



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Grollderseweg 5 te Heesch'

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Grollderseweg 5 te Heesch'

Voorliggende Nota zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Grollderseweg 5 te Heesch'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Grollderseweg 5 te Heesch' heeft van 28 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 – reclamant 1

d.d. 31 augustus 2018

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming betreft een ontwikkeling waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 Verordening is vereist. Volgens het regionale afsprakenkader is hier sprake van een zogenoemde categorie 3-ontwikkeling, waarbij tenminste 20% van de bestemmingswinst dient te worden besteed aan kwaliteitsverbeterende maatregelen.

De redenatie dat al invulling is gegeven aan deze kwaliteitsverbetering door onder meer sloop van agrarische bedrijfsbebouwing/varkensstallen en beëindiging van de varkenshouderij kan niet worden gevolgd, omdat hiervoor in het kader van de RBV-regeling destijds al subsidie is verstrekt. Ook het terugbrengen van het bouwperceel met 3500 m² vloeit rechtstreeks voort uit de deelname aan de RBV-subsidieregeling, waarbij de vereiste passende herbestemming onder meer betekent dat de gronden waarop de te slopen bedrijfsgebouwen waren gesitueerd niet meer deel mogen uitmaken van een bouwperceel. Deze oppervlakte van 3500 m² mag bij de berekening van "bestemmingswinst/verlies" dan ook niet worden meegeteld. We nemen overigens aan dat de resterende 605 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing niet al gesloopt diende te worden in het kader van de deelname aan de RBV-regeling, c.q. geen deel uitmaakte van de beëindigde varkenshouderijtak

Wij wijzen in dit kader ook nog op artikel 7.8, tweede lid onder h, van de Verordening en adviseren de maximaal toegestane oppervlakte van 605 m² aan bedrijfsbebouwing in de planregels op te nemen. Het ontbreken van een geborgde kwaliteitsverbetering van het landschap achten wij strijdig met artikel 3.2 Verordening. Wij dringen er bij u op aan te voorzien in een passende kwaliteitsverbetering van het landschap en de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen planologisch-juridisch te borgen in de planregeling.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:

Wij achten de zienswijze als correct en zullen conform de kwaliteitsberekeningssystematiek een bijdrage in kwaliteitsverbetering toepassen en vastleggen in de regels.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen bestemmingsplan

- Artikel 3.5.2 in de regels van het bestemmingsplan is als volgt toegevoegd:
3.5.2

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig deze bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform de in paragraaf 3.2.3. van de toelichting opgenomen landschappelijke inrichting, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na de inwerkingtreding van dit plan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform de in paragraaf 3.2.3. van de toelichting opgenomen landschappelijke inrichting, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
Op deze manier worden de aanleg en instandhoudingsdoelen in het bestemmingsplan geborgd.

Zienswijze 2 – reclamant 2

d.d. 5 september 2018

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Het perceel is gelegen in een LOG (Landbouw Ontwikkelingsgebied). In het huidige bestemmingsplan zijn slechts beperkte mogelijkheden en zijn de agrarische aard van de activiteiten de hoofdzaak. Binnen het LOG wordt nu een bedrijf tot categorie 2 toegestaan en het Log wordt losgelaten. Ook een mogelijke voorgesteld aanvulling op de bedrijfscategorie zoals deze door gemeente is voorgesteld, biedt mogelijkheden om bedrijvigheid te creëren welke niets met agrarische functies te maken hebben. Dat het gaat om landbouwwerktuigen, maakt het nog geen agrarische bestemming. De beschreven werkzaamheden is een werkplaats. Leegstaande stallen mogen wellicht gewijzigd worden in de functie, maar dit zou wel moeten passen binnen de omgeving en met gewenste functies.
2. Categorie 2 is ruim en algemeen. Hierdoor willen we zoals eerder genoemd ook de mogelijkheid houden om inspraak te hebben hoe de beschrijving wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan.
3. Zoals het nu staat beschreven mag alles gesloopt worden en herbouwd worden in een loods met nok- en goothoogtes welke goed zijn voor een werkplaats (max 12 meter). Echter zou dit niet passend zijn in de omgeving en het gebied. Het zou daarom niet wenselijk zijn om deze werkzaamheden toe te staan, omdat het daardoor voor het bestemmingsplan wordt toegestaan om hier een grote loods te realiseren.

4. Verder is er momenteel onduidelijkheid over Combiluchtwassers. Deze onduidelijkheid speelt ook in dit gebied en naastgelegen percelen. Zo is op Grolderseweg 9 ook een combi luchtwasser aanwezig. Omdat er onduidelijkheid is, zou een versnelde procedure nu wellicht in het voordeel werken voor betrokkenen maar daarmee wordt de onduidelijkheid welke momenteel aanwezig is, niet verder behandeld. De cirkels zijn nog niet vastgesteld en nog in behandeling, maar dient wel beoordeeld te worden in dit plan.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:

1. Binnen het VAB Beleid zoals vastgesteld in december 2017 is nadrukkelijk aangegeven meer ruimte te willen ontwikkelen om leegstaande bedrijfsgebouwen her te bestemmen om de leefbaarheid en ondernemers mogelijkheden te stimuleren. Voorwaarde is wel dat dit geen strijd oplevert met zijn omgeving. In dit geval voldoet de aanvraag aan het VAB beleid, maar nog niet aan het bestemmingsplan, vandaar ook de bestemmingsplanwijziging
2. Correct, als gemeente kennen wij ook geen algemene bestemming categorie 2, deze zal bij de vaststelling dan ook definitief ingevuld worden met een specifieke aanduiding.
3. Klopt, het beleid van Bernheze geeft aan dat bestaande stallen herbouwd mogen worden conform de maten zoals gebruikelijk zijn in het landelijk gebied, daarmee kan in dit geval ene hogere stal/loods herbouwd worden. Het aantal m2 mag echter niet zomaar worden vergroot.
4. Voor de beoordeling van de combiluchtwasser is gekeken of hierdoor de betreffende ondernemer op slot gezet zal worden. Dit is in dit geval niet aan de orde omdat de locatie Grolderseweg 7 als woning dicht bij de luchtwasser al aanwezig is.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen bestemmingsplan

De aanduiding categorie 2 zal een specifieke aanduiding krijgen.