

## **Toetsing bestemmingsplan Loon- en grondwerkbedrijf De Regt aan de kaders**

Op 24 mei 2018 hebben burgemeester en wethouders de gemeenteraad in kennis gesteld van de ontwerp-kaders voor de ontwikkeling aan de Bankenstraat 13. Op 11 juni 2018 zijn de kaders definitief geworden. Deze kaders zijn het uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf De Regt'. Hieronder is het bestemmingsplan getoetst aan deze ontwerp-kaders.

### **Locatie Hanekinderstraat 41**

1. De afweging om al dan niet mee te werken om aan de locatie Hanekinderstraat 41 ook de bestemming 'loon- en grondwerkbedrijf' te geven (naast de agrarische bestemming), zal mede afhangen van een gedegen akoestisch onderzoek naar de voorgenomen bedrijfsvoering. De voorgenomen bedrijfsvoering moet vooraf goed in beeld zijn. Denk daarbij niet alleen aan de activiteiten op de locatie zelf, maar ook aan bijvoorbeeld de verkeers- en vervoersbewegingen van het aan- en afrijdend verkeer naar en vanaf de locatie (bedrijfsmateriaal, aan- en afvoer en personeel). Het is van belang dat een goed beeld gegeven wordt van het aantal bewegingen en het type voertuigen (met name de zware landbouwvoertuigen). Dat dient in het akoestisch onderzoek te worden meegenomen. Ook de gehele verkeersafwikkeling is een aandachtspunt.

#### *Toetsing*

*Aan de Hanekinderstraat wordt geen loon – en grondwerkbedrijf toegestaan. Uitsluitend en alleen de opslag ten behoeve van een loon – en grondwerkbedrijf binnen de bedrijfsgebouwen. Deze nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn akoestisch onderzocht. Conclusie is dat er sprake is van een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat. De verandering van de bedrijfsvoering heeft voor de omliggende woningen (geluidgevoelige objecten) geen verslechtering van het woon- en leefklimaat tot gevolg.*

*Met omwonenden van de Hanekinderstraat 41 is uitgebreid overlegd over de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Dit overleg is weergegeven in paragraaf 4.2 van de toelichting. Er zal geen loon- en grondwerkbedrijf toegestaan zijn, wel de opslag ten behoeve van het loon- en grondwerkbedrijf binnen de bedrijfsgebouwen. Ten gevolge van de beoogde opslag ten behoeve van het loon- en grondwerkbedrijf is de algehele afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid ruimtelijk aanvaardbaar. Ter plaatse van het tracé Veenstraat – Hanekinderstraat – Slagveld zullen geen verkeersmaatregelen genomen worden. Gezien de beperkte aantallen (landbouw-)voertuigen op deze erftoegangswegen en de verkeerskundige situatie van deze wegen zijn deze niet nodig.*

2. Op de locatie Hanekinderstraat 41 zal geen of slechts beperkte opslag en/of overslag van grond, materialen, bouw- of grondstoffen of wat dan ook toegestaan worden. In ieder geval geen opslag van mest of afvalstoffen. Het moet op de locatie Hanekinderstraat 41 vooral gaan om de stalling van materiaal (voor zowel het loon- en grondwerkbedrijf als het agrarisch bedrijf), hooguit beperkte opslag en/of overslag van grond, materialen, bouw- of grondstoffen verband houdende met het loon- en grondwerkbedrijf en daarnaast – gelet op de agrarische bestemming die voor deze locatie behouden blijft – om eventuele opslag die duidelijk te relateren is aan de eigen agrarische bedrijfsvoering zoals oogstproducten en kant en klare compost. Op en overslag zal niet mogen plaatsvinden op de andere bedrijfslocaties (Attelakenseweg 10B en Hanekinderstraat 20).

#### *Toetsing*

*De planologische wijziging die ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' plaatsvindt, is de toevoeging van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – opslag loon- en grondwerkbedrijf' en het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – champignonkwekerij' (zie artikel 3.1 sub a.1. van de planregels). Naast de geldende agrarische bestemming is dus tevens de opslag binnen de bedrijfsgebouwen ten behoeve van een loon- en grondwerkbedrijf toegestaan. De opslag loon- en grondwerkbedrijf is omschreven als opslag van gerede of ongerede goederen of onderdelen hiervan, alsook van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, die behoren bij dan wel onderdeel zijn van het loon- en grondwerkbedrijf, en die langdurig niet door het loon- en grondwerkbedrijf worden gebruikt (zie artikel 1.103 van de planregels). Die opslag is binnen de bedrijfsgebouwen toegestaan.*

3. Over de noodzaak van een bedrijfswoning voor de beoogde bedrijfsvoering aan de hanekinderstraat 41 dient de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een oordeel uit te spreken.

#### *Toetsing*

*Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een bedrijfswoning aan de Hanekinderstraat 41 toegestaan onder de voorwaarde dat deze, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bedrijfsbestemming, noodzakelijk is. Over die noodzaak moet de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen een oordeel uitspreken. Deze voorwaarde is ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Loon- en grondwerkbedrijf De Regt'. Indien het bedrijf een omgevingsvergunning aanvraagt voor een bedrijfswoning, is dus advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen noodzakelijk.*

#### **Locatie Donkerstraat 33**

4. De locatie Donkerstraat 33 moet worden omgezet in een woonbestemming (burgerwoning) met een daarbij passende oppervlakte aan bijgebouwen.

#### *Toetsing*

*Deze bedrijfslocatie wordt opgeheven. Op deze locatie is een bedrijfswoning met een bedrijfsloods van 300 m<sup>2</sup> aanwezig. De bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Omdat de loods in gebruik is en blijft als hobbymatige stalling voor o.a. trekker-trek voertuigen en ander materiaal en het dus niet wenselijk is een deel van de loods te slopen, blijft de loods gehandhaafd als bijgebouw bij de woning. Dit is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw toegestaan' en opgenomen in artikel 8.2.3 sub a van de planregels.*

#### **Locatie Attelakenseweg 10B**

5. Er mag (na deze procedure) geen enkele uitbreiding meer plaatsvinden, ook in de toekomst niet, van de locatie Attelakenseweg 10B, dat wil zeggen een planologische bevestiging, met dien verstande dat nu voor de zuid- en oostzijde nog een nadere beoordeling plaatsvindt (onder andere akoestisch).

#### *Toetsing*

*Aan de oost- en zuidzijde vindt uitbreiding van de bedrijfsgronden plaats. Evenwel zonder extra bouw mogelijkheden. Deze bedrijfsvoering is akoestisch onderzocht. Conclusie is dat de*

*geluidsbelasting van het bedrijf ter plaatse van gevoelige objecten (omliggende woningen) zijn te kwalificeren als een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat. Vanwege de maximale geluidniveaus zijn wel aanvullende maatregelen nodig om een verslechtering van het woon- en leefklimaat te voorkomen ter plaatse van de gevoelige objecten aan de Attelakenseweg 7 en 14:*

- 1. Geen vervoersbewegingen ter plaatse van de nieuwe in- en uitrit in de avond- en nachtperiode (tussen 19.00 en 06.00 uur).*
- 2. Buitenopslag van puin en grind uitsluitend in de westelijke opslagvakken.*
- 3. Een geluidswal met een minimale lengte van 35 en een minimale hoogte van 2 meter ter plaatse van de oostelijke grens van de inrichting.*

*In de planregels van dit bestemmingsplan worden deze maatregelen geborgd door ze als een voorwaardelijke verplichting op te nemen (zie de specifieke gebruiksregels van artikel 4.4 van de planregels). Deze maatregelen moeten zijn getroffen zodra gebruik wordt gemaakt van de (nieuwe) gebruiksmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt.*

6. Sanering dient plaats te vinden van het in het verleden in afwijking van het bestemmingsplan in gebruik genomen gedeelte aan de oostzijde van de locatie Attelakenseweg 10B, eventueel op een beperkte deel na. Voorafgaande voorwaarde is wel dat het gedeeltelijk toevoegen aan de oostzijde van de bestemming 'loon- en grondwerkbedrijf' akoestisch onderbouwd moet worden en ook anderszins moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving gewaarborgd zijn.

#### *Toetsing*

*Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.1.2 van de toelichting). Een klein deel van deze gronden aan de oostzijde wordt bestemd als Bedrijf, zonder bouwmogelijkheden. Hiermee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. De overige van deze gronden krijgen de bestemming Groen – Houtsingel en worden landschappelijk ingepast.*

#### **Landschappelijke inpassing**

7. De locaties Attelakenseweg 10B en Hanekinderstraat 41 dienen aan drie zijden landschappelijk te worden ingepast met in het landschap passende beplanting. Dat wil zeggen dat beide locaties aan drie zijden zowel feitelijk (landschappelijke inpassing van voldoende oppervlakte en uiteindelijk ook hoogte) als planologisch (bestemming Groen – Houtsingel) landschappelijk ingepast dienen te worden.

#### *Toetsing*

*Alle locaties worden aan drie zijden landschappelijk ingepast, dus ook Donkerstraat 33. De landschappelijke inpassing is bestemd als Groen – Houtsingel. Tevens is een verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd, beheerd en in stand moet worden gehouden conform het landschapsplan voor de locaties. Brabants Landschap heeft voor de drie locaties het landschapsplan opgesteld.*

#### **Eén project**

8. Eén en ander moet als één samenhangende geheel, totaalpakket, worden gezien.

### *Toetsing*

*Er is één bestemmingsplan opgesteld voor de drie locaties. Daarbij zijn de drie locaties als één geheel gezien, uitgaande van het optimaliseren van de bedrijfsvoering, maar ook gelet op eisen vanuit een goede ruimtelijke ordening. Dit heeft ertoe geleid dat het loon- en grondwerkbedrijf aan de Donkerstraat 33 wordt opgeheven. En dat de hoofdlocatie aan de Attelakenseweg 10B geen extra bouw mogelijkheden heeft gekregen, maar wel een betere invulling van het bedrijfsterrein, enerzijds om de bedrijfsvoering te optimaliseren (uitbreiding van de bedrijfsgronden aan de achterzijde en een verandering van het bouwvlak), anderzijds om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden (geluidswal, buitenopslag in speciale vlakken uitsluitend op het achterperceel, gebruik van de nieuwe in- en uitrit uitsluitend gedurende de dagperiode) te kunnen waarborgen en het terrein landschappelijk in te passen. De hoofdlocatie van het loon- en grondwerkbedrijf is en blijft de Attelakenseweg 10B. Aan de Hanekinderstraat 41 wordt geen nieuwe bedrijfslocatie toegevoegd, uitsluitend de opslag van langdurig te stallen materiaal die niet gebruikt wordt voor de dagelijkse activiteiten aan de Attelakenseweg 10B, is daar toegestaan.*

### **Anterieuere overeenkomst**

9. De gebruikelijke overeenkomsten/afspraken zullen van toepassing zijn. Vanuit de provincie is meegegeven dat de kwaliteitsverbetering landschap voor de drie locaties los van elkaar bekeken moeten worden, omdat op die wijze optimaal verbeterd wordt in kwaliteit.

### *Toetsing*

*Met het bedrijf is een anterieuere overeenkomst afgesloten. Voor alle locaties geldt dat de kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt door landschappelijke inpassingsmaatregelen rondom drie zijden van het perceel. De provincie is akkoord.*

### **Overige regelgeving**

10. Ook aan alle andere regelgeving zal voldaan moeten worden.

### *Toetsing*

*In de toelichting is het bestemmingsplan getoetst aan alle regelgeving. En voldoet. Daarbij is, gelet op de kwaliteitsverbetering van het landschap, het provinciale beleid van essentieel belang geweest. De provincie is akkoord met het bestemmingsplan. Voor de omgeving (Attelakenseweg, Hanekinderstraat) is de toets aan milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid essentieel geweest, gelet op het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de aspecten verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.*

### **Publiekrechtelijk voorbehoud**

11. Er geldt een uitdrukkelijk voorbehoud voor wat betreft de verdere procedure, waaronder instemming van de gemeenteraad om een planologische procedure op te mogen starten (d.w.z. intseming met de ontwerp-kaders) en vervolgens de resultaten van de inspraak- en zienswijzenprocedure, de uiteindelijke inhoudelijke besluitvorming door de gemeenteraad en de definitieve beoordeling door de provincie.

### *Toetsing*

*De initiatiefnemer heeft een dialoog gevoerd met de omgeving van de Attelakenseweg 10B en Hanekinderstraat 41 (zie paragraaf 7.1 van de toelichting). De omgeving van de Attelakenseweg reageerde overwegend positief op de plannen. De omgeving van de Hanekinderstraat was minder positief, veelal vanwege de bestaande verkeerssituatie ter plaatse. De gemeente heeft hierover uitgebreid overlegd met de omwonenden. Aan de Hanekinderstraat 41 is alleen de opslag toegestaan binnen de bedrijfsgebouwen. Maar er worden geen verkeersmaatregelen genomen. Hiermee is de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ruimtelijk aanvaardbaar.*

*De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg geen opmerkingen gemaakt en dus positief geadviseerd. Evenals het waterschap Brabantse Delta. Zie paragraaf 7.3 van de toelichting.*

*Tegen het ontwerpbestemmingsplan is vanwege een beoogde nieuwe in- en uitrit aan de Attelakenseweg een zienswijze ingediend. De omwonenden aan de Hanekinderstraat hebben geen zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zie paragraaf 7.4 van de toelichting.*