

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	6 oktober 2022
Agendapunt:	17
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Dorpsstraat 11, Loosbroek'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

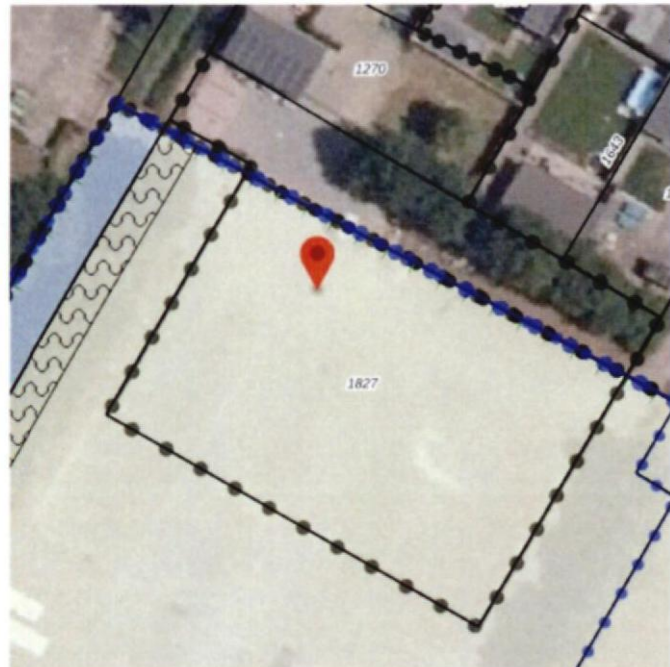
Heesch, 2 augustus 2022

Inleiding

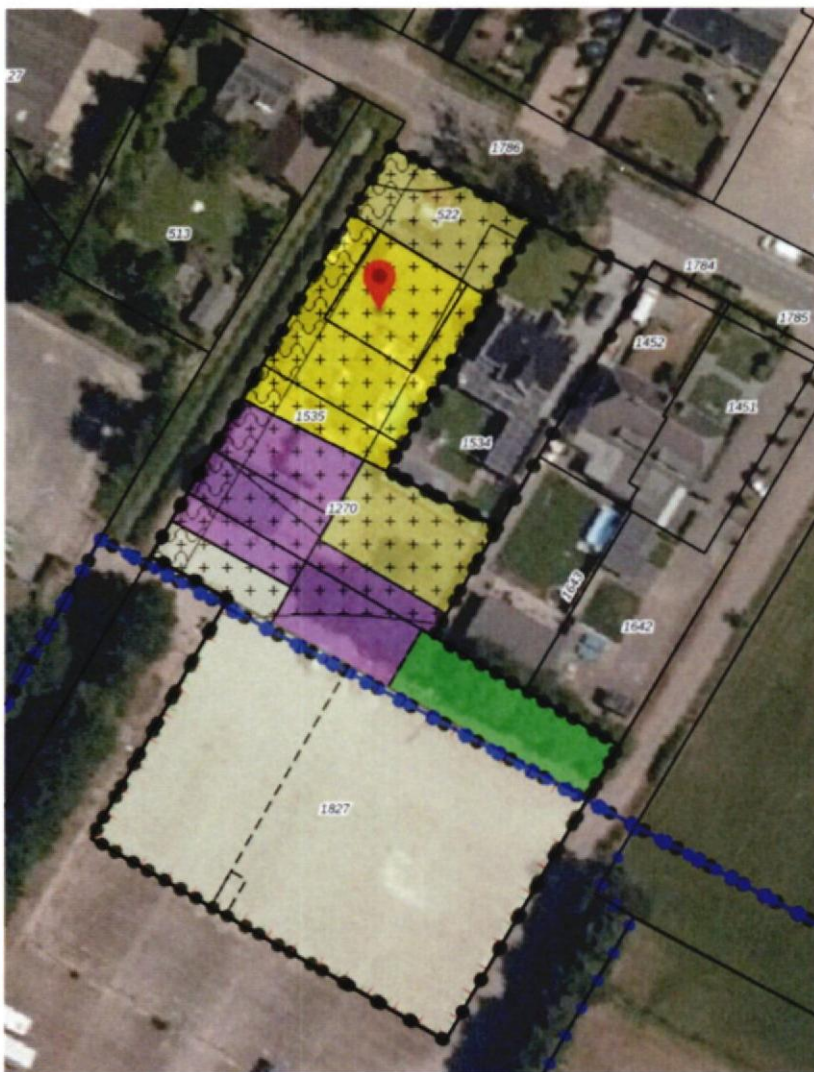
Op 10 mei 2022 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsstraat 11, Loosbroek". Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 12 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent daarover destijds met een NTI geïnformeerd. In deze periode ontvingen wij één zienswijzen over dit plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan "Dorpsstraat 11, Loosbroek" biedt een juridisch planologisch kader voor het wijzigen van de woonbestemming op een deel van het plangebied en de toevoeging van een bouwvlak voor het realiseren van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf in shutters. Ook wordt het mogelijk gemaakt om hobbymatig paarden te houden en ten behoeve daarvan een rijbak te realiseren. De percelen die binnen het plangebied vallen, liggen nu deels in bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" en deels in bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze". De locatie is op de hierna opgenomen figuren weergegeven.



Figuur 1 en 2 Uitsnede verbeeldingen bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" en "Buitengebied Bernheze"
Locatie Dorpsstraat 11, Loosbroek



Figuur 3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Dorpsstraat 11, Loosbroek"

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijze "Dorpsstraat 11, Loosbroek" en hiermee zienswijze 1 ontvankelijk te verklaren en zienswijze 1 gedeeltelijk over te nemen.
2. Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 11, Loosbroek" met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPDorpsstraat11LBR-vg01 gewijzigd vast te stellen.
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1. De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond

De tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijze is tijdig binnen gekomen en voldoet ook aan de overige wettelijke eisen. Daarmee is deze ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bij het vast te stellen plan gevoegde Nota van Zienswijzen. De zienswijze is afkomstig van een omwonende. Kort samengevat werd daarin de zorg geuit dat een in 2014 aan reclamant gedane toezegging om op zijn perceel een deel met een bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming, als gevolg van de vaststelling van dit plan, niet meer zou kunnen worden nagekomen. In de reactie is onderbouwd dat het vaststellen van dit bestemmingsplan de toezegging niet onmogelijk maakt.

Verder merkte reclamant op dat in zijn optiek de mogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming te ruim zouden zijn, nu daarmee een bedrijf wordt mogelijk gemaakt in milieucategorie 2, te ruim zouden zijn. Dit deel van de zienswijze is ongegrond verklaard, nu in de toelichting is onderbouwd dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening en het in de geest van de aanstaande Omgevingswet is om zo ruim mogelijk te bestemmen.

Ten aanzien van de rijbak is naar voren gebracht dat niet duidelijk blijkt dat deze niet door middel van lichtmasten mag worden verlicht. Daarom wordt in het vast te stellen plan een regeling ten opzichte daarvan opgenomen. Verder wordt, om buitenopslag van stro, hooi en voer voor de paarden te voorkomen, onder 'strijdig gebruik' in zowel de agrarische als de bedrijfsbestemming, opgenomen dat buitenopslag niet is toegestaan.

2.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen, waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de te stellen eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste aspecten zijn in de Notitie ter informatie d.d. 10 mei 2022 samengevat. Dit document treft u in de bijlage aan. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste aspecten.

Bedrijven- en Milieuzonering: In dit geval is de locatie gelegen in een gemengd gebied, zodat de richtafstand voor een bedrijf in milieucategorie 2 met één afstandsstep mag worden verlaagd van 30 m naar 10 m. Dit is in de toelichting op het plan ook onderbouwd. Binnen deze richtafstand zijn geen woningen gelegen. Wel zijn binnen die afstand bijgebouwen gelegen, maar het bestemmingsplan staat niet toe dat deze bewoond worden (wel evt. mantelzorg).

Geur: Het hobbymatig houden van 5 paarden is op basis van de Wet milieubeheer geen inrichting en kan ook niet worden aangemerkt als een veehouderij in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Er gelden diensgevolge geen minimale afstanden tot geurgevoelige objecten en geur vormt daarom geen belemmering voor het initiatief.

Landschappelijke inpassing: Ten behoeve van het initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat het plan op passende wijze wordt ingepast in de omgeving. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is in de regels een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren en in stand houden daarvan opgenomen. Op de hierna opgenomen figuur is het landschappelijk inpassingsplan te zien.



Figuur 4 Landschappelijk inpassingsplan Dorpsstraat 11, Loosbroek

Stedenbouw: De ontwikkeling maakt de oprichting van een kleinschalige bedrijfskavel in de kern van Loosbroek mogelijk. Vanuit functioneel oogpunt is het toevoegen van lichte bedrijvigheid passend op deze locatie, gelet op de ligging nabij een klein bedrijvencluster. De nieuw te bouwen schuur wordt voorzien achter bestaande bebouwing. In de agrarische bestemming worden verder vier paardenstallen voorzien. De nieuwbouw zal vanaf de Dorpsstraat niet te zien zijn.

2.1 Kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig

De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten zijn anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Eventueel kunnen zij ook een verzoek om voorlopige voorziening doen, welk verzoek de inwerking-treding van het plan opschort. Het bouwrijp maken van het plangebied respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het proces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de leges. Er is een aparte overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer ten behoeve van verhaal van plan-schade.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

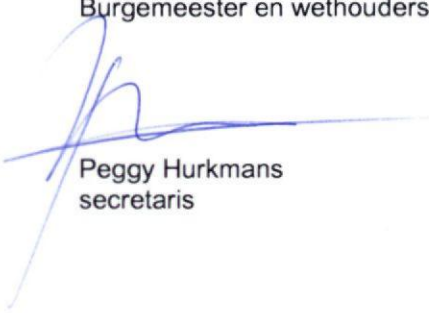
Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

-
-

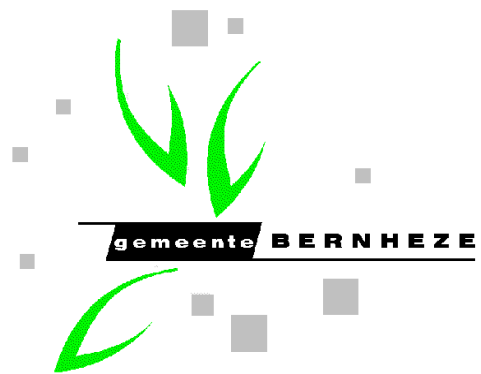
Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Dorpsstraat 11, Loosbroek”

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van de reclamanten in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Dorpsstraat 11, Loosbroek”

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Dorpsstraat 11, Loosbroek”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 12 mei 2022 tot en met 22 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

Wij ontvingen één zienswijze.

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. En op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

1. Zienswijze 1 – ontvangen op 16 juni V. Nr. 1682788

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

1. Primair merken wij op dat de bestemmingsplanwijziging 2004 niet lijkt te zijn verwerkt in de bestemmingsplannen van de gemeente, hetgeen kan leiden tot onjuiste aannames/uitgangspunten door initiatiefnemer.
2. Wanneer wij de regels horende bij enkelbestemming bedrijf lezen zien wij dat naast opslag ook bedrijvigheid categorie 1 en 2 wordt toegestaan. Dit staat een veel groter omvattend plan toe dan initiatiefnemer aan ons heeft voorgelegd en heeft een aanzienlijk grotere impact op onze omgeving. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze impact op ons perceel is bovendien niet met onderzoeken/rapporten onderzocht. De insteek van initiatiefnemer is bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag van materialen die bestemd zijn voor zijn shutterbedrijf. Wij willen zien dat de regel waarin mogelijkheden voor categorie 1 en 2 bedrijf worden benoemd wordt geschrapt en als regel wordt opgenomen 'uitsluitend bestemd voor opslag ten behoeve van het shutterbedrijf'
3. De risico analyse laat zien dat de cirkels betreffende stank en overlast (de milieucirkels) grotendeels over ons perceel lopen. De milieucirkels liggen weliswaar over het bedrijfsgedeelte van ons perceel, maar wij hebben in het jaar 2014 een schriftelijke toezegging, zonder enig voorbehoud van de gemeente ontvangen dat dit bedrijfsgedeelte bij het eerstvolgende bestemmingsplan gewijzigd wordt in woonbestemming. Mocht dat straks gebeuren, dan kan binnen deze milieucirkels een mantelzorgwoning worden gebouwd. Dat is een gevoelig object. Dit feit kan in de toekomst in de weg staan aan het realiseren van de bestemming wonen op ons perceel. Met dit aspect heeft de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte geen rekening gehouden. Omdat er sprake is van een keiharde schriftelijke toezegging zonder enig voorbehoud, was dit wel vereist. Wij willen dat ons perceel, zoals beloofd, de bestemming 'wonen' zal krijgen bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan.
4. In de aanvraag wordt perceel 1270 op 2 verschillende wijzen gepresenteerd. Wij gaan er vanuit dat perceel 1270 zoals weergegeven op de website ruimtelijke plannen de juiste weergave is. De indeling van het perceel is tot stand gekomen na een omgevingsdialoog en voorziet in de wensen door initiatiefnemer aan ons gepresenteerd. Deze zijn aanvaardbaar voor ons als belanghebbende. Het plan als ingediend dient conform deze tekening te worden uitgevoerd. Uitbreiding of wijzigingen hierop zijn niet mogelijk.
5. Wat ons nog niet geheel helder is is de wijze van opslag van stro, hooi en voer. Omdat we nergens een opslag buitenshuis zien zijn wij in de veronderstelling dat deze binnen gaat plaatsvinden. Klopt deze veronderstelling?
6. Wij begrijpen uit de risico analyse dat de paardrijbak niet zal worden verlicht. Dit is echter niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Graag willen wij dat in de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de paardrijbak (en de grond daaromheen) niet mag worden verlicht.

Reactie

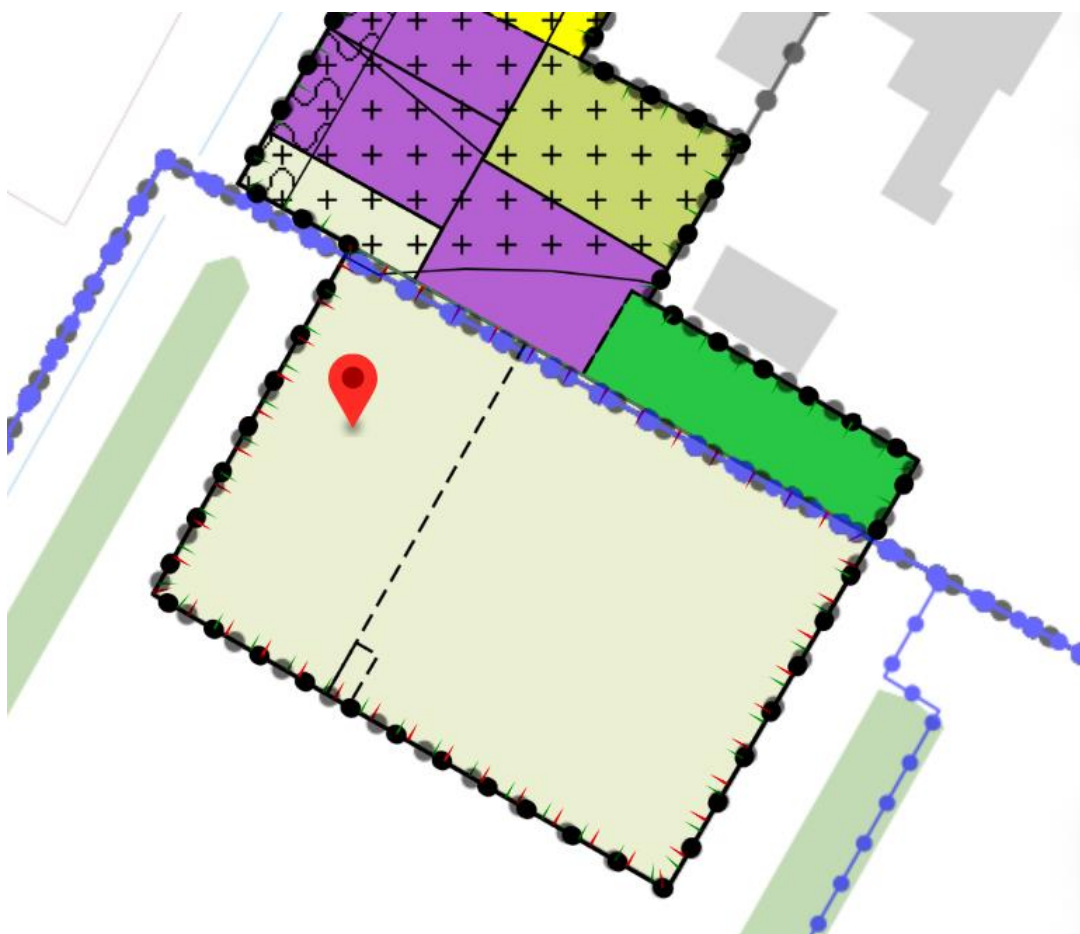
1. Alvorens in te gaan op de inhoudelijke gronden, wordt gereageerd op de door reclamanten geschetste geschiedenis van hun perceel.
Uit de brief die reclamanten bij hun zienswijze hebben gevoegd, blijkt inderdaad dat het college in 2014 heeft aangegeven mee te willen werken aan de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel van reclamanten. De toezegging hield in dat de wijziging zal worden doorgevoerd wanneer er voor het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. Het thans vigerende bestemmingsplan voor de Kommen dateert van 2011 en er is nadien geen nieuw plan meer in procedure gebracht voor het gehele plangebied van 'De Kommen van Bernheze'. Dat betekent dat er nog geen mogelijkheid is geweest om de wijziging op het perceel van reclamanten in een nieuw bestemmingsplan te verwerken.
Wanneer er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient deze te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan. In dit geval is dus terecht uitgegaan van de uitgangspunten in bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' uit 2011 en speelt de gedane toezegging uit 2014 in die zin geen rol. De wijziging is tenslotte nog niet in een nieuw bestemmingsplan verwerkt.
Het college staat echter nog steeds achter de toezegging aan reclamanten en wil deze niet onmogelijk maken door het vaststellen van het onderhavige plan. Daarom wordt bezien of het onderhavige initiatief belemmeringen met zich meebrengt voor het perceel van reclamanten, ervan uitgaande dat daarop in zijn geheel een woonbestemming ligt. De toelichting op het bestemmingsplan wordt hiermee aangevuld.
Zoals in de toelichting in paragraaf 5.1.3 is opgemerkt, ligt het perceel Dorpsstraat 11 te Loosbroek in gebied dat kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Daarbij geldt voor een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten zoals woningen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is hierbij maatgevend. In dit geval is de dichtstbijzijnde woning de woning op Dorpsstraat 11. De afstand van de rand van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' tot de rand van het bouwvlak van die woning bedraagt ca. 15 meter. Er bestaat diensgevolge geen beletsel voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel van reclamanten. Dit geldt ook in het geval zij een mantelzorgwoning zouden willen plaatsen achter op hun perceel (waar nu nog een bedrijfsbestemming ligt), gelet op de voorwaarden waaronder een mantelzorgwoning kan worden vergund op grond van art. 18.4.2 van het op hun perceel vigerende bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" en de mogelijkheden die daarvoor in Bijlage II van Bor zijn opgenomen voor vergunningvrije mantelzorgwoningen.
2. Reclamanten merken terecht op dat in de regels bij het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 worden toegelaten. Het gaat dan om activiteiten die voorkomen op de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels). De toelaatbaarheid van bedrijvigheid tot milieucategorie 2 is in paragraaf 5.1.3 van de toelichting op het plan in zijn algemeenheid onderzocht en verantwoord. Er is getoetst aan de Brochure Bedrijven- en Milieuzonering van de VNG. Hierin zijn aan bedrijfsactiviteiten milieucategorieën toegekend op basis van de aspecten geur, gevaar, stof en geluid. Hieraan zijn richtafstanden gekoppeld. In de toelichting is verantwoord dat aan de geldende richtafstand wordt voldaan. De toelichting gaat derhalve niet alleen in op de vestiging van een shuttersbedrijf, maar op een bedrijf in maximaal categorie 2.

Er is dus in de regels niet meer toegestaan dan wat onderzocht en verantwoord is in de toelichting. Het college wenst de huidige regeling in het plan niet te beperken tot slechts het shuttersbedrijf, omdat het toestaan van bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 niet leidt tot meer of andere bezwaren dan slechts het shuttersbedrijf. Het is bovendien in lijn met de geest van de aankomende Omgevingswet om ruimere mogelijkheden te bieden.

3. De in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde planschaderisicoanalyse heeft tot doel een inschatting te maken van de te verwachten planschade als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan. Het dient als onderbouwing voor eventuele claims van omwonenden om planschade als gevolg van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Op grond van art. 6.1 Wro kan er pas een verzoek worden gedaan om een tegemoetkoming in planschade, wanneer de het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het uitgangspunt bij een planschaderisicoanalyse is dat de maximale planologische mogelijkheden van het thans vigerende bestemmingsplan worden vergeleken met die van het nieuw vast te stellen plan. Uitgegaan wordt daarbij van het worstcasescenario. De analyse betreft in die zin geen onderbouwing voor het bestemmingsplan, maar een inschatting van de kans op planschade als het plan is vastgesteld. Als reclamanten hierop aanspraak willen maken, kunnen zij binnen 5 jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen, waarbij de risicoanalyse als uitgangspunt geldt. In het kader daarvan kunnen dan de uitgangspunten in de planschaderisicoanalyse ter discussie worden gesteld. Het bestemmingsplan zelf is getoetst aan het beginsel van de goede ruimtelijke ordening en uit de toelichting blijkt dat hieraan wordt voldaan. Overigens wordt opgemerkt dat de stelling van reclamanten dat er milieucirkels over hun perceel komen te liggen, geen steun vindt in de risicoanalyse. Sterker nog, op pagina 11 wordt ten aanzien van de milieuhinder geconcludeerd dat slechts sprake is van een beperkte verslechtering van de woningen van reclamanten. Voor de toetsing van het initiatief aan de hypothese dat het gehele perceel van reclamanten een woonbestemming heeft, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder a.

4. De invulling van het perceel 1270 voor zover gelegen binnen het plangebied, zoals die op ruimtelijkeplannen.nl staat ingetekend, is inderdaad leidend. Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen voor het perceeldeel, met daarbij de mogelijkheden ingevolge de regels.



Figuur 1 Uitsnede perceeldeel 1270 ogv. ontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat 11, Loosbroek"

Op het perceeldeel waar de rode aanwijzer in staat, is een rijbak toegestaan. Er wordt hiervoor, gelet op de inhoud van de zienswijze samengevat onder f, nog een aanvullende regeling opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (zie daarvoor de beantwoording van de zienswijze onder f). Op het deel zuidoostelijk van de stippellijn geldt enkel de agrarische bestemming, zonder bouw-mogelijkheden. In het kleine vlakje zuidwestelijk op het perceeldeel is nog een mobiele mestcontainer toegestaan. Verder ligt op het gehele bestemmingsvlak een aanduiding ten behoeve van de landschappelijke inpassing, volgens het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het plan. Deze regeling is leidend voor de mogelijkheden op het perceeldeel.

5. Reclamanten vragen zich af waar de opslag van stro, hooi en voer voor de paarden zal plaatsvinden. Er is in het plan slechts een regeling opgenomen voor de opslag van materialen voor het shuttersbedrijf. Deze zal plaatsvinden in de nieuw te bouwen schuur. Er is in het ontwerp bestemmingsplan geen regeling opgenomen voor de opslag van hooi, stro en voer. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt zowel in de bestemming "Agrarisch" als in de bestemming "Bedrijf" aan de bepalingen over strijdig gebruik een sub toegevoegd die uitsluit dat er buiten het bouwvlak buitenopslag plaatsvindt (artikel 3.3.1, sub f, respectievelijk artikel 4.3.1, sub h). Hiermee is voldoende verzekerd dat de opslag van stro, hooi en voer in de buitenlucht plaatsvindt.
6. Ten aanzien van de verlichting van de rijbak klopt de aanname van reclamanten dat deze niet zal worden verlicht. Dit blijkt ook reeds uit de planregels. Op

het perceeldeel waar de rijbak wordt voorzien, ligt geen bouwvlak. Er staat in artikel 3.2.2, sub c dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak een maximale hoogte van 2 meter is toegestaan. Een lichtmast valt binnen de definitie van bouwwerk, geen gebouw zijnde. Uit de regels volgt dus al min of meer dat verlichting bij de rijbak voor zover er gebruik wordt gemaakt van een lichtmast hoger dan 2 meter niet mogelijk is. Het college wenst echter deze regeling naar aanleiding van de zienswijze te verduidelijken, conform de regeling die daarvoor in het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” is opgenomen. Dat betekent concreet dat de volgende regeling aan de planregels wordt toegevoegd:

3.2.3. Rijbak

Voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik geldt:

1. een maximale oppervlakte van 800 m²
2. bouwwerken uitsluitend zijn aansluitend aan de bestemming ‘Bedrijf’;
3. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
4. lichtmasten niet zijn toegestaan;
5. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;

Op deze wijze is voldoende verzekerd dat de rijbak niet kan worden verlicht.

Conclusie n.a.v. zienswijze

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. De door te voeren aanpassingen zijn hierna opgesomd.

Toelichting:

Geen wijzigingen.

Regels:

- De regeling ten aanzien van rijbakken wordt opgenomen in een nieuw artikel 3.2.3 van de planregels (zie beantwoording onder f)
- Aan de artikelen 3.3.1 en 4.3.1 (strijdig gebruik) wordt een sub toegevoegd die bepaald dat buitenopslag niet buiten het bouwvlak is toegestaan.

Verbeelding

Geen wijzigingen.

Wijzigingen tussen ontwerp en vast te stellen plan 'Dorpsstraat 11, Loosbroek', dit naar aanleiding van de ingediende zienswijze

Op basis van de ingediende zienswijzen is een aantal wijzigingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd. Deze staan hieronder opgesomd:

Aanpassingen toelichting
n.v.t.

Aanpassingen planregels

Aanpassingen verbeelding