

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 84 Vinkel'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vinkelsestraat 84 Vinkel' met kenmerk 17914721)**



I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Vinkelsestraat 84 Vinkel" heeft met ingang van 27 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad d.d. 22 december 2023 en via de gemeentelijke website. De stukken lagen fysiek in de publieksruimte van het Stadskantoor ter inzage. Daarnaast waren ze digitaal te raadplegen via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De termijn liep af op dinsdag 6 februari 2024.

II. De ingediende zienswijze / ontvankelijkheid

Op 5 februari 2024 hebben wij een schriftelijke pro forma zienswijze ontvangen met het verzoek tot een extra termijn van vier weken voor het aanvullen van de zienswijzen met inhoudelijke gronden.

Een algemeen in de jurisprudentie geaccepteerde termijn voor het aanvullen van gronden van een zienswijze is twee weken. Gelet op het feit dat reclamanten vanwege de gevoerde omgevingsdialog al ruim voor de inzagetermijn inhoudelijk op de hoogte was van het planvoornemen en het verzoek afwegende ten opzichte van het hiervoor gestelde, is de gebruikelijke extra termijn van twee weken geboden, gerekend vanaf de laatste datum van de termijn voor het indienen van de zienswijze. Het was voor reclamant daarmee mogelijk om tot en met 21 februari 2024 een aanvulling op de zienswijze aan te leveren.

De aanvullende zienswijzen zijn per brief van 16 februari 2024 ingediend, door ons ontvangen op 19 februari 2024. Dit is derhalve tijdig binnen de begunstigde extra reactietermijn. De zienswijzen is daarmee ontvankelijk.

III. Samenvatting ingediende zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat in de nota opgenomen. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige ingediende zienswijzen bij de opstelling van de antwoorden zijn betrokken. De zienswijzen liggen, in het kader van de (verdere) besluitvorming, ook volledig ter inzage bij de gemeenteraad.

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand

Op het perceel van reclamanten rust een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch-verwant bedrijf'. Ingevolge de bijbehorende bedrijvenlijst 1 in de bijlagen bij de regels is voor het adres van reclamanten specifiek als aard van het bedrijf opgenomen: timmerwerkplaats met een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 460 m² en de bedrijfscod: Sb-b2 die inhoudt dat het een niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf betreft.

Reclamanten vrezen voor de belemmering van hun bedrijfsuitoefening nu en in de toekomst vanwege de toevoeging van een extra woonbestemming. Een woonbestemming geldt als een gevoelige bestemming. De richtafstand die volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' moet worden aangehouden tussen een gevoelige bestemming en een timmerwerkplaats (milieucategorie 3.2) in gemengd gebied (zoals ter plaatse van toepassing is) is 50 meter.

Het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning (gezien vanaf het perceel van reclamanten) ligt op 20 meter afstand van de grens van de bedrijfsbestemming van reclamanten. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden van de VNG. De toekomstige bewoners zouden een probleem kunnen maken van bijvoorbeeld geluidhinder vanwege de timmerwerkplaats waardoor de bedrijfsactiviteit mogelijk beëindigd of verplaatst zou moeten worden. Om deze reden verzoeken reclamanten om aanpassing van het bestemmingsplan zodanig dat wel aan de richtafstand wordt voldaan en hij zijn bedrijfsactiviteiten ongehinderd kan voortzetten.

Conform de VNG-handreiking geldt voor bedrijven in deze milieucategorieën, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid, 10 meter voor het aspect stof en 0 meter voor het aspect geur. Het is juist dat de nieuwe burgerwoning voor wat geluidsinvloeden betreft binnen de richtafstanden valt, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: Richtafstanden waarbij voor geluid de rode lijn geldt.

Als gevolg van de ontvangen zienswijze is het akoestische onderzoek aangevuld. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat ruimschoots aan de geluidnormering voor zowel de langtijdgemiddelde als de maximale geluidsniveaus kan worden voldaan. Hierbij is uitgegaan van gemodelleerde, realistische bedrijfsactiviteiten. Dit resulteert overdag in maximaal 32 dB belasting op de gevel van de nieuwe woning en in de avond maximaal 34 dB. De normen zijn respectievelijk 50dB en 45 dB. Uitgaande dat bij een verdubbeling van het geluid, het geluidsniveau met 3 dB toeneemt, is voor het bedrijf nog een grote groei mogelijk (meer dan verdubbeling), zonder dat de geluidnormering zal worden overschreden.

