

Bestemmingsplan

Buitengebied, Witrijt 3, Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 18 april 2023

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 18 april 2023
nummer RA23.007
mij bekend,
de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans.



Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Buitengebied, Witrijt 3, Reusel"	3
2.	Gevolgte procedure.....	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen.....	3
3.1	Ontvangen zienswijzen.....	3
3.2	Beoordeling zienswijzen	3
3.3	Conclusies zienswijzen.....	11
4.	Ambtshalve wijzigingen	12
5.	Aanpassingen.....	12
5.1	Toelichting	12
5.2	Planregels	12
5.3	Verbeelding.....	12
Bijlagen		
1.	Geanonimiseerde Nota van inspraak en vooroverleg	12
2.	Geanonimiseerde zienswijzen.....	12

1. Bestemmingsplan “Buitengebied, Witrijt 3, Reusel”

Wagricom B.V. is voornemens het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Lensheuvel 18a in Reusel te verplaatsen naar de locatie Witrijt 3 in Reusel. Het agrarisch technisch hulpbedrijf is in hoofdzaak gericht op het verkopen, ontwikkelen, verhuren en herstellen van landbouwmachines. De bedrijfsverplaatsing past niet binnen het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 19 augustus 2022 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officiële bekendmakingen.nl) en in D'n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 22 augustus 2022 tot en met 2 oktober 2022 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Achmea Rechtsbijstand namens indiener 1, wonende aan de Denestraat...;
2. Achmea Rechtsbijstand namens indiener 2, wonende aan de Denestraat...;
3. Achmea Rechtsbijstand namens indiener 3, wonende aan de Denestraat...;
4. Achmea Rechtsbijstand namens indiener 4, wonende aan de Denestraat....

De persoonsgegevens van indieners zijn in deze nota in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd. De indieners van de zienswijzen zijn tevens indieners geweest van een gezamenlijke inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

3.2 Beoordeling zienswijzen

De indieners ervan betreffen in deze directe omwonenden en de zienswijzen zijn binnen de inspraaktermijn ingediend. De zienswijzen zijn hiermee ontvankelijk.

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld. De integrale geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage 2 aan deze nota toegevoegd.

Omdat de vier zienswijzen op hoofdlijnen inhoudelijk identiek zijn (enkele aanvullingen of nuances in de brieven daargelaten) is de reactie ook voor alle zienswijzen hetzelfde. In de zienswijzen wordt er ook op gewezen dat met het indienen van de zienswijze de ingediende bezwaren in de inspraakreactie herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd. Voor de reactie op die inspraakreactie wordt dan ook verwezen naar de nota van vooroverleg en inspraak zoals vastgesteld op 9 augustus 2022 (bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen). Beschouw de reactie in deze nota ook als een reactie op deze onderwerpen in het kader van deze zienswijzenprocedure.

De zienswijzen worden puntsgewijs behandeld en van een reactie voorzien.

3.2.1 Cliënten zijn van oordeel dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

1. Samenvatting

Dit onderwerp vatten wij samen in vier subonderdelen.

Industrieterrein

In de inspraakreactie is reeds gewezen op de stelling dat de indieners van de zienswijze van mening zijn dat het landbouwmechanisatiebedrijf thuishoort op een industrieterrein. Naar aanleiding van de reactie in de nota van vooroverleg en inspraak worden de aanvullende punten aangehaald in de zienswijze:

- Het feit dat er in eerste instantie is gezocht naar een plaats op een industrieterrein maakt duidelijk dat uw gemeente ook van mening is dat een industrieterrein de meest geschikte plek voor het bedrijf zou zijn;
- Het feit dat er blijkbaar geen plaats is op een industrieterrein maakt verder nog niet dat de thans gekozen locatie passend is en dat er daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Overigens is het ook niet voldoende duidelijk gemaakt waarom er geen geschikte plek is gevonden en waaruit de noodzaak van het hebben van een bedrijfswoning en een demoveld bestaat.

Eerdere informatie over locatie vanuit de gemeente

Daarnaast geven twee van de indieners van de zienswijze aan dat zij voorafgaand aan de aankoop van hun woning geïnformeerd hebben bij de gemeente of in het plangebied (Witrijt 3) in de toekomst gebouwd zou gaan worden. Op basis van het antwoord van de gemeente, dat daar niet gebouwd mocht worden, is de locatie aangekocht.

Woningbouwontwikkeling en belangen omwonenden

Indieners van de zienswijze zijn van mening dat de ontwikkeling wordt gefaciliteerd bij gebrek aan beter en omdat er hierdoor een woningbouwlocatie kan worden ontwikkeld op de huidige bedrijfslocatie. De vraag van de indieners van de zienswijze is of er hierbij wel voldoende naar de belangen van de omwonenden op de nieuwe locatie is gekeken?

Passende locatie en precedentwerking

Is het bedrijf wel passend? De indieners van de zienswijze zijn van mening dat deze locatie niet passend is, want het betreft in deze geen industrieterrein. Er is daarnaast geen sprake van een verloederd bedrijfsperceel met bebouwing maar van een voormalige camping die wordt herbestemd. Naar oordeel van de indieners van de zienswijze wordt hiermee een precedent geschept om ook andere bedrijven te vestigen in het buitengebied.

2. Beoordeling

Per subonderdeel wordt een reactie gegeven met daarbij afsluitend een antwoord op de vraag of er wel of niet sprake is van goede ruimtelijke ordening naar oordeel van de gemeente.

Industrieterrein

De gemeente vindt het bedrijf op de huidige locatie aan de Lensheuvel in Reusel ongewenst en op een ongeschikte locatie opererend. Bedrijfsverplaatsing van het bedrijf vanuit de kern naar een industrieterrein of op een andere planologisch geschikte locatie sluit aan bij het beleid. In eerste instantie is dan ook de verplaatsing naar een industrieterrein onderzocht. Toen dat niet haalbaar bleek, zie ook de reactie in de nota van vooroverleg, is verder gekeken naar overige planologisch geschikte locaties. Door initiatiefnemer is de locatie Witrijt 3 in Reusel aangekocht en is het principeverzoek ingediend om het bedrijf vanuit de Lensheuvel te verplaatsen naar de Witrijt 3. Het college heeft hier in haar principebesluit mee ingestemd.

Uit het opgestelde bestemmingsplan en alle onderliggende onderzoeken is gebleken dat een agrarisch technisch hulpbedrijf vanuit planologisch en milieutechnisch oogpunt een passende vervolgfunctie is.

Eerdere informatie over locatie vanuit de gemeente

Enkele indieners van de zienswijzen hebben voorafgaand aan de aankoop van hun woning geïnformeerd bij de gemeente over de bouw mogelijkheden van het bestaande agrarische bedrijfsperceel aan de Witrijt 3. Een gemeente kan nooit de garantie geven dat er in de toekomst niet gebouwd mag worden op een perceel, zeker niet op lange termijn. Men kan aan deze verstrekte mondelinge informatie dan ook geen rechten ontleen. Sterker nog, ten tijde van de aankoop van de woningen (2015 en 2016) was er op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 een agrarisch bouwvlak op de locatie Witrijt 3. Een bouwvlak met ruime bebouwingsmogelijkheden, die ten tijde van de aankoop niet waren benut. Dat had de indiener van de zienswijze kunnen zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In die zin mist de stelling dat er niet gebouwd had kunnen worden op deze locatie feitelijke grondslag. Tot slot is het in Nederland zo dat niemand recht heeft op vrij uitzicht.

Het bouwvlak van het bedrijf op het perceel Witrijt 3 wordt in het nu voorliggende plan niet groter dan het bouwvlak dat aanwezig was op het moment van aankoop van de woning. Het bouwvlak wordt wel vervormd en er wordt een andere bestemming toegekend.

Woningbouwontwikkeling en belangen omwonenden

Het bedrijf Wagricom wordt verplaatst vanuit de Lensheuvel naar de Witrijt 3. Op de vrijkomende locatie aan de Lensheuvel komen hierdoor bedrijfsgebouwen vrij, dat klopt. Wat er met deze locatie gebeurt is echter nog onzeker en dit staat los van de bedrijfsverplaatsing, die vanuit planologische en milieutechnische redenen gewenst is. Omliggende woningen staan namelijk op zeer korte afstand van het bedrijf en tevens betreft de Lensheuvel een fietsstraat, hetgeen tot verkeersgevaarlijke situaties kan leiden. Of de vrijkomende locatie nu gebruikt wordt voor toekomstige woningbouw of niet, dat staat los van het feit dat de belangen van de omwonenden aan de Witrijt meegenomen zijn in de afwegingen omtrent de bedrijfsverplaatsing. Omtrent de belangenafweging verwijzen wij naar navolgende tekst over een passende locatie.

Passende locatie en precedentwerking

Aangezien het bedrijf een agrarisch technisch hulpbedrijf is, is de herbestemming van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming op deze locatie passend volgens de gemeente en de provincie. De locatie is gelegen op ruime afstand van omliggende woningen, de woningen van de indieners van de zienswijzen liggen op meer dan 90 meter afstand van het bedrijf, de bedrijfsgebouwen zelfs op zo'n 125 meter. De meest dichtbij gelegen woning aan de Witrijt 1 is gelegen op 70 meter afstand.

Op basis van de milieuzonering dient minimaal 50 meter afstand aangehouden te worden tussen dit bedrijf en omliggende woningen. Desondanks is tevens voor de belangrijkste milieugevolgen zoals geluid, stikstof en fijnstof, aanvullend onderzoek gedaan. Uit alle onderzoeken is gebleken dat deze locatie passend is voor de gewenste bedrijfsontwikkeling en dat deze niet zal leiden tot onevenredige hinder voor de omwonenden. De berekende geluidsbelasting blijft bijvoorbeeld onder de richtwaarden in de dagperiode en nachtperiode en tevens ruim onder de maximaal toegestane normen.

De ontsluiting van deze locatie vindt plaats via een bijna directe aansluiting op de randweg-oost en vormt hiermee een forse verbetering in het kader van de verkeersveiligheid ten opzichte van de bestaande locatie van Wagricom.

Goede ruimtelijke ordening

Naar oordeel van de gemeente is met de uitgevoerde onderzoeken en motivering zoals deze is opgenomen in de toelichting en andere stukken die zijn opgesteld voor het voorliggende bestemmingsplan, de locatie planologisch en milieutechnisch aanvaardbaar en scheppen we hiermee geen precedent ten opzichte van andere te verplaatsen bedrijven. Elke eventuele verplaatsing beoordelen we op eigen merites en hierbij maken we telkens een afzonderlijke afweging, waarbij de belangen van omwonenden meewegen.

Wij zien dan ook geen aanleiding om op basis van deze opmerkingen wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2.2 Is er voldoende onderzoek gedaan in het kader van de stikstofproblematiek?

1. Samenvatting

Indieners van de zienswijze vragen zich af of, gelet op de omliggende woningen en natuurgebieden en gezien de actuele ontwikkelingen rondom stikstof, hier voldoende onderzoek naar is gedaan.

2. Beoordeling

De locatie is gelegen op ongeveer 500 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied. Er is daarom door het adviesbureau dat het bestemmingsplan heeft opgesteld uitgebreid onderzoek gedaan naar de sloop, bouw en gebruiksfase van het te vestigen agrarisch technisch hulpbedrijf aan de Witrijt 3. Voor de berekeningen wordt verwezen naar bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Er is bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan reeds voorgesorteerd op het sneuvelen van de zogenaamde bouwvrijstelling. De recente uitspraak van november 2022 over de bouwvrijstelling, heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan. Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven om de bestaande berekening opnieuw te controleren. Daarom is er aan het adviesbureau gevraagd om de stikstofberekeningen opnieuw uit te voeren, met de meest recente versie van het rekenprogramma Aerius, zodat bij vaststelling uitgegaan kan worden van de meest recente wetenschappelijke inzichten omtrent stikstof. Het aangepaste onderzoek inclusief de nieuwe berekeningen is wederom opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting. Het aangepaste onderzoek met de meest recente versie van het rekenprogramma leidde niet tot andere uitkomsten. De sloop, bouw en gebruiksfases van het planvoornemen leiden niet tot meetbare stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden. Gezien de afstand tot de omliggende Natura-2000 gebieden zijn andere effecten niet te verwachten.

3.2.3 Er is te veel verharding en de haag is te laag

1. Samenvatting

Indieners van de zienswijze geven aan dat er extra verharding buiten het bouwvlak is voorzien en zij achten dit onwenselijk. Het is de indieners niet duidelijk wat er bedoeld wordt in de nota van inspraak en vooroverleg ten aanzien van de compensatie van de verharding met nieuwe natuur en waterberging.

Er wordt daarnaast gewezen op de opgenomen haag in het beplantingsplan; deze mag slechts een meter hoog worden vanuit verkeersveiligheidsoogpunt. Alhoewel indieners begrip hebben voor het argument van verkeersveiligheid, wijzen zij erop dat een haag van 1 meter zo laag is, dat deze haag het pand niet landschappelijk in kan passen. De hoogte van de haag staat niet in verhouding tot de hoogte van het gebouw en dit toont volgens indieners aan dat het gebouw niet landschappelijk in te passen is.

