

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging bestemmingsplan 'Blake Beemd 6 te Soerendonk'

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Blake Beemd 6 te Soerendonk heeft van 25 december 2021 tot en met vrijdag 4 februari 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. In deze nota worden de beide zienswijzen samengevat en puntsgewijs weergegeven. Elk punt wordt van een reactie van het college voorzien en per punt wordt aangegeven of, en zo ja hoe, het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze wordt aangepast.

Bestemmingsplan Blake Beemd 6 te Soerendonk

Het perceel Blake Beemd 6 te Soerendonk heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'. Deze bestemming wordt deels gewijzigd in 'Wonen' met de aanduiding 'recreatie' die een bed and breakfast mogelijk maakt en de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De gasten van de B&B krijgen de mogelijkheid om hun paard mee te nemen (een zogenaamde Bed & Bix). Op het perceel is stalling aanwezig waar de paarden kunnen overnachten. De gasten van de B&B kunnen zo met hun eigen paard een tocht over de ruitersporen van de gemeente Cranendonck maken.

Zienswijzen

Op 4 februari 2022 zijn twee zienswijzen ingekomen. Het betreft:

1. Mount Advies, namens 't Winkel BV', gedateerd 3 februari 2022;
2. Linssen CS Advocaten namens Blake Beemd 4, gedateerd 3 februari 2022;

Beide zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ingediend. Ook voor het overige voldoen de zienswijzen aan de eisen die de wet eraan stelt.

Zienswijze Mount Advies

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1.	De paragraaf over spuitzones is niet voldoende onderbouwd. Er is een locatie specifiek onderzoek vereist, dit ontbreekt. Door de geringe afstand van het perceel van 't Winkel BV tot het plangebied valt niet uit te sluiten dat de bedrijfsvoering van 't Winkel BV in de toekomst wordt belemmerd.	Naar aanleiding van deze zienswijze is door SPA WNP Ingenieurs een locatie specifiek onderzoek spuitzone opgesteld. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de spuitzones niet aan het initiatief in de weg staan. Het onderzoek is getoetst door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (Odzob). De reactie van de Odzob luidt: Op 10 augustus 2022 is een locatie specifiek onderzoek	Het locatie specifiek onderzoek wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het onderzoek wordt in de toelichting opgenomen.

		spruitzone uitgevoerd (SPA WNP Ingenieurs, nr. 22200147.r01, d.d. 10 augustus 2022). Uit dit onderzoek blijkt dat aan de norm voor de toepasser van gewasbeschermingsmiddelen wordt voldaan. Daarnaast betreft het al een gevoelige functie in de huidige situatie. De wijziging van het bestemmingsplan levert dan ook geen (uitbreiding van de) belemmering op voor de huidige bedrijfsvoering. Ook is de afscheiding tussen het perceel kadastraal 644 uitgevoerd als een dichte haag. Eventuele drift zal hierdoor worden tegengehouden. Ook de Odzob is van mening dat de spruitzones niet aan het initiatief in de weg staan.	
2.	Een mogelijke oplossing kan zijn om de woonbestemming in de voortuin te verwijderen. Dan bedraagt de afstand van de eerste bessen tot aan het eerste gebouw circa 44 meter. Dan komen we al dicht in de buurt van de 50 meter. Als dan uit het locatie specifiek onderzoek vervolgens naar voren komt dat de resterende 6 meter overbrugd kan worden door het nemen van maatregelen (d.m.v. landschappelijke inpassing) denken wij een passende oplossing te hebben waarbij de bedrijfsactiviteiten niet worden belemmert.	Zoals uit de beantwoording onder punt 1 blijkt is de spruitzone van t Winkel geen beperkende factor, temeer omdat er in de bestaande situatie ook sprake is van een gevoelige functie. Het bestemmen tot tuin van het perceel voor de woning is niet noodzakelijk. Voor de woning mag niet gebouwd worden en bij herbouw van de woning moet dit in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning plaatsvinden. De woning kan dus niet worden verplaatst richting het eigendom van 't Winkel BV. Bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel worden gerealiseerd. Deze laatste eis is in het ontwerp bestemmingsplan niet opgenomen voor de	In artikel 6.2.2 Maatvoering, wordt in de tabel onder Bijbehorende bouwwerken – Loods' dat deze alleen gebouwd mag worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan.

		bijbehorende loods. Bij de vaststelling wordt dit hersteld.	
3.	Er heeft geen omgevingsdialog plaatsgevonden terwijl de gemeente Cranendonck dit als voorwaarde stelt bij een bestemmingsplan herziening.	Er heeft in december 2020 een omgevingsdialog plaatsgevonden met alle bewoners van de Blake Beemd en (op 11 december 2020) met de eigenaar (en zijn zoon) van 't Winkel BV. Het was een goed gesprek al blijft bij 't Winkel BV de angst bestaan dat de woonbestemming zijn bedrijfsvoering in de toekomst in de weg kan zitten.	Een samenvatting van de omgevingsdialog wordt (geanonimiseerd) aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Linssen CS Advocaten

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1.	In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RVS:2017:1724) is er sprake van een stedelijke ontwikkeling als de voorzieningen een groter ruimtebeslag hebben dan 500 m2. Het ruimtebeslag voor recreatie is 550 m2, waarmee er dus sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Nu er sprake is van een stedelijke ontwikkeling had uit de toelichting van het bestemmingsplan moeten blijken dat er behoefte is aan het toevoegen van recreatiemogelijkheden.	In overweging 6.3 van de door appellant genoemde uitspraak staat inderdaad: <i>Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m2 of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m2, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.</i> Het is echter niet zo zwart-wit als appellant in de zienswijze stelt. In rechtsoverweging 7 van voornoemde uitspraak stelt de afdeling: <i>Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang</i>	Geen aanpassing

		<i>worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.</i> In casu is sprake van een functiewijziging. Het planologisch beslag op de ruimte wordt teruggebracht ten opzichte van de bestaande situatie. In plaats van stallen t.b.v. van een veehouderij wordt nu slechts de nog bestaande bebouwing positief bestemd. Rechtsoverweging 7.2 van voornoemde uitspraak luidt: <i>Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.</i> Ondanks dat er meer dan 500 m² aan bebouwing aanwezig is, is er vanwege het ontbreken van nieuw planologisch ruimtebeslag geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Vervolg overweging 7.2 <i>Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die</i>	
--	--	---	--

		<i>planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).</i> Van de voorgaande uitzondering is geen sprake. De bestaande bebouwing op het perceel blijft bestaan en kan niet meer, zoals in het vorige planologische regime wel mogelijk was, exponentieel worden uitgebreid. De aard (B&B voor mens en paard) met twee appartementen en enkele paardenboxen in een bestaand gebouw maken aard en omvang niet zodanig dat van een stedelijke ontwikkeling sprake is. De ruimtelijke uitstraling van een varkenshouderij zal velen male groter zijn dan een bescheiden Bed and Breakfast (Bed and Bix)	
2.	In de toelichting wordt in paragraaf 3.2.2 verwezen naar de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna lov). In de toelichting wordt niet ingegaan op de aanduidingen 'Attentiezone waterhuishouding', 'Behoud en herstel van watersystemen' en 'Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone' die ook in het plangebied voorkomen.	Het klopt dat de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' op het plangebied rust en dat de andere twee aanduidingen op het noordelijk deel van het plangebied rusten. In het noordelijk deel van het plangebied verandert niets ten opzichte van de huidige situatie. Het noordelijk deel heeft daarnaast de	Aangevuld in de toelichting, zie paragraaf 3.3.2.

