

Onderwerp: Bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel	Zaaknummer: 1002712
Raadsvergadering d.d. 1 februari 2024	
Afdeling: Fysieke leefomgeving	

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel' deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel, waarmee wordt voorzien in de herbestemming van de bedrijfsbestemming ter plaatse van het perceel aan de Vinkenberg 21 te Moergestel tot woonbestemming met nevenfuncties en aanhorigheden, gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

Aan de Vinkenberg 21 te Moergestel wordt een niet-agrarisch bedrijf geëxploiteerd gericht op dienstverlening ten behoeve van de landbouw en is sprake van de aanwezigheid van één bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning was in het verleden één van de twee bedrijfswoningen van één agrarisch bedrijf. Dit agrarische bedrijf is nadien overgenomen en gesplitst in één agrarisch bedrijf aan de Aboomsestraat 4 te Moergestel en aan de Vinkenberg 21 te Moergestel is gestart met de exploitatie van een niet-agrarisch bedrijf. Binnen dit niet-agrarische bedrijf worden onder andere landbouwvoertuigen gerepareerd en vindt op kleine schaal in- en verkoop van machines plaats. De exploitant van dit niet-agrarische bedrijf is woonachtig binnen een burgerwoning aan de Broekzijde 1 te Moergestel.

De planlocatie aan de Vinkenberg 21 te Moergestel kent op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 8'. Ter plaatse van deze functieaanduiding is een bedrijf gericht op dienstverlening ten behoeve van de landbouw (algemeen) toegestaan en is de maximale oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van dit bedrijf gemaximaliseerd op 213 m². Ook is ter plaatse één bedrijfswoning toegestaan. Op 30 april 2020 is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan voor onder meer de realisatie van een loods met een omvang van circa 900 m² ten dienste van het niet-agrarische bedrijf.

De bedrijfswoning ter plaatse van de planlocatie werd sinds lange tijd niet bewoond door degene die daar het niet-agrarische bedrijf exploiteert, maar door diens ouders. Gelet op het feit dat een bedrijfswoning een woning betreft die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, is er sinds lange tijd formeel gezien sprake van een strijdig gebruik. Na het overlijden van de ouders van de exploitant van het niet-agrarische bedrijf is de bedrijfswoning met aanhorigheden in eigendom gekomen van de erven. De initiatiefnemers, één van de erven, hebben de wens om de locatie te herbestemmen tot woonbestemming met aanhorigheden. Het niet-agrarische bedrijf wordt voortgezet, maar wordt in omvang teruggebracht tot ten hoogste 500 m². Hierdoor is er sprake van categorie 2 bedrijvigheid. Het resterende deel van het bedrijfsgebouw met een omvang van circa 400 m² wordt ingezet ten behoeve van statische opslag. Deze bedrijvigheid wordt als zijnde een nevenfunctie toegestaan bij de woning aan de Broekzijde 1 te Moergestel aangezien daar de exploitant van het niet-agrarische bedrijf woonachtig is.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig om een passend planologisch kader te creëren ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

1.1 *De provincie heeft een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel van 10 februari 2023 tot en met 23 maart 2023 is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Beknopt weergegeven, gaf de provincie Noord-Brabant in haar zienswijze aan dat er geen sprake is van een bij een woonfunctie passende bedrijvigheid en een versterking van de omgevingskwaliteit. Verder was de sloop van bebouwing ten onrechte ingebracht als kwaliteitsverbetering in de berekening van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Naar aanleiding hiervan is de kwaliteitsverbetering van het landschap aangepast en is het plangebied uitgebreid zodat ook de overige agrarische gronden die gebruikt worden ten behoeve van de niet-agrarische bedrijvigheid bestemd worden als woonfunctie. Voor het resterende deel van de binnengekomen zienswijze heeft afstemming met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijze en de wijze waarop deze tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota van zienswijzen die als bijlage 2 aan dit raadsvoorstel is opgenomen.

2.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*

Op 9 juni 2022 is een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de omzetting van de bestaande bedrijfswoning aan de Vinkenberg 21 te Moergestel naar een burgerwoning. Bij besluit van 21 juni 2022 is door het college besloten om in principe, maar onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de herbestemming van de bedrijfsbestemming ter plaatse van het perceel aan de Vinkenberg 21 te Moergestel tot woonbestemming met nevenfuncties en aanhorigheden. Onderhavig bestemmingsplan geeft uitvoering aan eerder genomen principebesluit.

2.2 *De beoogde herbestemming is wenselijk*

Met de beoogde herbestemming wordt het niet-agrarische bedrijf gericht op dienstverlening ten behoeve van de landbouw in omvang teruggebracht van circa 900 m² naar 500 m². Het resterende deel van het aanwezige bedrijfsgebouw met een omvang van circa 400 m² wordt hierbij ingezet voor statische opslag. De verkleining van de toegestane omvang van het niet-agrarische bedrijf heeft tot gevolg dat ter plaatse in de toekomst, vanzelfsprekend, een kleiner bedrijf geëxploiteerd kan worden. Een kleiner bedrijf gaat in mindere mate gepaard met geluid en emissies en heeft daardoor een positief effect op de omgeving en het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Immers, statische opslag is in vergelijking tot het niet-agrarische bedrijf gericht op dienstverlening een veel minder milieubelastende activiteit, gelet op emissies, verkeersbewegingen en dergelijke.