2. Beoordeling

Verharding

Het klopt dat er verharding voorzien is buiten het bouwvlak, maar op uitzondering van de toegangsweg na, wel allemaal binnen het bestemmingsvlak. De verharding buiten het bouwvlak aan de zuidzijde van het pand is bedoeld als toegangsweg naar het binnenterrein. De bedrijfsopzet met een binnenterrein is gekozen om de milieugevolgen van het bedrijf en de hinder voor omwonenden zoveel als mogelijk te beperken. Door deze bedrijfsopzet (U vorm met binnenterrein) is er geen direct zicht op de werkzaamheden en verkeersbewegingen op het terrein en vanuit het hoofdgebouw. Het doel hiervan is om lichthinder maar ook geluidshinder te voorkomen voor omwonenden. Dat deze bedrijfsopzet leidt tot verharding buiten het bouwvlak was voor de gemeente acceptabel, juist om de milieugevolgen voor omwonenden zoveel als mogelijk te beperken.

Gezien de afstand van de woningen tot het bedrijf (meer dan 90 meter) en het feit dat het terrein in principe niet openbaar is, is het onduidelijk wat het belang is van indieners van de zienswijze met de toename aan verharding. De oppervlakte van het bestemmingsvlak is passend binnen het beleid van de provincie (Interim omgevingsverordening) en noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering. Voor de hoeveelheid verharding is een motivering opgenomen gericht op de benodigde draaicirkels van de machines. Hiermee is voor de gemeente de behoefte en hoeveelheid verharding voldoende onderbouwd.

De toename aan verharding wordt niet gecompenseerd door de verplichte landschappelijke inpassing rondom de bedrijfsbestemming, maar door een natuurbestemming toe te kennen aan de zuid- en oostzijde van het perceel, direct aangrenzend aan de Rouwenbogtloop. De natuurbestemming aan de oostzijde krijgt een dubbeldoel als natuurontwikkeling en waterberging voor het bedrijf, waarvan de inrichting van het terrein met het Waterschap De Dommel is afgestemd. De natuurbestemming aan de zuidzijde krijgt een inrichting met een akkerrandenmengsel, in aansluiting op de natuurdoelen in het nabijgelegen Natuurgebied aan de oostzijde van de Rouwenbogtloop. De compensatie omvat 5.500 m² aan nieuwe natuurbestemming en is voor de gemeente en het waterschap (getuige het vooroverleg) voldoende om de toename aan verharding te compenseren. Voor de precieze inrichting van de natuurbestemming verwezen we naar het landschappelijk inpassingsplan.

Hoogte haag in landschappelijk inpassingsplan

De beoogde haag in het landschappelijk inpassingsplan aan de voorzijde (westzijde) van het hoofdgebouw is opgenomen om de parkeerplaatsen en de daar te parkeren auto's aan het zicht te onttrekken. De haag is niet opgenomen om het gebouw aan het zicht van de bewoners uit de Denestraat te onttrekken. De bomenweide aan de voorzijde van het terrein is bedoeld om het zicht op het gebouw te breken vanuit de Denestraat, maar ook niet om het bedrijfsgebouw geheel weg te stoppen. De houtsingels aan de noord, oost en zuidzijde van het bedrijf hebben wel uitgangspunt om de verharding en het bedrijfsgebouw zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken. Dit geldt dus niet voor de beplanting aan de representatieve voorzijde van het bedrijfsgebouw. De hoogte van de haag in het landschappelijk inpassingsplan voldoet aan het verminderen van direct zicht op de te parkeren auto's.

Wij zien dan ook geen aanleiding om op basis van deze opmerkingen wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2.4 Cliënten vrezen voor detailhandel

1. Samenvatting

Onderverdeeld in twee onderwerpen.

Detailhandel

Op de bestaande locatie van het te verplaatsen bedrijf is volgens indieners sprake van detailhandel. Insprekers willen de zekerheid dat er geen detailhandel gaat plaatsvinden, insprekers vinden detailhandel (winkel) niet thuishoren op een agrarische bestemming. De verwijzing naar handhaving in de nota van inspraak en vooroverleg wordt als onvoldoende garantie ervaren.

Ondergeschikte showroom

Indieners wijzen op de reactie in de nota van inspraak en vooroverleg waarin het college wijst op het feit dat een ondergeschikte showroom geen detailhandel zou zijn. De indieners vragen zich af wanneer er sprake is van een ondergeschikte showroom en waar de grens ligt. Zij vragen zich af wanneer de showroom niet meer ondergeschikt zou zijn aan de overige bedrijfsactiviteiten en zij vragen zich af hoe de showroom zich verhoudt tot het voorziene demoveld.

