

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het wijzigingsplan
"Blokensstraat 3 te Achtmaal"

1. Inleiding

Het wijzigingsplan maakt de vormverandering van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en het bouwvlak aan de Blokenstraat 3 in Achtmaal mogelijk. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een wijzigingsplanprocedure ex artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerp wijzigingsplan "Blokenstraat 3 te Achtmaal" heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Gedurende deze periode was het plan online in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en in fysieke vorm op het gemeentehuis in Zundert. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal 3 zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het wijzigingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 zijn alle (ambtshalve) wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1, wonende aan de Kloothoefstraat 5 in Achtmaal, (hierna 'indiener') heeft een mondelinge zienswijze ingediend op 22 december 2023. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Voor voorliggend ontwerpwijzigingsplan heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitgevoerd. Indiener geeft aan niet betrokken te zijn geweest bij dit omgevingsdialoog. Indiener is woonachtig te Kloothoefstraat 5 in Achtmaal waar tevens zijn agrarisch bedrijf is gevestigd. Gronden van de indiener lopen door tot aan de Blokenstraat, waarmee de gronden van de indiener slechts door de Blokenstraat van het plangebied worden gescheiden. Indiener is daarom van mening dat hij betrokken had moeten worden bij de omgevingsdialoog.

Beantwoording 1.1

De initiatiefnemer heeft in de voorbereiding een omgevingsdialoog uitgevoerd. Hiervoor heeft de initiatiefnemer bedrijven en woningen binnen een straal van 150 meter van het bedrijf benaderd. De woning en het bedrijf van de indiener vallen buiten deze straal, daarom is de indiener niet meegenomen in de omgevingsdialoog.

De omvang van de omgevingsdialoog is gebaseerd op een inschatting van de impact van het initiatief op de omgeving. Aangezien voorliggend initiatief een vormverandering betreft, zonder een verdere uitbreiding of verandering van planologische mogelijkheden, is ingeschat dat de impact van het initiatief beperkt zou zijn.

Ons college is het echter met indiener eens dat het goed en logisch was geweest als indiener ook bij de omgevingsdialoog was betrokken. Bij toekomstige ontwikkelingen zal het college hier scherper op toezien. Indiener heeft uiteindelijk tijdens een fysieke afspraak met een ambtenaar van de gemeente het plan ingezien en mondeling zijn zienswijze uitgebracht. Hieruit blijkt dat de indiener kennis heeft genomen van de voorliggende ontwikkeling en hierop heeft kunnen reageren. Dat de indiener niet is meegenomen in de omgevingsdialoog heeft daarom geen gevolgen voor de vaststelling van voorliggend plan.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

In de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan is de milieu-planologische haalbaarheid van het initiatief onderbouwd. Indiener mist in deze onderbouwing echter een toetsing van voorliggend initiatief ten opzichte van zijn woon- en bedrijfslocatie te Kloothoefstraat 5 in Achtmaal. Indiener is van mening dat initiatiefnemer de locatie Kloothoefstraat 5 te Achtmaal mee dient te nemen in de onderbouwing van de milieu-planologische haalbaarheid van voorliggend initiatief.

Beantwoording 1.2

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een vormverandering van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en het bouwvlak. De vormverandering pakt zo uit dat het bestemmingsvlak in zijn totaliteit verder van de Kloothoefstraat 5 af komt te liggen. Het is hierdoor niet te verwachten dat de indiener milieu-planologische hinder ondervindt van voorliggende ontwikkeling. Om tegemoet te komen aan het verzoek van de indiener zijn de milieu-planologische gevolgen van voorliggend initiatief ten opzichte van de Kloothoefstraat 5 alsnog onderzocht. Hieruit blijkt inderdaad dat de voorliggende ontwikkeling ten opzichte van de Kloothoefstraat 5 voldoet aan geldende milieu-planologische eisen. Deze toetsing wordt toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3

In paragraaf 2.2 van de toelichting van voorliggend ontwerp wijzigingsplan is het volgende opgenomen: 'Er wordt een nieuwe bedrijfshal, een roundhouse en een opslagbunker voor kuilvoer teruggebouwd.' Indiener vraagt zich af hoe een roundhouse en een opslagbunker voor kuilvoer zich verhouden tot de huidige en gewenste bestemming 'Bedrijf' en de beoogde bedrijfsvoering van de initiatiefnemer aangezien deze bouwwerken doorgaans dienen voor agrarische bedrijfsvoering. Indiener is van mening dat er op de locatie Blokenstraat 3 te Achtmaal geen agrarische bedrijfsvoering mag plaatsvinden.

