

**Nota zienswijzen**

**Bestemmingsplan Vinkenberg 21,  
Moergestel**

## Inhoudsopgave

|                                          | Pagina |
|------------------------------------------|--------|
| <b>1. INLEIDING</b> .....                | 3      |
| <b>2. Zienswijzen</b> .....              | 4      |
| <b>2.1 Provincie Noord-Brabant</b> ..... | 4      |
| <b>3. Ambtshalve aanpassingen</b> .....  | 7      |

## **1. INLEIDING**

Het ontwerp van het bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 10 februari 2023 tot en met 23 maart 2023. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de periode van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en 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:

- 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. Het De IOV maakt het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning (artikel 3.69 IOV). Omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning kan onder de voorwaarden dat er geen splitsing plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de basis kan een voormalige bedrijfswoning niet worden omgezet naar een burgerwoning als er op het perceel nog een agrarische of niet-agrarische (bedrijfs)functie wordt uitgeoefend. Er is in een dergelijk geval geen sprake van een voormalig bedrijfswoning. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk indien de resterende functies (ook in ruimtelijke zin) als nevenactiviteiten bij een woonfunctie kunnen worden gezien. Dit is dan maatwerk, waarbij nadrukkelijk ook wordt gekeken naar de samenhang met de inzet om de omgevingskwaliteit te verhogen.

Niet valt in te zien waarom, bij een toename van de bedrijvigheid, gesproken kan worden van een bij een woonfunctie passende bedrijvigheid. Daarbij dient eerder te worden gedacht aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Noor ons oordeel is hier daarvan geen sprake. Wij worden in onze mening gesterkt door een recente uitspraak van de voorzieningen rechter waarbij hij twijfelt of een bestemmingsplan standhoudt als daarin een loods gerealiseerd dan wel gebruikt wordt voor bedrijfsmatige activiteiten onder een woonbestemming ( RvS 21 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3826)

#### *Beantwoording:*

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant heeft op 12 oktober jl. een overleg op het provinciehuis plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de unieke situatie uitgelegd die maatwerk rechtvaardigt en is gediscussieerd in hoeverre een en ander in de beoogde situatie als nevenfunctie onder de woonfunctie toegestaan kan worden. Ook is samen met de provincie gekeken hoe tot een oplossingsrichting gekomen kan worden. Uiteindelijk heeft de provincie vanwege de unieke situatie ingestemd met het onderbrengen van de bedrijvigheid in de hoedanigheid van een loonwerkbedrijf met een omvang van 500 m<sup>2</sup> en statische opslag met een omvang van 400 m<sup>2</sup> als nevenfuncties onder de woonfunctie. Dit mits er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering moet zoveel mogelijk op het perceel gerealiseerd worden. Mocht dit niet geheel mogelijk zijn, dient het resterende deel van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering op een andere wijze geïnvesteerd te worden.

Verder kan opgemerkt worden dat van een toename van bedrijvigheid in casu geen sprake is. Er is sprake van een in 2020 verleende omgevingsvergunning voor de herbouw van een loods met een omvang van 900 m<sup>2</sup> ten behoeve van een loonwerkbedrijf. Deze loods is recentelijk gereedgekomen, waardoor het ook niet mogelijk is om een en ander als overtollige bebouwing aan te merken.

*Conclusie:*

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Een van de uitgangspunten van ons beleid is voorts de zorgplicht omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV). Wij zien geen inzet om de omgevingskwaliteit te verhogen bij dit plan. In dit geval wordt binnen het plangebied de bedrijvigheid in omvang vergroot. Er blijft 900 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen bij de woonbestemming in gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten (loonbedrijf en statische opslag) en er wordt geen overtollige bebouwing gesloopt. De motivatie dat de bedrijvigheid wordt verkleind (en dus aanvaardbaar is) is gekunsteld.