2. Beoordeling

Onderverdeeld in twee onderwerpen.

Detailhandel

We zijn het als gemeente eens met de indiener van de zienswijze dat detailhandel niet passend is op deze locatie. Het college stond hier eerder in de nota van inspraak en vooroverleg (zie bijlage 1 bij deze nota) bij stil. De zienswijze geeft in deze geen aanleiding om hier een extra motivering aan toe te voegen. De begripsomschrijving in het bestemmingsplan omschrijft duidelijk wat we wel en niet onder detailhandel verstaan. Detailhandel is op deze locatie niet toegestaan. We kunnen als gemeente handhavend optreden op grond van de regels in het bestemmingsplan.

Ondergeschikte showroom

In de begripsomschrijving van detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 1.31) is opgenomen dat een ondergeschikte showroom niet valt onder het begrip detailhandel. In artikel 4.1.1 (algemene bestemmingsomschrijving) van de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch technisch

hulpbedrijf' is onder a opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een agrarisch technisch hulpbedrijf, in de vorm van een landbouwmechanisatiebedrijf, met daarbij een ondergeschikte showroomfunctie.

De zienswijze op dit punt geeft aanleiding om een begripsomschrijving van detailhandel aan te passen en een omschrijving van ondergeschikte showroom toe te voegen aan de begrippen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het doel hiervan is om de omvang en het gebruik van de showroom nader in te kaderen en te verduidelijken om hiermee tegemoet te komen aan de zorgen. Deze begripsomschrijvingen zullen als volgt luiden:

1.31 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; webwinkels vallen niet onder het begrip detailhandel, tenzij er sprake is van uitstalling en levering van producten ter plaatse. Ook een ondergeschikte showroom valt niet onder detailhandel;

1.56 Ondergeschikte showroom

Een showroom waarin alleen machines en/of producten voor verkoop aan overwegend agrarische bedrijven mogen worden uitgesteld, denk hierbij aan agrarische machines en of onderdelen, alsmede aan materialen die veelvuldig op agrarische bedrijven worden toegepast. De showroom is ondergeschikt aan de bedrijfsoppervlakte, begrenst op maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlakte (bvo).

Het demoveld is op basis van de begripsomschrijving in artikel 1.30: 'Agrarische grond, bedoeld voor het uittesten van landbouwvoertuigen of landbouwwerktuigen, zoals door het inregelen van GPS systemen en het uittesten van de werking van de landbouwvoertuigen en/of landbouwwerktuigen; Eventuele landbouwvoertuigen of landbouwwerktuigen die in de showroom zijn opgesteld zouden op het demoveld kunnen worden uitgetest. Dit gebruik is beperkt (in het geluidsonderzoek) tot maximaal 1 uur per dag.

Met de begrenzing van de oppervlakte van de showroom en een nadere omschrijving van het gebruik van de showroom zijn voldoende waarborgen ingebouwd om waar nodig, bijvoorbeeld bij overlast of aantoonbaar ander gebruik dan ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van een landbouwmechanisatiebedrijf, hier handhavend tegen op te kunnen treden.

Wij zien naar aanleiding van deze opmerkingen de aanleiding om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan door het aanpassen van de begripsomschrijving voor detailhandel en het opnemen van een begripsomschrijving omtrent een ondergeschikte showroom.

3.2.5 Cliënten vrezen overlast van het demoveld

1. Samenvatting

In aansluiting op de inspraakreactie wijzen indieners op hun zorgen over het toekomstig gebruik van het demoveld. Dat het college als uitgangspunt heeft meegegeven dat het demoveld niet tot overlast mag leiden en dat er uiteindelijk handhavend kan worden opgetreden, geeft voor indieners onvoldoende garantie. Indieners verzoeken om vooraf duidelijkheid te geven dat er geen overlast voor omwonenden gaat ontstaan. Zonder die duidelijkheid kan volgens indieners maar een conclusie mogelijk zijn en dat is dat het bedrijf niet passend is.

Indieners wijzen daarnaast op het ongewenste grondgebruik nabij het bestaande bedrijf van initiatiefnemer aan de Turnhoutseweg door de stalling van machines, ook wel omschreven als oud ijzer. Indieners wijzen erop dat de gemeente hier eerder handhavend tegen heeft opgetreden en zij constateren dat ondanks de handhaving het terrein nog steeds als rommelig moet worden omschreven. Indieners wijzen erop dat deze situatie zich dreigt te verplaatsen naar de nieuwe bedrijfslocatie aan de Witrijt 3. Zij wijzen de gemeente erop dat door het niet vaststellen van het bestemmingsplan, de verplaatsing van dit probleem kan worden voorkomen.

