

Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 15 juni 2017 tot en met 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon een ieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

In verband met de 'anonymiseringsverplichting' zijn de NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats van de indiener) weggelaten. Deze verplichting vloeit voort uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), waarin is bepaald dat dergelijke NAW-gegevens niet elektronisch beschikbaar mogen komen. De NAW-gegevens in de zienswijze zijn derhalve vervangen door een nummer. Bij de gemeente Cranendonck zijn de NAW-gegevens bekend.

In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Zienswijze(n)

2.1 Zienswijze 1

- 1. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de voorziene toename aan gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de bedrijfsactiviteiten in het plangebied. Gewezen is op de nu nog geldende bestemming op grond van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'. Gesteld wordt dat binnen het plangebied op basis van dat bestemmingsplan bedrijfsbebouwing niet is toegestaan, omdat op het perceel ter plaatse van de bedrijfsbebouwing geen bouwvlak is ingetekend. Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het legaliseren van de activiteiten binnen het plangebied door middel van het bestemmingsplan. Ook wordt gewezen op een uitbreiding met in ieder geval een escaperoom, met daarbij behorende voorzieningen waaronder ondersteunende horeca, de verhuur van vergaderaccommodatie alsmede ondergeschikte detailhandel. Dat de reeds nu al aanwezige (geluids)overlast zal toenemen als gevolg van deze activiteiten, spreekt volgens reclamanten voor zich. De bedrijfsactiviteiten zijn in het geheel niet passend naast een woonbestemming, alsmede in het landelijke gebied.*

In het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' is voor de aanwezige bedrijfsbebouwing achter Kerkstraat 15 abusievelijk geen bouwvlak opgenomen. De bedrijfsgebouwen staan er al geruime tijd. Deze werden eerst als taxibedrijf/ herstelplaats gebruikt en al sinds 2012 als verhuur en onderhoud van solexen/ Dafje's. Bij de herziening in 2013 was al beoordeeld, dat milieucategorie 1 en 2 activiteiten passender zijn dan de voormalige garage met milieucategorie 3 activiteiten. Gesteld kan worden dat de bebouwing onder het overgangsrecht valt. In het voorliggende bestemmingsplan 'Kerkstraat 15, Maarheeze' wordt dit hersteld.

Wat betreft de gebruiksmogelijkheden kan ten opzichte van de planologische situatie op basis van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' het volgende als een uitbreiding worden aangemerkt:

"het aanbieden van arrangementen met o.a. een escape-room en de verhuur van een vergaderaccommodatie"

Ondergeschikte detailhandel is op basis van zowel het geldende als het beoogde bestemmingsplan toegestaan. In 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor ondersteunende horeca op de

locatie Kerkstraat 13b. Abusievelijk is dit opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Bovendien zijn eveneens bedrijven toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De toegestane activiteiten op de locatie Kerkstraat 13b (het organiseren van rondritten, activiteiten voor groepen/bedrijfsuitjes, ondersteunende horeca) vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2. Ook de activiteiten die een aanvulling zijn op de geldende gebruiksmogelijkheden (een escape-room, verhuur van vergaderaccommodatie) vallen in deze milieucategorieën. Deze milieucategorieën houden activiteiten in die qua milieubelasting in en nabij een woonomgeving passen. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waar dergelijke functies zich goed verhouden tot de aanwezige woningen. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een passende planologische regeling voor de locatie.

Op de concrete invulling van het plangebied is milieuwetgeving van toepassing. Om te beoordelen of het bedrijf voldoet aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een akoestisch onderzoek verricht naar de activiteiten van MiFaSolex en is beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de woning van reclamanten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de beantwoording onder '4' van deze notitie wordt verder ingegaan op het aspect geluid en het akoestisch onderzoek.

2. *Er wordt op gewezen dat alleen het toekennen van de woonbestemming aan de bedrijfswoning is getoetst aan de Verordening ruimte Noord-Brabant. De toename aan bedrijfsactiviteiten en bebouwing wordt niet vermeld. Gesteld wordt dat de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en bebouwing strijdig is met de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' op basis van de verordening.*

In het ontwerp bestemmingsplan is gesteld dat de herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning passend is binnen de Verordening Ruimte. In het vast te stellen bestemmingsplan zal ook worden ingegaan op de bedrijfsgebouwen. Er zal ook worden vermeld dat de toename aan planologische mogelijkheden passend is binnen de regels van de Verordening ruimte.

3. *Reclamanten verwijzen naar pagina 10 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, waarin wordt aangegeven dat "in het onderhavige plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt". Men wijst vervolgens op de toename aan gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden en stelt dat de uitbreiding strijdig is met de gemeentelijke Structuurvisie 2024.*

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

In de gemeentelijke structuurvisie is op pagina 35 opgenomen dat men onder meer wil bereiken: *"Het aantrekkelijk maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het 'welzijn' van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven te vergroten (met name detailhandel en horeca)."*

Ten aanzien van bedrijvigheid in de kern is op pagina 44 het volgende bepaald:

- "Bij voorzieningen in de centra, dorpskernen en huiskamers van de zes kernen wordt de functiemenging verder doorgezet door ook nevenfuncties zoals ondergeschikte horeca toe te staan."
- "De dorpslinten worden, door middel van het toepassen van functiemenging en het inzetten op de kwaliteit, versterkt. Levendige dorpslinten zijn belangrijk voor de sociale cohesie en de aantrekking van bezoekers naar het centrum."

Op de kaart op pagina 46 is aangegeven dat binnen het bebouwd gebied dagrecreatie is toegestaan.

Op pagina 48 is het volgende opgenomen:

“Binnen de kernen is recreatie toegestaan mits dit ook vanuit milieutechnisch oogpunt mogelijk is. De recreatie mag niet leiden tot extreme verkeersoverlast. Parkeren dient dan ook te geschieden op eigen terrein.”

De kaart op pagina 58 vermeldt dat de dorpslinten worden verstrekt, niet alleen door functiemenging maar ook door het (her)inrichten van de openbare ruimte.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in de “Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck”. Niet is gebleken waar de stelling van reclamanten op gebaseerd is, dat sprake zou zijn van strijdigheid met de gemeentelijke structuurvisie. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met bovenstaande.

- 4. Aangevoerd wordt dat in paragraaf 4.2 over het aspect geluid niet wordt ingegaan op de toename aan gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. Reclamanten wijzen op de bezoekers, een toename van de verkeersbewegingen en de aangeboden activiteiten (alsmede feesten en barbecues) en de geluidsoverlast die ook – of vooral - in de avond- en nachturen kan ontstaan. Een akoestisch onderzoek ontbreekt.*

Het bestemmingsplan schept het ruimtelijke kader waarbinnen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Op de concrete invulling van het plangebied is milieuwetgeving van toepassing. De bedrijfsactiviteiten die planologisch worden toegestaan, worden in principe ruimtelijk aanvaardbaar geacht omdat deze vallen binnen de bedrijfscategorieën 1 en 2 welke goed inpasbaar zijn nabij woonfuncties. Door middel van het stappenplan uit de VNG-brochure kan de toelaatbare milieubelasting worden afgewogen. Uit het doorlopen van deze stappen blijkt dat een geluidsonderzoek noodzakelijk is.

Derhalve is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een onderzoek uitgevoerd naar een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit akoestisch onderzoek is onderzocht wat de invloed van MiFaSolex is op de omgeving en of ter hoogte van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook de woning van reclamanten is in dit onderzoek betrokken. In het akoestisch onderzoek is ingegaan op de representatieve bedrijfssituatie (situatie die vaker dan 12 keer per jaar voor komt) en de incidentiele bedrijfssituatie (situatie die 12 keer per jaar of minder voor komt). Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de gehanteerde uitgangspunten kan worden voldaan aan het activiteitenbesluit. Op basis van aanvullende maatregelen, ter plaatse van de aangrenzende woningen, ook kan worden voldaan aan de hogere norm van het gemeentelijk geluidbeleid en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de aanwezigheid van een erfafscheiding bij Kerkstraat 15. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de activiteiten enkel zijn toegestaan indien de erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting’ in stand wordt gehouden of is vervangen door een erfafscheiding met minimaal dezelfde akoestische eigenschappen.