In het bestemmingsplan is geen verplichting opgenomen voor het realiseren van de nieuwe werkschuur. Dit gebouw is bij het geactualiseerde geluidsonderzoek wel betrokken en kan daarmee een geluidwerende werking hebben. Nu niet zeker is dat dit gebouw wordt gerealiseerd, is ook onderzocht wat het ontbreken van dit afschermende gebouw voor effect heeft. De berekening is vervolgens opnieuw uitgevoerd en in een memo van 19 december 2024 verantwoord. Daaruit blijkt dat het timmerbedrijf zonder de gebouwde schuur nog steeds ruim kan voldoen aan de geldende geluidsnormen. De schuur hoeft niet gebouwd te worden om onacceptabele hinder te voorkomen.

Wij gaan dan ook niet mee in het verzoek van reclamanten om planaanpassing. Met de aanvullende onderzoeken is in voldoende mate aangetoond dat de beoogde extra woning geen belemmering is voor de bedrijfsactiviteiten van reclamanten. En ook andersom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de nieuwe woning en is derhalve geen planaanpassing noodzakelijk. Wel vindt er een aanpassing aan de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan plaats als gevolg van de aanvullende onderzoeken.

Privacy

Het perceel van reclamanten is ongeveer 180 meter lang. Aan de achterzijde van de bedrijfsbestemming heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Er zijn daar groenvoorzieningen en een vijver aangelegd. Reclamanten willen dat hun privacy in het bestemmingsplan geborgd wordt. Het bouwvlak van de toegevoegde woning komt immers op zo'n 12 meter van de perceelsgrens te liggen.

Allereerst merken wij op dat gronden met een agrarische bestemming in beginsel niet bedoeld zijn voor gebruik als tuin als ware het een woonbestemming. Niettemin hebben wij wel aandacht besteed aan het aspect privacy vanwege het woongebruik van de toekomstige bewoners van de nieuwe



woning. Ook die nieuwe bewoners wensen hun privacy. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet naast de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitswinst ook in de behoefte van privacy.

Aan de noordzijde wordt de houtwal versterkt over de gehele lengte van 180 meter. De houtwal krijgt een breedte van 2 meter en waar deze in slechte staat blijkt te zijn, wordt er extra aanplant gedaan middels plantsortiment. De aanleg- en instandhouding van deze landschapselementen zijn in de regels van het bestemmingsplan bij zowel gebruik als bouwen voldoende geborgd. Dit onderdeel van de zienswijze geeft ons geen aanleiding het plan aan te passen.

Omgevingsdialoog

Reclamanten stelt dat de omgevingsdialoog die destijds is gehouden, gebrekkig is omdat op dat moment de plannen nog niet duidelijk waren. Reclamanten zouden daar destijds om die reden niet voldoende op hebben kunnen reageren. Zo waren de bestemmingen nog niet bekend en ook het gebruik en de bestemming van de gebouwen waren nog niet bekend. Reclamanten stellen later nog per mail vragen te hebben gesteld hierover aan initiatiefnemers, maar zouden daar nooit antwoord op hebben gekregen.

Op basis van de informatie zoals door de initiatiefnemer opgenomen in het verslag omgevingsdialoog (bijlage 10 toelichting), hebben wij geoordeeld dat er sprake is geweest van een zorgvuldige en deugdelijke omgevingsdialoog. In het verslag zijn alle relevante aspecten en zaken opgenomen en in het proces naar het verslag toe, zijn de benodigde stappen gezet zoals wij die als gemeente voor ogen zien bij een omgevingsdialoog.

Ingaand op de argumenten van reclamanten verwijzen wij specifiek naar de inhoud van de brief van initiatiefnemers die onderdeel uitmaakt van het verslag omgevingsdialoog wat als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd. Wat ons betreft is daarin de beoogde situatie en functies van het planvoornemen voldoende concreet en duidelijk omschreven.

