

Zaaknummer: Z - 17032087
Documentnummer: Raad - 1701176

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 oktober 2017, aangaande de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Vonderweg - Bemmerstraat;

gelezen de notitie 'Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg - Bemmerstraat';

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

Het ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg - Bemmerstraat gewijzigd vast te stellen, een en ander met inachtneming van twee ambtshalve wijzigingen en de responsnota en zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDuitbrjeurgens-VG01.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 12 oktober 2017.

De raad voornoemd,

de griffier,



M.L.M. van Heijnsbergen

de voorzitter,



F.L.J. van der Meijden

Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg / Bemmerstraat

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 4 augustus 2017 tot en met donderdag 14 september 2017 voor een ieder het ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg / Jeurgens ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlandse Staatscourant van donderdag 3 augustus 2017 (nr. 45107), in de Mooi Laarbeek-krant van donderdag 3 augustus 2017 en langs elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg/Bemmerstraat.

Inzake het ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg/Bemmerstraat is op 7 september 2017 een schriftelijke zienswijze ontvangen van Achmea Rechtsbijstand namens de heer E.J.J. van der Vegt. Deze zienswijze is als ontvankelijk aangemerkt.

Ook is op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een reactie ontvangen van de provincie Noord-Brabant. Bij reactie van 26 juli 2017 is medegedeeld dat het ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Per brief van 20 december 2011 heeft het ministerie de gemeente geïnformeerd over de beëindiging van advisering en coördinatie door de VROM-Inspecties. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dichterbij de burger. Het Rijk toetst bestemmingsplannen niet meer op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen.

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven en direct aansluitend van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijzen gecompriëerd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is geheel beoordeeld.

De onderstreepte reactie betreft een passage welke aanleiding is tot aanpassing - en dus een gewijzigde vaststelling - van het ontwerp-bestemmingsplan.

Achmea rechtsbijstand, Dr. Hub van Doorneweg 195 te Tilburg (namens E.J.J. van der Vegt, Bemmerstraat 6 te Beek en Donk)

Zienswijze

1. In antwoord op de zienswijze van reclamant - in het kader van een in 2013 vastgesteld uitwerkingsplan Vonderweg III - heeft het college toegelicht dat de bouwhoogte van 8 meter in het bestemmingsplan was opgenomen om de visuele impact van het bedrijventerrein op de woningen aan de Bemmerstraat te beperken en het woon- en leefklimaat van de bewoners te beschermen. Het bevreemdt reclamant dat in het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan deze maximale bouwhoogte grotendeels wordt

losgelaten. Een strook van vijf meter kent weliswaar een maximale bouwhoogte van 8 meter, maar dit kan niet voorkomen dat de belangen die reclamant heeft bij een prettig woon- en leefklimaat, geraakt zullen worden.

2. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen die het bouwplan heeft voor de schaduwwerking op de omliggende woningen. Reclamant vreest voor deze schaduwwerking en acht het noodzakelijk dat in kaart wordt gebracht in hoeverre zijn lichtinval beperkt wordt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.
3. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt in gemengd gebied voor banket-, brood- en koekfabrieken een richtafstand van 50 meter. De woning van reclamant is gelegen binnen 34 meter van het bedrijf Jeurgens, waardoor de woning binnen de richtafstand ligt. De komst van het bouwplan leidt tot een onaanvaardbare toename van geluid met alle geluidsoverlast van dien. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan naar de gevolgen die de uitbreiding van Jeurgens heeft op de woning van reclamant.
4. Na voltooiing van de plannen heeft reclamant direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.
5. Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Een reden te meer om te zoeken naar andere bouwlocaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.
6. Reclamant heeft opgevangen dat Jeurgens ook genegen is om in oostelijke richting van het huidige pand nieuwbouw te plegen. Deze optie is onvoldoende onderzocht bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan, terwijl hierdoor minder belangen geschaad zullen worden.

Reactie

1. In bestemmingsplan Bemmer IV - het moederplan - is in artikel 3.2 lid k. bepaald dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen minimaal 8 meter en maximaal 12 meter bedraagt, *met dien verstande dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen direct grenzend aan de Bemmerstraat niet meer mag bedragen dan 8 meter*. Het betreft hier een uitwerkingsregel die helaas voor meerdere interpretaties vatbaar is gebleken. Bedoeld is dat de meest westelijk gesitueerde bedrijfsgebouwen zich qua bouwhoogte getrapt dienen te presenteren in de richting van de Bemmerstraat (8m --> 12 m) om binnen een korte afstand van de perceelsgrens een te frontale bedrijfswand te voorkomen. Om bovenstaande onduidelijke passage voor eens en voor altijd te verhelderen is - mede om deze reden - gekozen voor een bestemmingsplanherziening (en niet voor een partiële uitwerking).
In bijlage 1 van ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg / Bemmerstraat is de landschappelijke inpassing van het plan omschreven. Naast de gelaagde opbouw van het beoogde bedrijfsgebouw is op de verbeelding tevens de landschappelijke inpassingsstrook juridisch bindend vastgelegd. De aanleg van de landschappelijke inpassingsstrook is bovendien door middel van een 'voorwaardelijke verplichting' zeker gesteld (artikel 4.4.2). Met de gelaagde opbouw van het bedrijfsgebouw en de aanleg van een groene buffer zijn de belangen van reclamant dus wel degelijk meegewogen. Deze bepalingen hebben de redactie van het plan en de verschijningsvorm van het bedrijventerrein in belangrijke mate beïnvloed.
2. De afstand van de uiterste begrenzing van het bedrijfsgebouw tot aan de feitelijke bedrijfswoning van reclamant bedraagt 65 meter. Bij een dergelijke afstand kan in redelijkheid geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woongenot door schaduwhinder. Een schaduwonderzoek is daarom achterwege gebleven. Mogelijk dat aan de oostzijde van het bedrijfsperceel bij laagstaande zon slagschaduw ontstaat op een klein deel van het perceel. Maar hierbij wordt aangetekend dat reclamant het bedrijfsperceel zelf met hoog opgaande beplanting heeft omzoomd die slagschaduw kan veroorzaken.
3. De afstand van de uiterste begrenzing van het bedrijfsgebouw tot aan de feitelijke bedrijfswoning van reclamant bedraagt 65 meter. Dit is ruim meer dan de in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen richtafstand (50 meter bij

omgevingstype gemengd gebied - SBI 2008-code 1072). Het is derhalve niet aannemelijk dat ter plekke sprake zal zijn van verregaande aantasting van het 'woon- en leefklimaat'. Uit oogpunt van zorgvuldigheid is de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant desalniettemin recent verzocht om het onderzoek naar een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van Bemmerstraat 2 uit te breiden met een onderzoek naar het perceel Bemmerstraat 6. De resultaten van dit onderzoek d.d. 18 september 2017, zijn als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie luidt dat de geluidbelasting van alle bedrijven op het gezonde bedrijventerrein gezamenlijk ter hoogte van Bemmerstraat 6 minder dan 50 dB(A) zal bedragen. En dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Van belang is tot slot dat in het onderhavige bestemmingsplan Vonderweg / Bemmerstraat de toegestane milieucategorie is begrensd tot 3.2, daar waar het moederplan bestemmingsplan Bemmer IV nog categorie 2 t/m 4.2 toeliet.

4. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek - vastgesteld 6 juli 2010 - is aan de gronden van reclamant de bestemming 'Bedrijf' toegekend. De woning heeft derhalve de juridische status van een bedrijfswoning. Een bedrijf ontleent zijn waarde in hoge mate aan de gebruiksmogelijkheden. Zaken als uitzicht, geluid en privacy spelen bij het bedrijf als zodanig slechts een ondergeschikte rol. De gevoeligheid van een bedrijfswoning voor de bovengenoemde hinderaspecten is minder groot dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat het wonen en het genot daarvan voorop. Bij een bedrijfswoning is het woongenot weliswaar niet onbelangrijk, doch wel ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. Reclamant dient derhalve meer hinder ten gevolge van het bestemmingsplan te accepteren dan in het geval sprake is van een burgerwoning.

Hierbij wordt bovendien opgemerkt dat reclamant in december 2010 heeft nagelaten om een zienswijze kenbaar te maken in relatie tot het moederplan, bestemmingsplan Bemmer IV. Dit bestemmingsplan biedt de grondslag voor de aanleg van bedrijventerrein Bemmer IV aan de oostzijde van het perceel van reclamant.

5. Reclamant heeft eind 2013 een substantiële tegemoetkoming ontvangen voor de planschade ten gevolge van het bestemmingsplan Bemmer IV, onherroepelijk geworden op 21 april 2011. Dit bestemmingsplan kent aan de litigieuze gronden de bestemming 'Bedrijven - Uit te werken' toe. Het staat reclamant vrij om ondanks deze eerdere toekenning wederom een planschadeverzoek in te dienen.

Wij wijzen er wel op dat SAOZ zich in het planschadeadvies van 28 november 2013 nadrukkelijk heeft gebaseerd op een bouwhoogte van 12 m, een bedrijfsgebouw 'op enkele meters' afstand van het perceel van reclamant en van mogelijke schaduwwerking. Kortom, reclamant is gecompenseerd voor een situatie die het onderhavige bestemmingsplan in deze vorm niet eens toelaat. Het onderhavige bestemmingsplan gaat immers uit van een getrapte bouwhoogte (8 m --> 12 m) en van een bebouwingsgrens op 8 meter uit de perceelsgrens van reclamant. De bebouwing met een hoogte van 12 meter wordt ingezet op 13 meter uit de voornoemde perceelsgrens, niet 'op enkele meters'.

De indruk ontstaat dat reclamant de bebouwing waarvoor men eerder financieel is gecompenseerd, nu via een andere route alsnog onmogelijk probeert te maken. Het is opvallend dat men in het kader van het SAOZ-planschadeadvies geen opmerking heeft gemaakt op de bovengenoemde uitgangspunten.

6. Nieuwbouw aan de oostzijde van het bestaande bedrijfsgebouw impliceert dat het bestaande en beoogde bedrijfsgebouw van elkaar worden gescheiden door een ontsluitingsweg van het bedrijventerrein, Lange Vonder. Dit is uit oogpunt van doelmatigheid van de bedrijfsprocessen binnen de biscuitfabriek geen wenselijke ontwikkeling.

Lange Vonder dient ter ontsluiting van de westelijke flank van het bedrijventerrein op de Vonderweg. Deze weg is bouwrijp en inmiddels voorzien van riolering en overige kabels en leidingen. Verplaatsing van Lange Vonder in oostelijke richting is derhalve om financiële redenen geen optie. Bovendien zou verplaatsing afbreuk doen aan de beoogde verkeersontsluiting en verkeerscirculatie van bedrijventerrein Bemmer IV.