		bestemming Natuur en de dubbelbestemmingen 'Waarde- Beschermingszone natte natuurparel' en 'Waterstaat-Waterberging' gekregen. Het volledige perceel kent de dubbelbestemming Beschermingszone natte natuurparel. Ondanks dat de provincie geen opmerkingen over dit punt heeft gemaakt wordt in de toelichting een nadere onderbouwing opgenomen.	
3.	Er wordt niet voldaan aan artikel 3.5 en 3.6 van de lov. Er moet voldaan worden aan zorgvuldig ruimtegebruik en in ieder geval aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiervan is geen sprake.	Zoals onder punt 1 van deze zienswijze reeds is betoogd wordt wel voldaan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee er dus wel sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is er in casu geen sprake van nieuwe bebouwing. De nieuwe activiteiten worden in bestaande bebouwing gerealiseerd waarmee dit juist een schoolvoorbeeld is van zorgvuldig ruimtegebruik.	Geen aanpassing.
4.	Er is in de toelichting niets opgenomen over artikel 3.7 en 3.8 van de lov. Hierdoor kan niet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de eisen van lagenbenadering en meerwaardecreatie.	Naar aanleiding van deze zienswijze is, ondanks dat de provincie hier geen opmerkingen over heeft gemaakt, gekozen om de toelichting aan te vullen.	Aangevuld in de toelichting, zie paragraaf 3.3.2.
5.	Gelet op de aanduiding Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone (evz) moet conform artikel 3.25 van de lov het bestemmingsplan strekken tot verwezenlijking, behoud en beheer van de evz met een breedte van 25 meter. Uit de stukken blijkt niet dat hieraan wordt voldaan.	De te beschermen ecologische verbindingszone ligt voor slechts een gedeelte binnen het plangebied. Deze zone is middels overgenomen dubbelbestemmingen beschermd. Ook hierover heeft de provincie geen enkele opmerking gemaakt.	Aangevuld in de toelichting, zie paragraaf 3.3.2.

6.	Op het plangebied rust de aanduiding groenblauwe mantel uit de lov. Dien ten gevolge moet het plan voldoen aan artikel 3.32 lov. Niet voldaan wordt aan lid 1 en de beschrijving van ecologische en landschappelijke waarden zoals bedoeld in lid 2 ontbreekt.	Ook op dit punt heeft de provincie geen opmerkingen op het ontwerp gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijze is er toch voor gekozen om de toelichting op dit punt aan te vullen.	Aangevuld in de toelichting, zie paragraaf 3.3.2.
7.	Op basis van artikel 3.42 lov mag een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen alleen binnen stedelijk gebied. Ingevolge artikel 3.43 bestaat een uitzondering op het voorgaande mits het plangebied is gelegen in verstedelijking afweegbaar, ook hiervan is geen sprake. Het feit dat artikel 3.67 lov een regeling kent om bij sanering van een intensieve veehouderij een andere bestemming aan een perceel te geven ontslaat de gemeente niet te toetsen aan de rest van de lov. Artikel 3.68 lov stelt dat in een bestemmingsplan in landelijk gebied alleen bedrijfswoningen zijn toegestaan. In casu is juist sprake van het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Artikel 3.69 staat toe dat een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning wordt gebruikt maar dan dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. Hiervan is geen sprake de aanwezige bebouwing wordt gebruikt voor wonen en recreatie.	Het klopt dat het plangebied niet is gelegen in het stedelijk gebied of binnen de aanduiding verstedelijking afweegbaar. Vanwege de sanering van de intensieve veehouderij is gekeken naar een passende nieuwe functie in het plangebied. Hier is inderdaad artikel 3.67 lov de grondslag. Artikel 3.68 van de lov is niet relevant omdat er geen bedrijfswoning in het plangebied wordt mogelijk gemaakt. Conform artikel 3.69 lid d kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning indien (o.a.) overtollige bebouwing wordt gesloopt. In het kader van de sanering van de intensieve veehouderij zijn de stallen reeds gesloopt. Van overtollige bebouwing is geen sprake (meer) nu de nog bestaande bebouwing noodzakelijk is voor de nieuwe functie van het perceel, wonen met B&B. Dit is de kern van het bestemmingsplan en de provincie heeft hier geen opmerkingen over gemaakt.	Aangevuld in de toelichting, zie paragraaf 3.3.2.
8.	Op basis van artikel 3.73 lov is een onderbouwing vereist voor het vestigen van een niet agrarische functie in landelijk gebied. Deze is niet gevonden in de toelichting.	Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting aangevuld, ondanks dat de provincie hier geen opmerking over heeft gemaakt.	Aangevuld in de toelichting, zie paragraaf 3.3.2.