2. Beoordeling

Zoals aangegeven in de nota van inspraak en vooroverleg is het gebruik van het demoveld begrenst in het bestemmingsplan. Hiervoor is in artikel 1.30 een begripsomschrijving opgenomen, is op de verbeelding aangeduid waar het demoveld zich mag bevinden en is in de regels in artikel 3.1 onder g. aangegeven dat deze agrarische gronden tevens gebruikt mogen worden als demoveld. In het geluidsonderzoek en andere onderzoeken zijn de effecten van het gebruik van het demoveld op het woon- en leefklimaat van omwonenden onderzocht. Uit de uitgevoerde onderzoeken is niet gebleken dat het gebruik van het demoveld hierop een onevenredig zware invloed heeft. Er is dan ook geen feitelijke grondslag om ernstige overlast te verwachten van het demoveld, zeker niet gezien de afstand tussen het demoveld en de woningen en het feit dat er tussen het demoveld en de woningen een groenzone en drukke randweg is gelegen. De stelling dat omdat een bedrijf zorgt voor enige hinder voor omwonenden, dat het om die reden dan niet passend zou zijn, onderschrijven wij dan ook niet. Hierbij wijzen wij er ook op dat het gebruik van agrarische machines op agrarische gronden in het vigerende bestemmingsplan tevens niet begrenst is. In die zin is het gebruik van de agrarische gronden in de beoogde situatie sterker begrenst dan in de bestaande situatie het geval is.

We hebben kennis genomen van de opmerkingen omtrent het ongewenste grondgebruik nabij de Turnhoutseweg. Initiatiefnemer geeft aan dat het te verplaatsen bedrijf op haar huidige locatie meer ruimte nodig heeft voor de stalling van agrarische machines dan er feitelijk binnen haar bedrijfsgebouwen is. Door de gemeente is handhavend opgetreden tegen de stalling van machines op percelen die hier op grond van het bestemmingsplan niet voor bedoeld zijn.

Het is niet de bedoeling van de gemeente om deze strijdige situatie te laten voortduren of te verplaatsen. De bedrijfsopzet aan de Witrijt 3 voorziet daarom ook in een kapschuur met stallingsruimte voor machines, zodat deze niet meer buiten hoeven te worden gestald. Dit komt de kwaliteit van de machines ook niet ten goede. In die zin hebben we er vertrouwen in dat hiermee dit strijdig gebruik zich niet voort zal zetten aan de Witrijt 3 en tevens permanent kan worden beëindigd aan de Turnhoutseweg.

Wij zien dan ook geen aanleiding om op basis van deze opmerkingen wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2.6 Cliënten vrezen voor overlast van de roldeur

1. Samenvatting

In aansluiting op de vooroverlegreactie wijzen indieners opnieuw op hun vrees dat de roldeur aan de zuidzijde van het bedrijfsbouw tot overlast kan gaan leiden voor de omwonenden. Zij wijzen erop dat ondanks de aanwezige binnenwerkse muren de roldeur open gezet kan worden. Daarnaast maken zij bezwaar tegen het toestaan van een roldeur, hiermee krijgt het gebouw een industriële uitstraling en is daardoor niet passend in de omgeving.

2. Beoordeling

In de nota van inspraak en vooroverleg is uitgebreid gereageerd op de vrees van de indieners met betrekking tot de roldeur. Hierbij is gewezen op de uitgangspunten in het geluidsonderzoek en het feit dat de betreffende roldeur alleen gebruikt wordt voor de toegang tot een deel van het bedrijfsgebouw, waarin servicebusjes worden gestald. Hier zijn geen werkzaamheden voorzien. Dat deze deuren open kunnen voor de toegang tot het gebouw, dat is juist. Gezien het voorgenomen gebruik en de afstand van de roldeur tot de woningen is het niet te verwachten dat het gebruik van de roldeur zal zorgen voor onevenredig veel overlast voor de indieners van de zienswijze. Dat blijkt ook uit het uitgevoerde geluidsonderzoek.

Het betreft in deze een bedrijfsgebouw dat bruikbaar dient te zijn voor het beoogde gebruik als agrarisch technisch hulpbedrijf. Dat hierbij roldeuren worden gebruikt vinden wij niet onlogisch en ook de positie van de roldeuren in de zuidelijke zijgevel wordt als passend beoordeeld. Roldeuren worden ook frequent toegepast in agrarische bedrijfsgebouwen, in die zin onderschrijven wij de stelling van indieners dat dit zou leiden tot een industriële uitstraling dan ook niet.