*Beantwoording:*

Zoals hiervoor is aangegeven, is van een toename van bedrijvigheid in casu geen sprake. Er is sprake van een in 2020 verleende omgevingsvergunning voor de herbouw van een loods met een omvang van 900 m<sup>2</sup> ten behoeve van een loonwerkbedrijf. Dit loonwerkbedrijf wordt in de beoogde situatie in omvang teruggebracht naar circa 500 m<sup>2</sup>. Het resterende deel van het aanwezige bedrijfsgebouw met een omvang van circa 400 m<sup>2</sup> wordt hierbij ingezet voor statische opslag. De verkleining van de omvang van het loonwerkbedrijf heeft een afname van uitstralingseffecten tot gevolg en daarmee een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige objecten. Verder leidt deze geringere omvang voor het niet-agrarische bedrijf ertoe dat een en ander als nevenfunctie ondergeschikt aan het wonen kan worden aangemerkt.

Met betrekking tot de opmerking dat geen overtollige bebouwing wordt gesloopt, kan verwezen worden naar de voorgaande passages. Immers, zoals hiervoor reeds is aangegeven, is de loods recentelijk gereedgekomen. Hierdoor is het niet mogelijk om een en ander als overtollige bebouwing aan te merken. De kwaliteitsverbetering bestaat in casu uit een versterking van de landschappelijke kwaliteiten en structuren aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan/kwaliteitsverbeteringsplan.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de provincie Noord-Brabant tijdens een overleg op 12 oktober jl. heeft ingestemd met de oorspronkelijke planopzet conform het ontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop heeft de provincie ook ingestemd met behoud van circa 900 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen.

*Conclusie:*

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De nieuwe woonbestemming met de (bedrijfs)gebruiksbepalingen is dusdanig ruim opgezet dat het de vraag is of hier sprake is van een evenwichtige toedeling van functies zoals dit in de IOV wordt beoogd. Naar onze mening worden in het plan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden dusdanig opgerekt dat het toekennen van de bestemming 'Wonen' niet passend is.

*Beantwoording:*

Zoals hiervoor is aangegeven, heeft tijdens een overleg naar aanleiding van de ingediende zienswijze afstemming met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. Tijdens dit overleg heeft de provincie vanwege de unieke situatie ingestemd met het onderbrengen van de bedrijvigheid in de hoedanigheid van een loonwerkbedrijf met een omvang van 500 m<sup>2</sup> en statische opslag met een omvang van 400 m<sup>2</sup> als nevenfuncties onder de woonfunctie. Dit betekent dat over dit onderdeel van de zienswijze reeds overeenstemming met de provincie is bereikt.

*Conclusie:*

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Naast onze vraagtekens met betrekking tot de wijze waarop de beoogde ontwikkeling wordt vormgegeven merken wij ten aanzien van de kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV) het volgende op.  
Investerings in het landschap moeten erop gericht zijn de verschillen en karakteristieken van het landschapstype te behouden en versterken. De kwaliteitsverbetering van het landschap in de uitwerking van dit plan is niet in overeenstemming met de in regionaal verband gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'. Volgens ons is de tegenprestatie op het onderdeel sloop onjuist en wordt er onvoldoende geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Er wordt immers netto bebouwing bijgebouwd op deze bestemming en er wordt dus niets gesloopt. De sloopkosten kunnen niet worden meegerekend en feitelijk vindt er op deze manier ook geen kwaliteitsverbetering plaats. Wij adviseren u om ook hier nog eens kritisch naar te kijken.

*Beantwoording:*

Naar aanleiding hiervan is de kwaliteitsverbetering van het landschap aangepast. Zo zijn de slooppeters van de loods niet langer opgevoerd, waardoor meer geïnvesteerd dient te worden in het landschap. De landschappelijke kwaliteitsverbetering middels de aanleg van diverse landschapselementen is hierdoor uitgebreid. Doordat de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgebreid op het perceel L 1287, wordt dit gehele perceel meegenomen in de planwijziging. Voor zover ter plaatse landschappelijke maatregelen aan de orde zijn, komt ter plaatse een groenbestemming te rusten. Ter plaatse van de resterende gronden komt een woonbestemming te rusten. Hierdoor worden ook de gronden die nu ook ten dienste van het niet-agrarische bedrijf gebruikt worden binnen de woonbestemming te liggen en wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

*Conclusie:*

Dit onderdeel van de zienswijze geeft 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 6 (paragraaf 6.2.2) aangevuld met de beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. De nota zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.