

Raadsvoorstel

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

Heesch, 2 augustus 2022

Inleiding

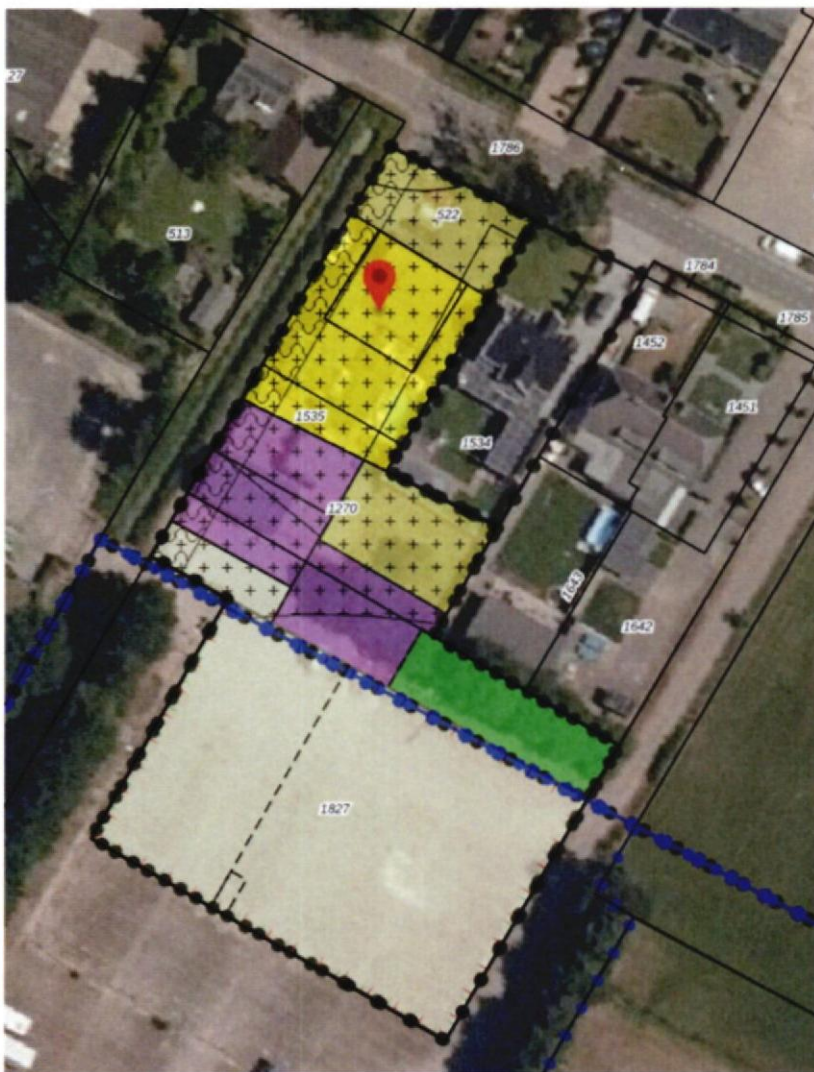
Op 10 mei 2022 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsstraat 11, Loosbroek". Vervolgens is het ontwerpplan met ingang van 12 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent daarover destijds met een NTI geïnformeerd. In deze periode ontvingen wij één zienswijzen over dit plan.

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.

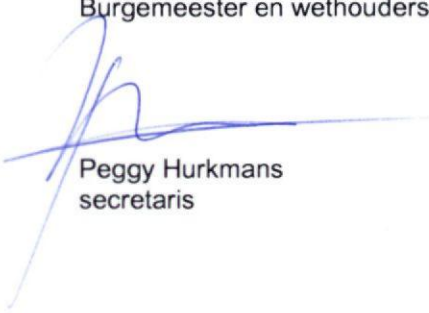
Evaluatie

n.v.t.

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

-
-

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester