak, waarbij een helling tot 60 graden benodigd zou zijn. Aangezien het ontwerp op moment van schrijven nog niet zeker is, wordt vastgehouden aan de standaard van 45 graden en wordt een afwijking met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Zo is het een lichte afwijkingsprocedure, maar houdt de gemeente wel grip op het stedenbouwkundig beeld.
	Aan artikel 3.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd: Lid 3.5.6 Dealership in paardenspullen Bij een paardenhouderij is een dealership in paardenspullen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels: - de vloeroppervlakte die in gebruik is voor de dealership mag niet meer bedragen dan 200 m². - stalling en opslag dient inpandig plaats te vinden. Toelichting: Deze wijziging komt voort uit een opmerking van de provincie Noord-Brabant. In het ontwerp van het wijzigingsplan waren de dealership activiteiten enkel beperkt tot het bouwvlak. Met die regeling zou in theorie het gehele bouwvlak voor de dealership kunnen worden gebruikt. Op grond van artikel 3.73 van de provinciale Interim omgevingsverordening moet een bestemmingsplan dat een niet-agrarische functie toestaat in het buitengebied borgen dat de functie een passende omvang heeft, opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen en welke specifieke gebruiksactiviteiten het betreft. Met de begrenzing tot 200 vierkante meter wordt aangesloten bij de maximale maat voor een detailhandelsvoorziening. Dit wordt gezien als een passende omvang voor een dealership. Als regel wordt in het wijzigingsplan opgenomen dat opslag en stalling inpandig dient plaats te vinden. De specifieke activiteiten zijn voldoende helder geformuleerd in de definitie van dealership (art. 1.33 van de regels).
Regels	Aan artikel 3.5.1 Strijdig gebruik onder sub b wordt het volgende toegevoegd (toevoeging in rood weergegeven): het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de dealership of agrarische productie binnen het bedrijf dan wel grotendeels (voor minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf; Toelichting: Deze wijziging komt voort uit een opmerking van de provincie Noord-Brabant. Naar het oordeel van de provincie zou deze regel zonder bovenstaande toevoeging het opslaan van goederen ten behoeve van de dealership onmogelijk maken. Met de bovenstaande toevoeging worden misverstanden daarover weggenomen en is expliciet vastgelegd dat opslag van goederen ten behoeve van de dealership niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
Toelichting	In de toelichting wordt in paragraaf 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant onder het kopje 'Gemengd landelijk gebied' aanvullend het volgende opgenomen: <i>Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied</i> Met het wijzigingsplan wordt tevens een dealership in paardenspullen tot 200 vierkante meter vloeroppervlak toegestaan. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk

	gebied kan voorzien in de vestiging van een dergelijke niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de vestiging passen in de ontwikkelrichting van het gebied en mag er geen sprake zijn van de splitsing van een bouwperceel. Ook moet de functie een passende omvang hebben, moet duidelijk zijn welke specifieke activiteiten er worden uitgevoerd en moet opslag en stalling altijd inpandig plaatsvinden. De dealership voldoet aan de voorwaarden uit de verordening. Een dealership in paardenspullen is agrarisch gerelateerd en past binnen het gemengd landelijk gebied. Het bouwperceel wordt hiervoor niet gesplitst; de dealership is een ondergeschikt onderdeel van de paardenhouderij. De activiteiten bestaan uit het hebben van een webshop in paardenspullen en ter plaatse de inpandige opslag ten behoeve van de webshop. Er vindt geen detailhandel plaats. Een en ander is geborgd in de planregels. Voor de omvang is aangesloten bij de maximaal toegestane oppervlakte voor een detailhandelsvoorziening, zoals vastgelegd in de omgevingsverordening, te weten 200 vierkante meter. Deze omvang wordt derhalve als passend ervaren. Toelichting: Deze aanvulling komt voort uit een opmerking van de provincie Noord-Brabant op het ontwerp wijzigingsplan. Hoewel de omschakeling naar een paardenhouderij is getoetst aan de verordening, is de ondergeschikte dealership dat niet. Met het opnemen van bovenstaande passage wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan de verordening en bevat de toelichting een volledige onderbouwing van de provinciale regels.
Toelichting	In de toelichting wordt in paragraaf 7.1 Omgevingsdialoog opgenomen: Neerkantseweg 22: overleg is gevoerd met de bewoner van Neerkantseweg 22, deze heeft geen bezwaren kenbaar gemaakt, maar de eigenaren van Neerkantseweg 22 zijn vooraf niet gehoord. Hun visie ten aanzien van de plannen is weergegeven in de ingediende zienswijze. Toelichting: De toelichting op het ontwerp wijzigingsplan bevatte enkel de zinsnede dat de bewoner van Neerkantseweg 22 geen bezwaren had. Hoewel dit correct is, is voorbij gegaan aan de eigenaren van het pand. In hun zienswijze is aangegeven dat ze dat als zodanig ook in de toelichting willen terugzien. Met deze aanpassing wordt daaraan voldaan.
Toelichting	In de toelichting wordt in paragraaf 7.2 Vooroverleg de volgende zin geschrapt: “De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen, zoals die verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.” Deze zin wordt vervangen door het volgende: De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van vooroverleg geen exemplaar van het concept ontwerp wijzigingsplan ontvangen en daardoor geen vooroverlegreactie uitgebracht. In plaats daarvan is ambtelijk gereageerd op het ontwerp wijzigingsplan gedurende de terinzagelegging. De diverse opmerkingen zijn verwerkt en terug te vinden in de bijlage Nota van wijzigingen. Toelichting: De provincie kon geen bewijs vinden dat het plan in de vooroverlegfase aan hen is voorgelegd. Naar aanleiding van het kenbaar maken dat het wijzigingsplan als ontwerp ter inzage was gelegd, hebben ze een ambtelijke reactie uitgebracht. Toegezegd is deze te verwerken in de planstukken voor de vaststelling. Daaraan is voldaan.

Toelichting	Op diverse plaatsen in de toelichting zijn woorden of zinsneden aangepast aan de hierboven genoemde wijzigingen.