Wij zien geen aanleiding om op basis van deze opmerkingen wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2.7 Cliënten willen geen grote lichtreclame op de voorgevel

1. Samenvatting

Indieners van de zienswijzen verzoeken in zijn geheel geen lichtreclame toe te staan op de voorgevel van het bedrijf. Hiermee wordt het industriële te veel benadrukt en daarnaast wordt hiervan (licht)hinder verwacht voor de omwonenden.

2. Beoordeling

In de nota van inspraak en vooroverleg is gewezen op artikel 3.3.1 onder b, waarin is bepaald dat het gebruik van de agrarische gronden niet mag leiden tot een gebruik voor reclaimedoeleinden. In deze nota is tevens gewezen op de regels omtrent lichtreclame uit de beleidsregel 'permanente en tijdelijke reclame Reusel-De Mierden 2019'. Hierin zijn specifiek ook voor het buitengebied regels gesteld aan reclame-uitingen op gevels. In deze beleidsregels (artikel 7 lid onder e.) is geregeld dat geen lichtreclame is toegestaan in het buitengebied, ook niet achter glas. Wel is het toegestaan om een bedrijfsgebonden logo zwak aan te lichten. Aangezien de afstand vanaf het beoogde bedrijfsgebouw tot de woningen meer dan 90 meter is, verwachten wij van een zwak aangelicht bedrijfsgebonden logo geen lichthinder voor omwonenden.

Wij zien dan ook geen aanleiding om op basis van deze opmerkingen wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2.8 Cliënten hebben bezwaar tegen de hoogte van het bedrijfsgebouw

1. Samenvatting

Indieners vinden de mogelijkheden in het bestemmingsplan voor het oprichten van een bedrijfsgebouw van 10 meter hoog. Zij wijzen tevens op de mogelijkheid om deze maximale bouwhoogte nog verder te verhogen met een binnenplanse vrijstelling. Indieners vragen zich af waarom deze bouwhoogte noodzakelijk is. Zij wijzen hierbij op de maximale bouwhoogten op het industrieterrein. Die zijn lager, aldus indieners. De bouwhoogte van 10 meter wordt niet als passend in een landelijke omgeving gezien.

Indieners wijzen op eerdere gesprekken en toezeggingen uit 2019 vanuit initiatiefnemer of adviseur dat de bouwhoogte begrenst zou worden op 8 meter.

Afsluitend wijzen initiatiefnemers erop dat in het verslag tussen omwonenden en initiatiefnemer/adviseur is aangegeven dat de verwachting van het bedrijf is dat het aantal klanten per jaar 2 a 3% zal dalen. Indieners van de zienswijze verwachten een nog grotere daling in verband met de stikstofcrisis. In hoeverre is hier rekening mee gehouden bij de planontwikkeling? Zij vrezen leegstand of verloedering van het pand gezien deze ontwikkeling. Dat willen zij graag voorkomen.

2. Beoordeling

Er is uitvoerig aandacht besteed in het voortraject aan het ontwerp van de bedrijfsgebouwen en het zoveel als mogelijk terugdringen van de bouwhoogten. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen, deze mogen goot- en nokhoogten van respectievelijk 5 en 10 meter hebben. Het hoofdgebouw heeft een afwijkende maatvoering. Middels een aanduiding kent het ontwerpbestemmingsplan een nokhoogte toe van 11 meter en een goothoogte van 6,4 meter. Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen is vooraf getoetst op stedenbouwkundige uitgangspunten, de 3D aanzichten in bijlage 4 bij de toelichting zijn hierop gebaseerd. De initiatiefnemers hebben zich geconformeerd aan de door de gemeente opgelegde stedenbouwkundige uitgangspunten en hierover zijn onderling afspraken gemaakt.

De gemeente wijst erop dat in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 (herziening fase 1a) er binnen de vigerende bestemming Bedrijf – Agrarisch op het bestaande bouwvlak tevens bouwmogelijkheden waren met een goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 10 meter. In het in 2020 ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied zijn tevens dezelfde hoogtematen opgenomen voor bedrijfsgebouwen in het buitengebied. De gemeente heeft hier voor het beoogde bedrijf aan de Witrijt 3 bij aangesloten, mede ook omdat het bedrijf de hoogte van de bedrijfsgebouwen nader heeft onderbouwd met uitgebreide motivering en tekeningen. De afwijkende maatvoering is nodig omdat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de technische

mogelijkheden een bouwhoogte van 10,7 meter vereisen. De bouwhoogte is namelijk noodzakelijk om werkzaamheden met een zogenaamde bovenloopkraan uit te kunnen voeren. De bovenloopkraan is een noodzakelijke voorziening in een landbouwmechanisatiebedrijf en vereist een minimale hoogte in het gebouw.