Beantwoording 1.3

Het voorliggende wijzigingsplan maakt qua gebruik niks anders mogelijk dan in de huidige situatie het geval is. Dit betekent dat op voorliggende locatie een 'niet-agrarisch bedrijf' is toegestaan. Een agrarisch bedrijf is dus niet toegestaan. Toekomstige aanvragen zullen aan dit gebruik worden getoetst op het moment dat voorliggend wijzigingsplan in werking treedt. Wanneer een aanvraag niet overeen komt met het toegestane gebruik, wordt de aanvraag geweigerd. Mocht in de toekomst zich toch agrarische activiteiten op voorliggende locatie voordoen, kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

De initiatiefnemer is niet voornemens agrarische activiteiten op voorliggende locatie te gaan ontplooiën. Initiatiefnemer betreft een bedrijf dat landbouwmachines produceert. Toen initiatiefnemer met voorliggend initiatief van start gingen, was initiatiefnemer bezig met de ontwikkeling van een automatisch voersysteem. Om dit te kunnen testen was een testlocatie naast het beoogde bedrijfspand gepland. Hierbij zou kuilvoer automatisch uit de kuil gehaald worden en in een voerrobot gestort worden. De voerrobot zou het voer uitdragen in een ronde stal. Inmiddels wordt deze testlocatie op een plek elders gerealiseerd. De roundhouse en opslagbunker gaan daarom op voorliggende locatie niet door. Voor de volledigheid zal deze passage uit de toelichting worden verwijderd.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4

Uitgangspunt van het initiatief is dat er niet meer bedrijvigheid komt. Indiener geeft aan dat in de nieuwe situatie de inhoud van de nieuwbouw echter wel 2x zo groot wordt waardoor de bedrijvigheid als transport etc. zeker verhoogd zal worden.

Beantwoording 1.4

Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de planologische situatie en de werkelijke situatie. De planologische situatie betreft de mogelijkheden die het huidige planologische kader (bestemmingsplan, wijzigingsplan of tegenwoordig omgevingsplan) biedt. Dit betreffen o.a. de bouwmogelijkheden (m² toegestane bebouwing en goot- en bouwhoogte) en gebruiksmogelijkheden. Wat betreft de planologische situatie maakt voorliggend wijzigingsplan niet meer bouwmogelijkheden en/of gebruiksmogelijkheden mogelijk dan dat het huidige planologische kader al biedt. Het wijzigingsplan regelt wel dat het bestemmingsvlak en bouwvlak anders worden gesitueerd. Hierdoor kunnen de bestaande bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden efficiënter worden benut.

Het is echter goed mogelijk dat in de huidige werkelijke situatie de huidige planologische mogelijkheden (nog) niet optimaal benut worden. Hierdoor kan het onjuist beeld ontstaan dat voorliggend plan een grotere bedrijfsomvang mogelijk maakt dan nu aanwezig is. Voorliggend plan moet dus niet afgezet worden tegen de huidige werkelijke situatie, maar tegen het huidige planologisch kader.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 2

Indiener 2, eigenaren van de Blokenstraat 12 en 12a in Achtmaal, (hierna 'indiener') heeft een mondelinge zienswijze ingediend op 4 januari 2024. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 2.1

Indieners geven allereerst aan in beginsel geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wel hebben indieners enkele zorgen bij de gewenste ontwikkeling en heeft het plan, zoals het nu voorligt, voor indieners enkele onduidelijkheden. Vandaar dat indieners besloten hebben een zienswijze op het plan in te dienen.

Indieners geven aan dat de Blokenstraat momenteel een onveilige weg is. De weg is volgens indieners te smal voor het zware verkeer dat hierover heen rijdt. Onder andere in combinatie met (jeugdig) fietsverkeer leidt dit tot gevaarlijke verkeerssituaties. Indieners roepen de gemeente op maatregelen te treffen om deze situatie te verbeteren. Indieners maken zich zorgen dat voorliggend initiatief negatief bijdraagt aan deze onveilige situatie doordat het initiatief een verkeersaantrekkende werking zal hebben.

Beantwoording 2.1

Voorliggend initiatief creëert niet meer bouwmogelijkheden en maakt ook geen andere gebruiksmogelijkheden mogelijk ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het voorliggend plan maakt planologisch gezien dus geen uitbreiding van de bedrijfsmogelijkheden mogelijk. In de toelichting van het wijzigingsplan is dan ook onderbouwd dat de verkeersgeneratie als gevolg van voorliggend initiatief niet wijzigt.

Dat de indiener de Blokenstraat momenteel als een onveilige weg ziet staat verder los van voorliggend initiatief. Wel is dit signaal intern doorgegeven aan de afdeling openbare ruimte. Mocht indiener in de toekomst nog steeds van mening zijn dat bij de Blokenstraat een onveilige verkeerssituatie is, kan indiener hiervoor zelf een melding maken via de webpagina meldingen.zundert.nl.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.2

In paragraaf 2.2 van de toelichting van voorliggend ontwerp wijzigingsplan is het volgende opgenomen: 'Er wordt een nieuwe bedrijfshal, een roundhouse en een opslagbunker voor kuilvoer teruggebouwd.' Indieners vragen zich af hoe een roundhouse en een opslagbunker voor kuilvoer zich verhouden tot de huidige en gewenste bestemming 'Bedrijf' en de beoogde bedrijfsvoering van de initiatiefnemer aangezien deze bouwwerken doorgaans dienen voor agrarische bedrijfsvoering. Indieners hebben in beginsel geen moeite met de komst van een agrarisch bedrijf op voorliggende locatie, dan moet echter wel aangetoond worden dat dit geen belemmering oplevert voor het bedrijf en bedrijfswoning van indieners op de Blokenstraat 12/12a.

Beantwoording 2.2

Voor de reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.3.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.3

De indieners hebben vanuit de omgeving signalen opgevangen dat de initiatiefnemer voornemens is op de planlocatie arbeidsmigranten te gaan huisvesten. Indieners vragen zich af of deze geruchten kloppen. Zo ja, dan willen de indieners graag meer informatie over om welke aantallen het gaat en onder welke voorwaarden dit gebeurt.

Beantwoording 2.3

Zowel in de huidige situatie als bij voorliggend plan zijn er geen mogelijkheden om arbeidsmigranten te huisvesten. In de recent door ons college vastgestelde 'Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert' wordt bovendien aangegeven hoe binnen gemeente Zundert wordt omgegaan met de huisvesting van arbeidsmigranten. Hieruit blijkt dat voorliggend geval niet in aanmerking komt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Initiatiefnemer is bovendien niet voornemens arbeidsmigranten te gaan huisvesten. Wel is er in de huidige situatie de mogelijkheid om binnen het plangebied 2 bedrijfswoningen te realiseren (waarvan 1 daadwerkelijk gerealiseerd is). Hierin mag per woning echter slechts één persoon of gezin vestigen waarvoor de huisvesting bovendien gelet op de bestemming noodzakelijk moet zijn.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 3

Reactie 3.1

Indiener geeft aan dat de omgevingsdialoog dat in het kader van voorliggend initiatief gevoerd is 'nep' is. In beleving van de indiener hoort bij een goed omgevingsdialoog dat de ruime omgeving wordt uitgenodigd, dat iedereen voldoende mogelijkheden krijgt te reageren en dat de initiatiefnemer het plan waar mogelijk aanpast op basis van deze reacties. De indiener noemt het omgevingsdialoog voor de uitbreiding van een in de buurt gelegen pluimveehouderij als voorbeeld hoe een omgevingsdialoog wél zou moeten plaatsvinden.

Indiener is van mening dat de initiatiefnemer meerdere omwonenden niet heeft geïnformeerd die wel geïnformeerd hadden moeten worden. Bovendien is de indiener van mening dat de wijze waarop de initiatiefnemer de omgevingsdialoog heeft gevoerd (het rondbrengen van brieven) de omgeving niet voldoende mogelijkheden heeft gegeven te kunnen reageren.

Beantwoording 3.1

De initiatiefnemer heeft in de voorbereiding een omgevingsdialoog uitgevoerd. Hiervoor heeft de initiatiefnemer bedrijven en woningen binnen een straal van 150 meter van het bedrijf benaderd. De initiatiefnemer heeft gekozen persoonlijk bij de omgeving langs te gaan, zijn plannen te laten zien en mondeling toe te lichten en de omgeving de mogelijkheid gegeven via een formulier schriftelijk te reageren.

De omvang van de omgevingsdialoog is gebaseerd op een inschatting van de impact van het initiatief op de omgeving. Aangezien voorliggend initiatief een vormverandering betreft, zonder een verdere uitbreiding of verandering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden, is ingeschat dat de impact van het initiatief beperkt zou zijn. Het is goed mogelijk dat bij het door indiener genoemde andere initiatief er sprake was van een ontwikkeling met een grotere ruimtelijke impact, waardoor er in dat geval gekozen is voor een andere vorm van omgevingsdialoog. Uiteindelijk is er geen vaste voorgeschreven vorm voor hoe een omgevingsdialoog moet worden uitgevoerd. Wel geeft de door de gemeenteraad vastgestelde 'Participatieleidendraad gemeente Zundert' kaders mee waar een omgevingsdialoog aan moet voldoen. Voorliggend initiatief is hieraan getoetst en voldoet hieraan. Bij gelijksoortige initiatieven (wijzigingsplannen in het buitengebied) wordt de gekozen vorm

(persoonlijk de directe burens informeren en de mogelijkheid geven schriftelijk te reageren) vaker toegepast. De ervaring is dat dit doorgaans voldoende is voor tot dit type ontwikkelingen.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.2

Initiatiefnemer zou volgens indiener in het verleden hebben gesproken over plannen om op de planlocatie huisvesting voor arbeidsmigranten of asielzoekers in 40 containers te realiseren. Indiener vindt dit ongewenst en wil 100% zekerheid hebben van initiatiefnemer dat er geen arbeidsmigranten of asielzoekers op de planlocatie gehuisvest gaan worden.

Beantwoording 3.2

Voor de reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.3.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.3

Initiatiefnemer heeft in toelichting van het voorliggend wijzigingsplan aangegeven dat de te realiseren loods een hoogte van 13 meter krijgt. Indiener wijst erop dat dit in strijd is met artikel 9 van de regels van voorliggend wijzigingsplan, waarmee verwezen wordt naar artikel 9.2.2. onder b. van het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert". Hierin is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Beantwoording 3.3

Zoals tevens in de toelichting van het voorliggend wijzigingsplan aangegeven wenst de initiatiefnemer af te wijken van de genoemde bouwregels via een in het algehele bestemmingsplan voor het buitengebied opgenomen afwijkingsbevoegd. Deze is te vinden in artikel 9.4.2 van het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert". Een eventuele aanvraag van de initiatiefnemer wordt aan deze afwijkingsbevoegdheid getoetst. Als aan de voorwaarden wordt voldaan, kan een hogere bouwhoogte worden vergund. Deze mogelijkheid heeft de initiatiefnemer in de huidige situatie ook al en wijzigt dus niet met voorliggend wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.4

Indiener heeft gehoord dat het plan twee keer groter zou worden dan in de huidige situatie het geval is. Indiener vraagt zich af of dit klopt.