9.	Ingevolge artikel 3.75 lov moet bij een vestiging van verblijfsrecreatie geborgd zijn dat sprake is van bedrijfsmatig beheer van het terrein en de recreatiewoningen en moet permanente bewoning zijn uitgezonderd. De recreatiewoningen worden hobbymatig beheerd en permanente bewoning is niet uitgezonderd.	De initiatiefnemers gaan de B&B bedrijfsmatig beheren. Temeer omdat de bezoekers veelal met paarden zullen komen is bedrijfsmatig beheer van hetgeen er op het perceel gebeurd een vereiste. Om te verzekeren dat dit daadwerkelijk gebruikt wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het klopt dat is verzuimd permanente bewoning expliciet uit te zonderen in het ontwerp bestemmingsplan, dit wordt aangepast in de planregels.	Aan artikel 6.4.1 wordt een lid toegevoegd dat luidt: 'gronden en/of opstallen ten behoeve van permanente bewoning behoudens wonen binnen de bedrijfswoning.' Aan de regels wordt artikel 6.4.5 toegevoegd: De gebouwen met de aanduidingen 'recreatie' en 'specifieke bouwaanduiding – loods' mogen ten behoeve van de verblijfsrecreatieve nevenactiviteit voor mensen en paarden conform 6.1 in gebruik genomen worden mits, het terrein en de gebouwen die aangewend worden voor de recreatie activiteiten, bedrijfsmatig worden beheerd.
10.	Ten aanzien van het onderdeel geur wordt gesteld dat voldaan wordt aan de vaste afstand van 50 meter uit de Wet geurhinder een veehouderij. Verder is ten aanzien van de achtergrondbelasting sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Het enkel voldoen aan de afstand van 50 meter is niet voldoende. Gezien de afstand van de stal van appellant tot de beoogde woonbestemming had concreet de geurcontour van het bedrijf van appellant in het kader van de voorgrondbelasting inzichtelijk gemaakt moeten worden. Dit is niet inzichtelijk gemaakt er wordt slechts vermeld dat aan de 50 meter wordt voldaan. Ook twijfelt appellant dat	Anders dan appellant zijn wij van mening dat de Wet geurhinder en veehouderij op het punt van vaste afstanden erg duidelijk is. In het buitengebied geldt een vaste afstand van een rundveebedrijf tot een geurgevoelig object van 50 meter. Niet valt in te zien waarom in dit specifieke geval deze afstand niet voldoende zou zijn, temeer omdat de afstand in werkelijkheid zelfs 75 meter bedraagt. Voor een onderzoek naar de voorgrondbelasting is dan ook geen enkele aanleiding.	Geen aanpassing.

	gezien de geringe afstand van 75 meter van de (koeien) stal tot de geurgevoelige activiteiten dat sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. De indicatieve afbeelding in de verbeelding is hiervoor niet voldoende.	De conclusie dat qua achtergrondbelasting sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat is gebaseerd op de Atlas van de leefomgeving van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Op deze kaart is de achtergrondbelasting voor Brabant opgenomen om te bezien waar in Brabant sprake is van een goed woon- en leefklimaat qua geur. De odeur belasting op Blake Beemd 6 te Soerendonk is ingeschaald op 0-3 odeur wat overeenkomt met een zeer goed woon- en leefklimaat.	
11.	Appellanten vrezen in hun bedrijfsvoering te worden belemmerd omdat er sprake is van het toevoegen van geurgevoelige functies in relatie tot wat in het voorgaande bestemmingsplan mogelijk was. Met name op het aspect gezondheid-geur had dit beoordeeld moeten worden.	Er is geen sprake van het toevoegen van geurgevoelige functies in het plangebied. Er was een (bedrijfs)woning, dit is ten opzichte van de burens reeds een gevoelig object. Het toevoegen van twee vakantieappartementen betekent niet dat er een gevoelig object aan het perceel is toegevoegd. Recreatieappartementen worden op basis van jurisprudentie niet aangemerkt als geurgevoelige objecten. Zie ABRvS, 201104200/1/H1. De Afdeling overweegt hier: "In aanmerking genomen dat het gebruik van de in de paardenstal te vestigen kampeerboerderij is gericht op het bieden van recreatief (nacht)verblijf voor beperkte duur, te weten een vakantieperiode van maximaal enkele achtereenvolgende weken, heeft de rechtbank terecht overwogen dat van permanent of daarmee gelijk te stellen gebruik voor menselijk verblijf geen	Geurberekening en gezondheidstoets toegevoegd, zie 4.2.2.2 en 4.3.2