Aangezien de toegestane bouwhoogten aansluiten bij de reeds bestaande bouwhoogten op het agrarische bouwvlak en aansluiten bij de bouwhoogten in andere bestemmingsplannen in het buitengebied, worden deze als passend op deze locatie aangemerkt. Wat de initiatiefnemer hierover in het voortraject aan indieners heeft gezegd, dat staat buiten het nu voorliggende plan. De gemeente is hier ook niet aan gebonden.

De oorspronkelijk beoogde afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogten te vergroten is naar aanleiding van opmerkingen op het voorontwerp verwijderd uit de planregels, zie hiervoor de nota van inspraak en vooroverleg. Om eventuele zorgen van de indieners weg te nemen, hebben we besloten om de nokhoogte te begrenzen op de daadwerkelijk noodzakelijke hoogte. Dat is 10,7 meter. Hier passen we de verbeelding van het bestemmingsplan op aan. En aanvullend op de eerder genoemde afwijkingsbevoegdheid, verwijderen we ook de zogenaamde 10%-regeling (specifiek voor de bouwhoogte) uit het bestemmingsplan (artikel 13, onder e). Met deze in bestemmingsplannen gebruikelijke afwijkingsbevoegdheid krijgt men de flexibiliteit om te vanuit technisch oogpunt af te wijken van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toe te staan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten. We hanteren dus een strenger beleid in dezen dan het vigerende bestemmingsplan.

We hebben als gemeente kennisgenomen van de opmerkingen in de zienswijzen omtrent een afnemend klantenbestand door stoppende agrarische bedrijven. De gemeente ziet deze ontwikkeling van een afnemend aantal agrarische bedrijven ook. De gemeente ziet daarnaast echter ook de ontwikkeling tot meer mechanisatie en automatisering op agrarische bedrijven. Dit in combinatie met een nog steeds groeiende schaalgrootte van bedrijven. Gezien deze ontwikkeling en het feit dat het gaat om een te verplaatsen bedrijf met een bestaande grote agrarische klantenkring, verwacht de gemeente niet dat een landbouwmechanisatiebedrijf op deze locatie onvoldoende ontwikkelingspotentieel heeft. Als gemeente onderkennen we hierbij tevens de noodzaak van een demoveld voor de verdere ontwikkeling van dit bedrijf richting de verkoop van meer autonome agrarische systemen.

Wij zien dan ook geen aanleiding om op basis van deze opmerkingen wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2.9 Cliënten vragen u het bestemmingsplan niet vast te stellen

1. Samenvatting

De indieners van de zienswijzen verzoeken de gemeenteraad het plan niet vast te stellen, maar in ieder geval vragen zij de gemeenteraad om rekening te houden met deze zienswijzen en het plan hierop aan te passen.

2. Beoordeling

Wij zien naar aanleiding van de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel zien wij aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. In deze nota van zienswijzen geven we aan welke wijzigingen we doorvoeren naar aanleiding van de zienswijzen. In navolgend hoofdstuk beschrijven we de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan ontwerp ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3 Conclusies zienswijzen

De zienswijzen leiden deels tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er is geen sprake van ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Buitengebied, Witrijt 3, Reusel” met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. De toelichting wordt aangevuld met een samenvatting van de inspraakprocedure tijdens het ontwerp van het bestemmingsplan;
2. Update stikstofonderzoek (vervanging bijlage 7 toelichting);
3. Bij de toelichting wordt deze nota van zienswijzen bijgevoegd als bijlage 12.

5.2 Planregels

1. Toevoeging begrip ‘ondergeschikte showroom’ aan de planregels om gebruik van showroom te begrenzen en ondergeschiktheid ten opzichte van overige bedrijfsactiviteiten te borgen (artikel 1.56);
2. Verwijderen van de afwijkingsmogelijkheden in artikel 13, onder e.

5.3 Verbeelding

1. De maatvoeringen binnen de aanduiding hoofdgebouw passen we aan naar een goothoogte van 6,4 meter en een nokhoogte van 9,7 meter en 10,7 meter.

Bijlage

1. Geanonimiseerde Nota van inspraak en vooroverleg
2. Geanonimiseerde zienswijzen

Reusel, 18 april 2023