Het is inderdaad zo dat de exacte regels van het bestemmingsplan en de exacte bestemmingen nog niet bekend waren ten tijde van de omgevingsdialoog. Dit is ook niet noodzakelijk, mits uit de overige informatie in voldoende mate duidelijk wordt wat de omvang en inhoud van het voornemen is. De overdekte speeltuin, beide werkschuren, de ruimte voor ruimte woning, de horecatak, zorgfunctie en akkerbouwtak zijn allemaal beschreven. De bebouwing is op dezelfde locatie gelegen als toegelicht in de omgevingsdialoog en ook de exacte vierkante meters van de bebouwing zijn niet meer gewijzigd. Hoewel de landschappelijke inpassing wel iets is gewijzigd ten opzichte van de omgevingsdialoog, delen wij niet de mening dat de gevoerde omgevingsdialoog onduidelijk en/of gebrekkig is geweest.

Na ontvangst van de zienswijze is initiatiefnemer nog langs geweest bij reclamanten om het plan te bespreken. Het gesprek is goed verlopen, maar het plan is naar aanleiding van dit gesprek niet aangepast. Wij zien op dit punt ook geen aanleiding het plan te wijzigen.

Geen splitsing toegestaan

Op grond van artikel 3.73, eerste lid, van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: 'lov') mag een niet-agrarische functie worden gevestigd op een bestaand bouwperceel, mits er geen splitsing van het bouwperceel plaatsvindt. Het bestaande bouwperceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is echter gesplitst in verschillende bestemmingen: 'Wonen', 'Recreatie', 'Verkeer', 'Tuin', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

Naast het bestemmingsvlak 'Wonen' voor de bestaande woning wordt voorzien in de vestiging van een nieuwe 'ruimte voor ruimtewoning'. Het bestemmingsvlak is gesplitst in twee bouwvlakken; voor elke woning één. Ook hierom wordt niet voldaan aan de voorwaarde van artikel 3.73, eerste lid lov. De vestiging van een nieuwe woning kan niet worden toegestaan. Het plan is dus in strijd met de provinciale verordening.

Initiatiefnemers hebben tijdig een bouwtitel op basis van de provinciale Ruimte voor ruimte regeling gekocht. Dergelijke woningbouwtitels kunnen niet zonder passende woonbestemming worden gebruikt. Van een passende woonbestemming kan alleen sprake zijn als voldoende duidelijk is waar en in welke omvang alle, voor het normale woongebruik noodzakelijke bebouwing en functies kunnen



plaats vinden. Een apart bestemmingsvlak is noodzakelijk om de bebouwingsmogelijkheden van beide woningen gescheiden te houden en objectief helder te begrenzen.

Wij hebben dit plan meerdere keren besproken met de provincie. Zij zijn bekend met dit initiatief en hebben geen zienswijze ingediend. Wij mogen dan ook concluderen dat de provincie de mening van reclamanten niet deelt.

Het feit dat er meerdere functies op dit voormalige agrarische bouwperceel (terug) komen, is op zichzelf geen reden om een tegenstrijdigheid met de verordening te veronderstellen. Wel dient er sprake te zijn van een samenhangende ontwikkeling. Voor een deel is sprake van bestaande functies die wij nu passend bestemmen als recreatie. Met de verkeersbestemming is geborgd dat zowel de bereikbaarheid van de nieuwe, achterste woning als de blijvende beschikbaarheid van voldoende parkeervoorzieningen is geborgd. Beide zijn overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De bestaande tweede bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk als bedrijfswoning en is daarom als burgerwoning bestemd. En tot slot de agrarische- en natuurbestemmingen zijn deels een voortzetting van de bestaande situatie en deels een gewenste juridische borging van aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden. Het op deze manier juridisch borgen van de transformatie van dit voormalige intensieve veehouderijbedrijf naar een toekomstbestendige, op deze locatie passende invulling komt juist tegemoet aan de wet- en regelgeving op dit punt.

De zienswijzen geven ons op dit punt geen aanleiding het plan aan te passen.

Criteria kleinschaligheid niet duidelijk

Op grond van artikel 3.73, tweede lid, lov dient de niet-agrarische functie die het bestemmingsplan mogelijk maakt, een bij de omgeving passende omvang te hebben en moet deze verplaatst worden als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang. Reclamanten menen dat in het bestemmingsplan niet duidelijk is vastgelegd wanneer in dit geval sprake is van een bij de omgeving passende omvang en de maximaal toegestane omvang. Het plan is volgens hen in zoverre rechtsonzeker. Dit zou duidelijk in het bestemmingsplan dienen te worden vastgelegd.

Reclamanten maken niet duidelijk welke niet-agrarische functies ze bedoelen die niet een bij de omgeving passende omvang zouden hebben. Evenmin wordt duidelijk waarom reclamanten stellen dat het plan rechtsonzeker zou zijn aangezien de verbeelding in combinatie met de regels van het bestemmingsplan juist wel de maximale omvang borgen. In artikel 5.2 sub b is bijvoorbeeld het exacte oppervlak aan bebouwing aangegeven. Op de verbeelding zijn specifieke bouwvlakken en bestemmingsgrenzen opgenomen zodat ook op die wijze omvang en locatie vast liggen. Wij kunnen reclamanten dan ook niet volgen in hun stelling. Het plan naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijzen niet aangepast.

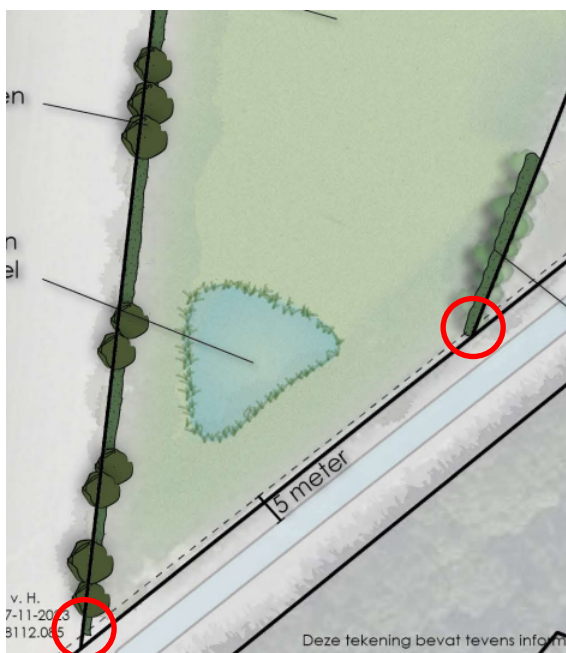
IV Conclusie

De ingediende zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Als gevolg van de zienswijzen is ten aanzien van het onderwerp 'bedrijven en milieuzonering' paragraaf 4.8 van de toelichting en het akoestische onderzoek in bijlage 11 aangepast. Voor het overige is het plan ongewijzigd.

V Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de inzage termijn hebben wij een ambtshalve reactie ontvangen van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft verzocht om het landschappelijke inpassingsplan aan te passen zodat beter wordt geborgd dat ook eventuele groeiende landschapselementen niet onbedoeld kunnen zorgen voor een blokkade binnen de beschermingszone van de watergang aan de zuidelijke zijde van de planlocatie.

Wij hebben om deze reden het landschappelijke inpassingsplan aangepast. De landschapselementen die kort op de beschermingszone van 5 meter van de watergang waren bedacht, zijn verwijderd (zie afb 2: rode omkadering). Om toch te voldoen aan de vereiste van een voldoende kwaliteitsverbetering, zijn deze landschapselementen verplaatst (zie blauwe kader afbeelding 3).



Afb 2: LIP ontwerp BP (houtsingels weg)



Afb 3: LIP aangepast (houtsingel verlengd)

VI Lijst van wijzigingen

Toelichting

- Paragraaf 4.8 bedrijven en milieuzonering is geactualiseerd
- Bijlage 2 Landschappelijke inpassing is vervangen
- Bijlage 11 akoestisch onderzoek industriewelawaai toegevoegd
- Bijlage 12 memo akoestisch onderzoek verplichting bouw schuur toegevoegd

Regels

- Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan is vervangen.