		sprake is, zodat de paardenstal niet valt aan te merken als geurgevoelig object in de zin van artikel 1 van de Wgv." Desondanks is het woon- en leefklimaat en het aspect gezondheid concreet in beeld gebracht.	
12.	De teeltgronden van appellant liggen direct naast het plangebied. Er wordt in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen. Omschakelen naar fruitteelt is in de toekomst uitgesloten vanwege de afstand van 50 meter. Dat sprake is van een bestaande bedrijfswoning maakt voor het voorgaande niet uit want voor wonen en recreatie geldt een strenger regime dan voor bedrijfswoningen.	Mede naar aanleiding van deze zienswijze is door SPA WNP Ingenieurs een locatie specifiek onderzoek spuitzone opgesteld. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de spuitzones niet aan het initiatief in de weg staan. De akkergrond wordt in de huidige situatie niet gebruikt voor fruitteelt. In de zienswijze wordt aangehaald dat als client wil omschakelen naar een fruitteelt-bedrijf dit in verband met spuitzones niet meer mogelijk zou zijn. Ons zijn geen initiatieven bekend dat ook daadwerkelijk omgeschakeld gaat worden naar fruitteelt. Daarnaast betreft het perceel al een gevoelige functie, waardoor als er omgeschakeld wordt naar fruitteeltbedrijf al getoetst moet worden op de woning. Op 10 augustus 2022 is een locatie specifiek onderzoek spuitzone uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat op 10 meter van de onderzochte percelen aan de norm voor de toepasser van gewasbeschermingsmiddelen wordt voldaan.	Het locatie specifiek onderzoek wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het onderzoek wordt in de toelichting opgenomen.
13.	Appellanten misgunnen de initiatiefnemer hun plannen niet. Zij willen echter niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Appellanten zien de oplossing in	Het is niet mogelijk om aan de bedrijfswoning de aanduiding plattelandswoning toe te kennen. Er is in casu geen	Geen aanpassing.

	het bestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot plattelandswoning waarbij een ondergeschikte nevenactiviteit bestaat uit de door initiatiefnemer gewenste recreatieve activiteiten. Initiatiefnemers kunnen hun plannen uitvoeren en de bedrijfsbelangen van appellant worden gerespecteerd.	sprake van een in werking zijnd agrarisch bedrijf. Voor het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning is het vereist dat er sprake is van een in werking zijnd agrarisch bedrijf. Voorts valt niet in te zien hoe de belangen van appellanten beschermd worden door het toekennen van een aanduiding plattelandswoning. De bewoners van een plattelandswoning worden immers slechts beschermd tegen de milieuhinder van het eigen bedrijf en niet voor hinder van derden.	
--	---	---	--

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Het plan heeft vanwege het op te stellen rapport spuitzones meer dan één jaar geleden ter visie gelegen inmiddels zijn enkele beleidsdocumenten achterhaald. In de toelichting zijn daarom de volgende paragrafen geactualiseerd:

- Waterbeheerplan De Dommel
- Kaarten fijnstof en stikstof
- Aerius berekening wordt vervangen door een actuele versie. Vanwege de 'Porthos' uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de eerdere berekening niet afdoende.

Regels:

Artikel 6.1 is gewijzigd, om alle onduidelijkheden weg te nemen en luidt nu:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid;
- b. ondergeschikt recreatieve nevenactiviteiten bestaande uit:
 1. verblijfsrecreatie in maximaal twee vakantieappartementen binnen de aanduiding 'wonen' binnen bestaande bebouwing met een maximale gezamenlijke omvang van 150 m²;
 2. het gebruik van de bestaande loods voor het bieden van logies voor paarden ten behoeve van verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loods';

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.