

Nota van zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Heistraat 5A

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan Heistraat 5A is op 19 juli 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 20 juni 2021 tot en met 30 augustus 2021 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, gedateerd 12 augustus 2021
2. Reclamant 2, ingekomen 21 augustus 2021

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpwijzigingsplan Heistraat 5A.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpwijzigingsplan Heistraat 5A toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Midden- en West-Brabant – Brandweer

Provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 31 mei 2021 schriftelijk laten weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap Brabantse Delta heeft op 5 augustus 2012 per mail een positief wateradvies afgegeven.

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 4 augustus 2021 per mail aangegeven geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid te zien.

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (gedateerd op 12 augustus 2021)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A Reclamant geeft aan dat op het adres Heistraat 5A op dit moment een actieve kamer van koophandel inschrijving is. En reclamant geeft aan dat het pand als bedrijfswoning ook duurzaam in stand gehouden kan worden, hiervoor hoeft de bestemming niet perse gewijzigd worden.	Een KvK inschrijving betekend niet direct dat er actief bedrijfswerkzaamheden op het perceel worden uitgevoerd. Ook al zouden er nog bedrijfswerkzaamheden worden uitgevoerd dan is dit geen probleem zolang deze na de bestemmingswijziging worden gestaakt. De instandhouding van het monument is beter gewaarborgd met de bestemming 'Wonen'. De combinatie van de lage bedrijfscategorie, het kleine oppervlak, de afwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden en de te verwachten prijs, maakt dat het perceel slechts bij hoge uitzondering aantrekkelijk is voor bedrijven. Wanneer de bestemming 'Wonen' wordt spelen deze geen of in mindere mate een rol, waarmee de kans op leegstand en verloedering significant verminderd.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
1B Reclamant constateert dat er opgenomen is dat op de adressen Heistraat 3, 5 en 7 geen bedrijfsvoering plaatsvindt. Dit is onjuist. Op de 3 bovenstaande adressen zijn bedrijven actief (welke geen van allen hobbymatig zijn).	Het aangrenzende pand aan de Heistraat 7 heeft de bestemming 'Wonen', bedrijfsactiviteiten zijn hier niet toegestaan. Het aangrenzende pand aan de Heistraat 5 heeft de bestemming bedrijfswoning, waarbij de reclamant in de zienswijze aangeeft dat er op dit perceel geen werkzaamheden plaatsvinden. Voor de Heistraat 3 geldt inderdaad dat de westelijke helft van het perceel een bedrijfsbestemming heeft, louter de oostelijke helft heeft	Er is in de toelichting foutief vermeld dat er aan de Heistraat 3 geen bedrijfswerkzaamheden voorkomen. Zoals bij punt 1D wordt uitgelegd heeft dit geen gevolgen voor de uitwerking van het bestemmingplan. Een

		een woonbestemming. Dit grenst echter niet rechtstreeks aan het perceel Heistraat 5A. Dit levert echter geen problemen op voor de gewenste bestemmingswijziging, de uitleg hiervan staat bij punt 1D.	aanpassing van de toelichting wordt daarom niet nodig geacht.
1C	Volgens reclamant worden de adressen Heistraat 3, 4 en 7 omgezet worden naar wonen, dit is bij Heistraat 3 en 7 niet het geval.	De woningen aan de Heistraat 3, 4 en 7 hebben allen de bestemming 'Wonen'. Hierbij is het wel zo dat er bij de woningen aan de Heistraat 3 en 7 percelen horen die de bestemming 'Bedrijf' hebben waarop de bedrijfswerkzaamheden worden uitgevoerd.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
1D	Reclamant vraagt zich af of het daadwerkelijk geen problemen oplevert voor de omliggende bedrijven als Heistraat 5A omgezet wordt naar 'Wonen'. Reclamant wilt garantie dat er in de komende 75 jaar geen problemen ontstaan voor het uitvoeren van bedrijvigheid voor omliggende percelen met milieucategorie 1 en 2.	In de huidige situatie heeft de woning aan de Heistraat 5A de status van 'bedrijfswoning'. Dit houdt in dat de woning vanuit de milieuregelgeving niet beschermd wordt tegen de <u>eigen</u> inrichting. Bedrijfswoningen die <u>niet</u> bij het eigen bedrijf horen zijn woningen van derden en worden daarmee gezien als gevoelige objecten. Ten opzichte van andere bedrijven hebben 'bedrijfswoningen' dus <u>dezelfde</u> bescherming als een 'burgerwoning'. Bij de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is er hierdoor sprake van een voortzetting van de bestaande milieutechnische situatie. De woning aan de Heistraat 5A is beschermd tegen omliggende bedrijfswerkzaamheden en blijft beschermd tegen omliggende bedrijfswerkzaamheden. Omdat de wijziging enerzijds niet leidt tot nieuwe beperkingen voor het bedrijf en anderzijds niet leidt tot meer milieubelasting voor de woning, zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren voor de wijziging	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