Tussen de exploitanten van MiFaSolex en de gemeente Cranendonck is overleg geweest betreffende de vermeende geluidsoverlast. Tijdens dit overleg is afgesproken dat de exploitanten van MiFaSolex zich aan de volgende maatwerkvoorschriften/ beheersmaatregelen dienen te houden:

1. uiterlijke sluitingstijd van 22:00;
2. het ten gehore brengen van muziekgeluid door luidsprekers op het terras is verboden en binnen is alleen achtergrondmuziek toegestaan
3. het geven van instructieregels door personeel van MiFaSolex aan bezoekers dat er niet geclaxonneerd mag worden op het voorterrein;
4. in de dagperiode mag de geluidbelasting (etmaalwaarde) van de representatieve bedrijfssituatie maximaal 45 dB(A) bedragen.

De exploitanten van MiFaSolex zijn met bovenstaande maatwerkvoorschriften akkoord gegaan. Deze maatwerkvoorschriften worden genomen in het kader van het activiteitenbesluit.

De uitkomsten van de berekening worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt door middel van de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.3.3. vastgelegd dat de reeds aanwezige erfafscheiding in stand wordt gehouden of is vervangen door een erfafscheiding met minimaal dezelfde akoestische eigenschappen.

5. Bij de berekening van de parkeerbehoefte wordt alleen gekeken naar de verhuur van de motorvoertuigen. Uitgegaan dient te worden van een maximale invulling. Ook parkeerbehoefte voor activiteiten als escaperoom, verhuur vergaderaccommodatie etc. dienen te worden meegenomen. Zeker daar dit activiteiten zijn die gelijktijdig kunnen plaatsvinden. De parkeerbehoefte is dan ook niet dan wel onvoldoende onderbouwd. Reclamanten zijn van mening dat het plan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte dient van een representatieve invulling van de planologische mogelijkheden te worden uitgegaan. Door reclamanten wordt gesteld dat verschillende activiteiten gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Dit is echter niet het geval. Er worden namelijk uitsluitend arrangementen aangeboden, waarbij de verhuur van motorvoertuigen de hoofdactiviteit is. De nevenactiviteiten leiden dus niet tot een hogere parkeerdruk. Concreet betekent dit dat, indien wordt uitgegaan van een volledige bezetting van het aantal motorvoertuigen, er wordt uitgegaan van de maximale planologische invulling. In paragraaf 4.6 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

6. Het bestemmingsplan leidt tot een flinke waardedaling van de woning van reclamanten. Aangegeven wordt dat een verzoek om planschade zal worden ingediend

Het staat reclamanten vrij om binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

3 Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende aanpassingen gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan.

- Paragraaf 3.1.2. is aangevuld waarom de toename passend is binnen de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.
- Paragraaf 3.2.1. is nader aangevuld conform de beantwoording van reactie 3.
- De paragraaf 'verkeer en parkeren' is verder uitgewerkt.
- In de toelichting zijn enkele tekstuele aanpassingen verwerkt.

De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn eveneens opgenomen in de toelichting.

- Op de verbeelding zijn naar aanleiding van het akoestisch onderzoek de volgende aanduidingen opgenomen:
 - o 'specifieke vorm van bedrijf – hogere erfafscheiding' ten behoeve van het toestaan van een erfafscheiding tot 2 meter voor de voorgevel van het bedrijfsgebouw;
 - o 'specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting' ten behoeve van het in stand houden van de erfafscheiding en tevens het borgen dat bij vervanging sprake is van een erfafscheiding met minimaal dezelfde akoestische eigenschappen.

De regels zijn aangevuld naar aanleiding van het akoestisch onderzoek.

De regels zijn aangevuld naar aanleiding van het op d.d. 17 september 2019 vastgestelde voorbereidingsbesluit wonen. In dit voorbereidingsbesluit worden regels gesteld met betrekking tot andere woonvormen dan de huisvesting van één huishouden per woning, waaronder onder andere kamerbewoning.