

Nota zienswijzen

**Bestemmingsplan Heuvelstraat 23
Moergestel**

Inhoudsopgave

	Pagina
1. INLEIDING.....	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Provincie Noord-Brabant	4
3. Ambtshalve aanpassingen	7

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong. met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 7 november 2023 tot en met 4 januari 2024. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en is derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota is de reactie samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend door de onderstaande instantie:

- De provincie Noord-Brabant.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

2.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. Op zich vinden wij de ontwikkeling op de betreffende locatie aan het bebouwingslint en in de directe nabijheid van de kern Moergestel voorstelbaar. De ontwikkeling is echter niet kleinschalig en de nieuw op te richten bebouwing is vrij fors. In dit opzicht zien wij deze ontwikkeling niet als een (voorbeeld van) versterking van de omgevingskwaliteit ter plaatse. Bovendien is het bestemmingsvlak "Bedrijf" ruim van opzet en niet passend binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Gelet op het inrichtingsplan kan het bestemmingsvlak aan de oost- en zuidzijde verkleind worden.

Beantwoording:

Het standpunt van de provincie dat deze ontwikkeling niet kan worden gezien als een versterking van de omgevingskwaliteit kan niet worden gevolgd. Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de sanering en passende herbestemming van de melkveehouderij aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel tot een bedrijfsverzamelgebouw voor statische opslag en niet-agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Naast een afname van emissies vanwege de beëindiging van de melkveehouderij is in casu onder meer sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst vanwege een behoorlijke afname van bebouwing en verharding binnen de planlocatie. Ook wordt een mestbassin omgezet in een poel. Hierdoor wordt met het planvoornemen een bijdrage geleverd aan ontstening van het buitengebied en ontstaat daarmee ruimtelijke kwaliteitswinst.

Ook wordt het huidige agrarische bouwvlak zoveel als mogelijk verkleind, waardoor de beoogde ontwikkeling een afname van bestaand ruimtebeslag tot gevolg heeft. Het huidige agrarische bouwvlak met een omvang van circa 1,45 hectare groot wordt namelijk zoveel als mogelijk verkleind tot een passende bedrijfsbestemming met een omvang van circa 7.600 m². Met betrekking tot de grootte van het bestemmingsvlak dient ook in ogenschouw genomen te worden dat binnen de bedrijfsbestemming ook bijbehorende voorzieningen zijn gesitueerd, zoals de bedrijfswoning, een bijgebouw, de tuin, het erf en de inrit. Hierdoor is een verdere verkleining van de bedrijfsbestemming niet mogelijk, waardoor wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daar komt bij dat de maximale maatvoering van bebouwing binnen de planlocatie expliciet is vastgelegd in de planregels.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. De ontwikkeling betreft een bedrijfskavel groter dan 5.000 m². Omdat het gaat om de ontwikkeling van een nieuw bedrijfskavel, zal het plan regionaal afgestemd moeten worden. Dit is nodig, omdat in regionaal verband is afgesproken, dat alleen 'vraaggericht' ontwikkeld kan worden. Het plan zal hier nader inzicht in moeten geven.

Beantwoording:

De opmerking van de provincie dat regionale afstemming noodzakelijk is, kan niet worden gevolgd. Deze regionale afspraken zijn in beginsel enkel van toepassing op de ontwikkeling van bedrijventerreinen en grote solitaire bedrijven. In dit geval is sprake van de sanering en herbestemming van een melkveehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw voor statische opslag voor niet-agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Met de beoogde ontwikkeling wordt derhalve middels de komst van kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid een passende herbestemming gekomen voor een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Dergelijke niet-agrarische bedrijvigheid is relatief kleinschalig, past binnen de gemengde omgeving en is niet doelmatig om te vestigen op een bedrijventerrein. Regionale afstemming is dan ook niet noodzakelijk.

Daar komt bij dat met de beoogde ontwikkeling vraaggericht wordt gewerkt. Statische opslag wordt tot een omvang van circa 1.000 m² toegestaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is de reeds de behoefte aan statische opslag onderbouwd. Daarnaast is ten hoogste 700 m² ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Dit bedrijfsverzamelgebouw wordt ingevuld met een lokale kleinschalige bedrijvigheid die zich reeds bij de initiatiefnemer gemeld hebben. Gelet hierop is reeds een invulling van het bedrijfsverzamelgebouw verzekerd en is sprake van een vraaggerichte en kleinschalige ontwikkeling.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Op bladzijde 16 van de toelichting is aangegeven dat de nieuwe bedrijfsloods 1.700 m² bedraagt. In artikel 4.2.1 wordt verwezen naar bijlage 3 voor de volume m² aan bedrijfsbebouwing. Daarbij wordt uitgegaan van 2.230 m² bestaand oppervlakte, waarbij 2.530 m² toelaatbaar is met een maximum van 1.000 m² oppervlakte bedrijfsbebouwing. Dit is tegenstrijdig als in de toelichting wordt uitgegaan van een bedrijfsloods van 1.700 m². Wij verzoeken het bouwvolume voor de bedrijfsbebouwing nader te verduidelijken in de planregels en daarbij te verduidelijken wat als maximale uitbreidingsruimte geboden wordt.

Beantwoording:

Onderhavig plan maakt de komst van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk tot een oppervlakte van 1.700 m². In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat 700 m² hiervan aangewend mag worden als

bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 en 1.000 m² mag aangewend worden ten behoeve van statische opslag. In de bouwregels is vervolgens de oppervlakte voor alle gebouwen en overkappingen binnen de planlocatie vastgelegd. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 3 bij de regels waarin is vastgelegd dat het bebouwde oppervlak niet meer dan 2.230 m² mag bedragen. In deze maximale oppervlakte is, naast een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 1.700 m², ook de bedrijfswoning en bijgebouwen meegenomen, aangezien dit om alle gebouwen en overkappingen binnen de bedrijfsbestemming gaat. Dit verklaart het verschil tussen beide oppervlaktes. Verder is in de planregels een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bebouwde oppervlakte, zoals vastgelegd in bijlage 3 bij de regels, mag worden vergroot tot ten hoogste 2.530 m². Hierbij wordt uitgegaan van een maximale vergroting van het bedrijfsgebouw ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf van 1.700 m² naar ten hoogste 2.000 m², waarbij de toegestane omvang ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven in de categorieën 1 en 2, zoals vastgelegd in de bestemmingsomschrijving, vergroot mag worden van 700 m² naar ten hoogste 1.000 m². Een en ander is in lijn met het bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" die voor de gronden met een bedrijfsbestemming een vergelijkbare binnenplanse afwijkmogelijkheid kent die een vergroting van de maximale oppervlakte aan alle gebouwen en overkappingen toestaat met ten hoogste 15%. Het standpunt van de provincie dat een nadere verduidelijking noodzakelijk is, kan dan ook niet worden gevolgd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

1. In de toelichting wordt hoofdstuk 8 aangevuld met de beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. De nota zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan;
3. Naar aanleiding van een informele reactie van het waterschap worden de navolgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:
 - In de planregels is aan de artikelen 3.1, lid c en 4.1 lid e waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd;
 - In de planregels is in artikel 3 ook een voorwaardelijke verplichting voor wat betreft waterberging opgenomen.