Beantwoording 3.4

Voor de reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.4.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.5

Indiener is van mening dat de gewenste bedrijfsvoering niet passend is in het buitengebied maar op een bedrijventerrein thuishoort. De nieuwe bedrijfsvoering wordt meer industrieel dan agrarisch door de productie van heftrucks. Indiener wijst hiervoor naar mogelijkheden op gemeentelijke

bedrijventerreinen binnen de gemeente Zundert of op een regionaal bedrijventerrein Etten-Leur waar Peecon al gevestigd is of op het regionaal bedrijventerrein in Roosendaal waar Peecon c.q. de familie Peeters ook bedrijfsgebouwen heeft die onlangs te huur stonden.

Beantwoording 3.5

Over het algemeen is het beleidsmatige uitgangspunt inderdaad dat niet-agrarische bedrijven zich vestigen op hiervoor bestemde bedrijventerreinen. Dit uitgangspunt is echter niet op elke situatie van toepassing. Zo zijn er meerdere locaties in gemeente Zundert, waaronder voorliggende planlocatie, waar vanuit het verleden uit een bedrijf in het buitengebied is gevestigd. Deze mogelijkheid kan dan niet zomaar ontnomen worden. Daarnaast zijn er specifieke situaties denkbaar waarbij het wél ruimtelijk aanvaardbaar is een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied te vestigen.

In voorliggend geval betreft het dus een vanuit het verleden ontstane situatie. Uitgangspunt is dat dit soort bedrijven niet (of slechts onder specifieke voorwaarden) verder uit mogen breiden. Voorliggend initiatief betreft echter geen uitbreiding maar een vormverandering. Door deze vormverandering wordt het mogelijk een logischere indeling van de bestaande mogelijkheden te realiseren. Dit zorgt voor een centrering van de bedrijfsvoering, wat de omgeving ten goede komt. De milieu-planologische haalbaarheid van voorliggende ontwikkeling is in de toelichting onderbouwd. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving heeft. Bovendien levert voorliggend initiatief een kwalitatieve meerwaarde op door de in het voorliggend plan opgenomen verplichting een landschappelijke inpassing aan te leggen/in stand te houden.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.6

Indiener geeft aan dat het gewenste initiatief een verkeersaantrekkende werking zal hebben. Zo zal er meer vrachtverkeer en verkeer van personeelsleden plaats gaan vinden. Volgens de indiener is de Blokenstraat te smal en niet geschikt om deze toename van verkeersbewegingen op te vangen.

Beantwoording 3.6

Voorliggend initiatief creëert niet meer bouwmogelijkheden en maakt ook geen andere gebruiksmogelijkheden mogelijk ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het voorliggend plan maakt planologisch gezien dus geen uitbreiding van de bedrijfsmogelijkheden mogelijk. In de toelichting van het wijzigingsplan is dan ook onderbouwd dat de verkeersgeneratie als gevolg van voorliggend initiatief niet wijzigt.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.7

Indiener maakt zich ook zorgen over de toename van verschillende vormen van overlast als gevolg van het initiatief. Hierbij noemt de indiener geuroverlast, lawaaioverlast en horizonvervuiling.

Beantwoording 3.7

In de toelichting van het wijzigingsplan is de milieu-planologische haalbaarheid van voorliggend initiatief onderbouwd. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief voldoet aan de geldende wetgeving op verschillende milieu-planologische gebieden.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.8

Indiener verwacht dat zijn eigendom als gevolg van bovenstaande punten minder waard gaat worden en geeft aan hiervoor planschade te willen claimen.

Beantwoording 3.8

Het staat indiener vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Dit betreft een aparte procedure die losstaat van voorliggende procedure.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Wijzigingen van het wijzigingsplan

Wijzigingen van het wijzigingsplan

De volgende wijzigingen worden bij de vaststelling aan het wijzigingsplan aangebracht ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

Toelichting:

- In paragraaf 2.2 wordt de passage over de roundhouse en de opslagbunker voor kuilvoer verwijderd;
- In paragraaf 4.10 wordt een toetsing van de milieu-planologische haalbaarheid van het initiatief ten opzicht van de locatie Kloothoefstraat 5 te Achtmaal toegevoegd.