1E	Het bedrijf aan Heistraat 5 wordt uitgeoefend op perceel nummer 9073, 8229 en 8667, anders dus dan genoemd is in het wijzigingsplan stelt reclamant. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 2 waarbij de richtafstand dus 10 meter zou moeten zijn. De daadwerkelijke afstand is 0 meter. Op perceel 7815 bevindt zich de bedrijfswoning.	Zoals bij bovenstaand punt is uitgelegd, is er op milieutechnisch gebied sprake van een voortzetting van de bestaande situatie. De burgerwoning krijgt ten opzichte van de huidige bedrijfswoning geen extra bescherming. In de praktijk zijn er vooral in de stads- en dorpskernen veel (historische) situaties waarbij er niet voldaan kan worden aan de richtafstand. Daarom zijn het richtafstanden en geen wettelijk vereiste afstand. Kan er niet voldaan worden aan de richtafstand dan dienen er voldoende maatregelen te worden getroffen om te voorkomen dat omliggende woningen overlast ervaren. De bedrijfswerkzaamheden bij nummer 5 mogen in de bestaande situatie al geen overlast opleveren voor de woning bij nummer 5A. Met de voorgenomen wijziging veranderd er niks aan deze situatie.	
1F	Reclamant is in de veronderstelling dat er nooit een omgevingsdialoog gevoerd is. Er is geen gesprek of dialoog uitgevoerd door de initiatiefnemers van Heistraat 5A. Er is een keer een briefje in de brievenbus gedaan met daarop de opmerking dat er een aanvraag zou komen voor een wijzigingsplanwijziging. Verder is er niks aan reclamant gevraagd in de vorm van een omgevingsdialoog. In het wijzigingsplan staat dat in bijlage 1 het verslag terug is te lezen, deze is niet opgenomen in de bijlage.	De bijlage met daarin de omgevingsdialoog is momenteel wel te openen via ruimtelijkeplannen.nl. In het verslag van de omgevingsdialoog is beschreven hoe de initiatiefnemers contact gezocht hebben met omwonenden en hun op de hoogte hebben gesteld van het voornemen om de bestemming te wijzigen. Vervolgens hebben de omwonenden 2 weken de tijd gekregen om te reageren op de plannen. De gemeente is in het bezit van reactieformulieren die door de initiatiefnemers zijn uitgedeeld aan de omwonenden. Hierop is door de omwonenden (waaronder reclamant) met een handtekening bevestigd dat ze zijn geïnformeerd over de plannen. Op de formulieren is door geen van de omwonenden bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen wijziging.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

		Hiermee staat vast dat de omwonenden voldoende mee zijn genomen in de plannen.	
--	--	--	--

Reclamant 2 <i>(ontvangen op 21 augustus 2021)</i>			
2A	Zie samenvatting reclamant 1 1A		
2B	Zie samenvatting reclamant 1 1C		
2C	Zie samenvatting reclamant 1 1B		
2D	Zie samenvatting reclamant 1 1E		
2E	Zie samenvatting reclamant 1 1F		

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Er zijn als gevolg van overleg en zienwijzen geen wijzigingen aangebracht in het plan.

- Ambtshalve wijzigingen:

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen aangebracht in het plan.