Bovendien leidt deze geringere omvang voor het niet-agrarische bedrijf ertoe dat een en ander als nevenfunctie ondergeschikt aan het wonen kan worden aangemerkt. Hierdoor wordt een oplossing geboden voor de feitelijke en met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie ter plaatse van de planlocatie zodat ter plaatse reguliere bewoning plaats kan vinden en het niet-agrarische bedrijf voortgezet kan worden.

2.3 *De beoogde herbestemming doet recht aan de toekomstige feitelijke situatie*

Ter plaatse van de bedrijfswoning is sinds geruime tijd geen sprake van bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein. Gelet hierop is er formeel gezien sprake van een strijdig gebruik. Bovendien heeft de verkleining van de toegestane oppervlakte van het niet-agrarische bedrijf tot gevolg dat dit bedrijf in milieucategorie 2

valt. Verder kan dit niet-agrarische bedrijf in deze omvang en in combinatie met statische opslag als nevenfunctie bij het wonen worden aangemerkt. Gelet hierop doet de woonbestemming in combinatie met nevenfuncties recht aan de toekomstige situatie.

2.4 De beoogde herbestemming past binnen de omgeving

De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een tweetal aaneengesloten bebouwingslinten: de Vinkenberg en de Heuvelstraat. Binnen deze bebouwingsconcentratie en aan deze bebouwingslinten is voornamelijk sprake van de aanwezigheid van woningen met verspreid gelegen niet-agrarische bedrijvigheid en agrarische percelen. De planlocatie wordt aan de zuidelijke zijde omgeven door enkele woningen in een lint en aan de noordelijke zijde door niet-agrarische bedrijvigheid met verder in noordelijke/noordoostelijke richting diverse woningen in een lint. Gelet hierop is de beoogde herbestemming naar wonen passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek.

2.5 De beoogde herbestemming is in overeenstemming met provinciale beleidskaders

De planlocatie is op grond van vigerend provinciaal beleid onder meer gelegen binnen de structuur 'landelijk gebied'. Binnen deze structuur is onder meer het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan. Dit mits er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Nu in het onderhavige geval wordt voldaan aan voornoemde voorwaarden, is de beoogde herbestemming in overeenstemming met provinciale beleidskaders. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 in de toelichting van het bestemmingsplan. In deze paragraaf is ook getoetst aan overige relevante provinciale beleidskaders, zoals de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

2.6 Een omgevingsdialoog is gevoerd

De initiatiefnemers hebben in de fase van het principeverzoek reeds een eerste omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen in de fase van het principeverzoek kenbaar heeft gemaakt.

In juli 2022 zijn directe omwonenden in de fase van het opstellen van het bestemmingsplan nogmaals geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Ook in deze fase zijn door directe omwonenden geen bezwaren ingebracht. De conclusies van de gevoerde omgevingsdialoog zijn weergegeven in paragraaf 6.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en de complete resultaten zijn anoniem als bijlage 7 aan de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd.

2.7 Het vooroverleg is afgerond

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en het Waterschap De Dommel. Het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is afgerond, aangezien de ruimtelijke aspecten geen aanleiding gaven tot het maken van opmerkingen. De veiligheidsregio heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies. Verder heeft het waterschap benoemd dat wordt ingestemd met het plan in het kader van de watertoets. Alle vooroverlegreacties zijn naar behoren verwerkt. Waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd.

3.1 Vervroegde bekendmaking voorkomt onnodige vertraging in de procedure

In artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zes weken moet worden gewacht met de publicatie van het vastgesteld bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten van Noord-

Brabant hebben aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek kan indienen. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Daarom wordt voorgesteld om gebruik te maken van deze mogelijkheid en onnodige vertraging te voorkomen

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemers. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemers dienen te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de gewoonlijke kanalen. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) en de indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel, overige stukken zijn te raadplegen via:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0824.bpVinkenberg21MG-ON01>
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel.

Oisterwijk 21 november 2023,

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

Marco Wilke

Hans Janssen

Raadsbesluit

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 21 november 2023,
afdeling Fysieke leefomgeving,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

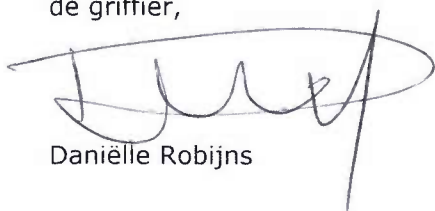
- Het bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel voorziet in de herbestemming van de bedrijfsbestemming ter plaatse van het perceel aan de Vinkenberg 21 te Moergestel tot woonbestemming met nevenfuncties en aanhorigheden;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 februari 2023 tot en met 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

besluit :

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel' deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Vinkenberg 21, Moergestel, waarmee wordt voorzien in de herbestemming van de bedrijfsbestemming ter plaatse van het perceel aan de Vinkenberg 21 te Moergestel tot woonbestemming met nevenfuncties en aanhorigheden, gewijzigd vast te stellen.

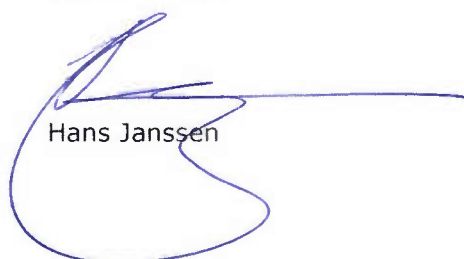
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
1 februari 2024.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen