

gemeente

HORST
A/D
MAAS



Bestemmingsplan Oude Holstraat Hegelsom

Zienswijzenrapport
GEANONIMISEERD

Team Omgeving
Team Ruimtelijke ontwikkeling,

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het gebied Oude Holstraat (het voormalige PTC+ terrein) in Hegelsom. Doel van deze bestemmingsplanprocedure is dit gebied te ontwikkelen voor woningbouw in combinatie met lichte bedrijvigheid aan de Stationsstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 29 oktober 2021. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 9 december 2021.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging is er één zienswijze ingediend:

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1					9-12-2021

Ontvankelijkheid

De zienswijze genoemd onder 1 is binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

Hieronder is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Er is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijze en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Voordat reclamant zijn bezwaren tegen het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan kenbaar maakt wordt een overzicht van feiten en omstandigheden gegeven. Er volgt een uitgebreide omschrijving van de bedrijfsactiviteiten. Kort samengevat:

- Dagopvang voor honden;
- Erkend leerbedrijf voor stagiairs en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- 5 jaar gevestigd op deze locatie (vanaf 1-11-2016);
- Een huurcontract met de vorige eigenaar afgesloten voor een periode van 10 jaar.

Voor een uitgebreide omschrijving van de 'Omschrijving bedrijfsactiviteiten' wordt verwezen naar de zienswijze.

De gemeente erkent dat het een mooi bedrijf is met ook een maatschappelijke functie. De vraag die beantwoord moet worden is of het bedrijf ook op de juiste plek is gevestigd.

Samenvatting thema 1

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" heeft de locatie waar het bedrijf is gevestigd de bestemming "Agrarisch met waarden – Agrarisch onderzoekscentrum". Binnen deze bestemming wordt ook educatie toegestaan. Dit begrip is niet nader omschreven. Er is binnen de bestemming geen beperking opgelegd dat de educatie gerelateerd moet zijn aan het agrarische onderzoekscentrum. Hierdoor is reclamant ervan overtuigd dat het bedrijf passend is binnen het geldende bestemmingsplan.

Reactie:

De hoofdfunctie van het bedrijf is de dagopvang van honden. Het deel educatie, in de vorm van training, begeleiden van stagiairs en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of het geven van workshops, is daaraan ondergeschikt. De hoofdactiviteit is 'het gedurende dag opvangen van honden'. Deze activiteit is op basis van de bestemmingsomschrijving niet passend binnen de geldende bestemming.

Samenvatting thema 2

Er is door de gemeente nooit kenbaar gemaakt dat het bedrijf in strijd is met het geldende bestemmingsplan terwijl de gemeente wel op de hoogte is van de activiteiten van het bedrijf

Reactie:

Op 22 februari 2021 is op het perceel Past. Debijestraat 64 in Hegelsom een controle uitgevoerd door de toezichthouder van het team handhaving. Daarbij is geconstateerd dat de dagopvang van honden niet binnen de activiteiten valt die volgens het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. De eigenaar/verhuurder is hier 24 maart 2021 per brief van op de hoogte gesteld. Reclamant heeft een afschrift van deze brief ontvangen. Verder wordt vanuit handhaving opgemerkt dat de situatie geen prioriteit heeft om hiertegen actief handhavend op te treden. Er zijn geen klachten van omwonenden ontvangen, er is geen veiligheid in het geding en er is geen verzoek om handhaving ontvangen. Dat hier geen prioriteit aan werd geven wil echter expliciet niet zeggen dat het gebruik is toegestaan. Er is in de brief dan ook verzocht de strijdigheid te (laten) beëindigen waarbij 1 oktober 2021 als uiterlijke datum werd genoemd.

Samenvatting thema 3

In het ontwerp-bestemmingsplan Oude Holstraat Hegelsom heeft een deel van de locatie van de hondenopvang de bestemming "Gemengd" het betreft de buitenruimte van de hondenopvang. Het deel met bebouwing valt buiten het plangebied. Voor reclamant is het

- a. niet duidelijk of het bedrijf passend is binnen de bestemming "Gemengd";
- b. of er eventueel sprake is van overgangsrecht;
- c. vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan wanneer a en b niet van toepassing zijn.

Reactie:

- a. Binnen de bestemming "Gemengd" worden volgens de begripsomschrijving de volgende activiteiten toegestaan: kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, wonen en parkeervoorzieningen. Een hondenopvang past niet binnen de hiervoor geldende begripsomschrijvingen en zou beter passen binnen de begripsomschrijving bedrijf. De bestemming gemengd maakt het mogelijk om met een binnenplanse afwijking een bedrijf te starten van categorie 1 of 2, zoals opgenomen in de bijgevoegde bedrijvenlijst, of een hieraan gelijk te stellen bedrijf. Een dagopvang voor honden is niet opgenomen op deze lijst. De categorie die hier het meest op aansluit is dierenasiels en -pensions, wat volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn een categorie 3.2 bedrijf betreft. Om hinder tot gevoelige functies te voorkomen wordt voor het aspect geluid een richtafstand van 100 meter gehanteerd. Een dagopvang voor honden sluit niet geheel aan bij deze functie. Geluid in de avond en nacht wordt anders beoordeeld dan daggeluiden. Alleen met een akoestisch onderzoek kan aangetoond worden of het bedrijf kan voldoen aan de richtafstanden die voor een categorie 2 bedrijf van toepassing zijn.
- b. Onder samenvatting thema 1 is uitgelegd waarom de activiteit niet passend is binnen de geldende bestemming. Het overgangsrecht is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Daardoor kan geen gebruik gemaakt worden van het overgangsrecht.
- c. Voor het terrein van het voormalige Agrarische onderzoekscentrum is lang gezocht naar een nieuwe bestemming. De bestaande bebouwing is gedurende die periode tijdelijk verhuurd. Met de huidige krappe woningmarkt is een herontwikkeling als woongebied bijna vanzelfsprekend. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij de kwaliteit van het gebied voorop staat. De verouderde bebouwing zal gesloopt worden.
Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan is geen rekening gehouden met het handhaven van de hondenopvang op de huidige locatie. Dit omdat de hondenopvang een tijdelijke huurovereenkomst heeft én op basis van het geldende bestemmingsplan niet passend is binnen de geldende bestemming.

De eigenaar/ontwikkelaar van het terrein wil met de dagopvang voor honden zoeken naar een oplossing, mits deze het realiseren van de grondgebonden woningen niet frustreert. Het betreft dan net als de huurovereenkomst een tijdelijke oplossing.

Om het gebruik van de huidige bebouwing (buiten het plangebied) en de daarbij behorende buitenruimte (binnen het plangebied) als dagopvang voor honden te legaliseren kan wellicht met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan meegewerkt worden aan het gebruik. Er zal dan met een ruimtelijke onderbouwing en akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies.

Het bestemmingsplan legt mogelijkheden voor een lange periode (10 jaar) vast. De mogelijk tijdelijke afwijking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijze heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. De aanpassing van de goot- en bouwhoogte voor de bestemming aan de noord- en westzijde van het plangebied naar respectievelijk 4,7m en 9,5m is verwerkt in de toelichting. Gezien de korte afstand tot de bestaande woningen grenzend aan het plangebied is een hogere maatvoering niet gewenst.
- b. Afbeelding 15 'Stedenbouwkundig plan, nieuwe invulling plangebied' is aangepast. Al het openbare groen is groen ingekleurd en de te behouden en nieuw aan te planten bomen zijn in het plan ingetekend. Hiermee wordt nog eens extra verduidelijkt dat er een klimaat adaptief plan wordt gerealiseerd waarbij voldoende aandacht en ruimte is voor het infiltreren en vasthouden van water in het plangebied.
- c. Het akoestische onderzoek is aangevuld. Het effect van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op de bestaande woningen in de directe omgeving is nader onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting als gevolg van deze nieuwe wet voldoet aan de voorkeursgrenswaarden. Bovendien blijkt dat de ongecorrigeerde geluidbelasting als gevolg van het totale wegverkeer bij de bestaande woningen lager is dan 60 dB en daarmee aanvaardbaar wordt geacht volgens de kwaliteitsindicatie RIVM. De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn verwerkt in § 5.2.2 Geluid.

Wijzigingen in de regels

- a. In Artikel 1 Definities wordt de definitie voor de term 'Maatschappelijke voorziening' toegevoegd onder 1.29.
- b. Artikel 6.2.1. onder i. wordt aangevuld met de verwijzing naar de aanduiding op de verbeelding 'goot- en bouwhoogte'. Waardoor voor een deel van deze bestemming een afwijkende hoogte van toepassing is.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. Voor de bestemmingsvlakken 'Wonen', aan de west- en noordzijde van het plan is een nadere aanduiding voor een maximale goothoogte van 4,7 meter en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter opgenomen. Gezien de korte afstand tot de bestaande woningen grenzend aan het plangebied is een hogere maatvoering niet gewenst.
- b. Twee groenvoorzieningen aan de noordzijde van het plangebied zijn specifiek bestemd als 'Groen'. Hiermee wordt zeker gesteld dat op deze plekken niet voor een andere functie gebruikt kunnen worden.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld

Het bestemmingsplan "Oude Holstraat Hegelsom", zoals dat is vastgelegd in de dataset met kenmerk NL.IMRO.1507.HSOUDEHOLSTR-BPV1 en waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-kaart aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, gewijzigd vast te stellen.

IV INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN