

Bestemmingsplan

Lage Mierdsedijk 2 – Mierdseweg te Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 18 september 2018



Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 18 september 2018
nummer __
mij bekend,
de griffier,

J.C.M. van Berkel.

18.07212



Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Lage Mierdsedijk 2 - Mierdseweg”	3
2.	Gevolgde procedure	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen	4
3.1	Ontvangen zienswijzen	4
3.2	Conclusies zienswijzen	4
3.3	Beoordeling zienswijzen	5
4.	Ambtshalve wijzigingen	11
4.1	Toelichting	17
4.2	Planregels	17
4.3	Verbeelding	17
5.	Aanpassingen	18
5.1	Toelichting	18
5.2	Planregels	18
5.3	Verbeelding	18



1. Bestemmingsplan “Lage Mierdsedijk 2 - Mierdseweg”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijfsbeëindiging van een intensieve veehouderij tegen de rand van Reusel. Met gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte regeling worden 4 ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt met een directe titel aan de Mierdseweg. Met een uitwerkingsplicht wordt hier voorts ruimte geboden om in de toekomst nog 6 ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Op de locatie van de intensieve veehouderij, Lage Mierdsedijk 2, wordt een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde dierhouderij, gecontinueerd met daarbij ook een onbemand tankstation met was faciliteiten.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding, met bijbehorende bijlagen.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 3 november 2017 een bekendmaking gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in D'n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 6 november 2017 tot en met 18 december 2017 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

2.2 Vaststellingsfase

De Wro schrijft in artikel 3.8 Wro voor, dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van een bestemmingsplan een besluit neemt omtrent de vaststelling hiervan. Dit betreft een termijn van orde.

Door de aard en inhoud van de zienswijzen was extra tijd noodzakelijk om met aanvullende onderzoeken antwoord te geven op gestelde vragen of opmerkingen in de zienswijzen. Dit gebeurt om zorg te dragen dat tot een zorgvuldige besluitvorming kan worden gekomen. De partijen zijn in de tussentijd per brief op de hoogte gehouden over de vermoedelijke behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ruimte en de gemeenteraad.



3. Zienswijzen

In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd. Het adres is zichtbaar gebleven om een afweging te kunnen maken over het feit of iemand belanghebbend is.

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende zeven personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Waterschap De Dommel, d.d. 7 december 2017; verder te noemen als indiener 1.
 2. Van Dun Advies, namens Garage Huijbregts, Mierdseweg 81, d.d. 12 december 2017, verder te noemen als indiener 2.
 3. Provincie Noord-Brabant, d.d. 14 december 2017, verder te noemen als indiener 3.
 4. Indiener 4, Mierdseweg 77, d.d. 15 december 2017, verder te noemen als indiener 4.
 5. Van Gorp Garage, Lange Voren 28, d.d. 18 december 2017, verder te noemen als indiener 5.
 6. SBM Advocaten, namens: Benzinestation Van Gompel BV, Lendering's Autobedrijven BV, Tankstation Den Hoek B.V., Van Vollenhoven Olie BV, d.d. 18 december 2017, verder te noemen als indiener 6.
 7. Autobedrijf Champions, d.d. 18 december 2017, verder te noemen als indiener 7.
-

3.2 Conclusies zienswijzen

3.2.1 De volgende zienswijzen hebben we deels buiten behandeling gelaten

n.v.t.

3.2.2 De volgende zienswijzen hebben we geheel buiten behandeling gelaten

n.v.t.

3.2.3 De volgende zienswijzen hebben we deels voor kennisgeving aangenomen

n.v.t.

3.2.4 De volgende zienswijzen hebben we geheel voor kennisgeving aangenomen

n.v.t.

3.2.5 De volgende zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 1, 2 en 6.

3.2.6 De volgende zienswijzen leiden geheel tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 3.

3.2.7 De volgende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 4, 5 en 7.



3.3 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.3.1 Indiener 1

Datum zienswijze: 4 december 2017

Ontvangen: 7 december 2017, registratienummer 17IK.02633

A Samenvatting

- 1.1. Indiener 1 vraagt om de omgang van het vervuilde tankstation-water verder uit te werken en dit op te nemen in de toelichting. Er zijn wel mogelijkheden om op het oppervlaktewater te lozen, maar hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd.
- 1.2. In het plan wordt niets gezegd over een wasstraat en op welke wijze wordt omgegaan met het spoelwater. Het water mag niet ongezuiverd in het oppervlaktewatersysteem komen. Hiervoor moet ook een watervergunning worden aangevraagd.
- 1.3. In de bergingsberekening voor toename verhard oppervlak, moet ook de ontsluitingsweg meegenomen worden.
- 1.4. Het hemelwater ter plaatse van het tankstation wordt volgens de toelichting geïnfilterd. Dit ziet het waterschap graag nader uitgewerkt met type voorziening, locatie, benodigde bergingscapaciteit, dimensies van de voorziening, hoe het water van het dak naar de voorziening stroomt en hoe de overstort geregeld wordt. Enkel het oppervlak boven het GHG mag als berging worden berekend.
- 1.5. Ten aanzien van de berging in infiltratiesloten wordt een gelijke uitwerking gevraagd als hiervoor genoemd.
- 1.6. Ter voorkoming van wateroverlast in de toekomst wordt gevraagd nogmaals kritisch te kijken naar de GHG. Die lijkt af te wijken van hetgeen bij het waterschap bekend is. Dit kan invloed hebben op de benodigde bergingsoppervlak.
- 1.7. Als aandachtspunt wordt meegegeven dat in hoofdstuk 5.1.5 van de toelichting beschreven wordt dat infiltreren niet voor de hand ligt, terwijl verderop aangegeven wordt dat de afvoer door infiltratie in de bodem gerealiseerd wordt.
- 1.8. Als aandachtspunt wordt meegegeven dat de aanleg van inritten invloed heeft op de afwatering. Het is niet duidelijk of een c-watergang wordt gedempt of dat er een duiker wordt aangebracht.
- 1.9. Voor artikel 5 van de planregels wordt verzocht om “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” toe te voegen in de bestemmingsomschrijving.
- 1.10. In artikel 8 van de planregels staat in de bestemmingsomschrijving “waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding”. Dit graag vervangen in “water en waterhuishoudkundige voorzieningen”.

B Beoordeling

- 1.1. Ter plaatse van het beoogde tankstation is geen vuilwaterriool aanwezig, maar alleen een drukriolering voor de betreffende woningen aan de Lage Mierdsedijk. In het kader van de voorbereiding van het plan is gebleken dat de ter plaatse aanwezige drukriolering onvoldoende capaciteit heeft. Er is onderzocht of het riool is uit te breiden, maar dat was financieel niet haalbaar. In overleg met de gemeente is daarom voor het beoogde tankstation gekozen om bij de uitwerking een coalescentie-afscheider toe te passen.
Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van het tankstation met een wasgelegenheid. De plannen voor de realisering van het tankstation zijn op dit moment nog niet uitgewerkt. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan, zal bij de uitwerking van die plannen, in overleg met het Waterschap, de nadere detaillering plaatsvinden en een vergunning worden aangevraagd voor de lozing van het vuilwater.



- 1.2. Zie voor de beantwoording ten aanzien van de wasgelegenheid de beantwoording onder 1.1.
- 1.3. Het bestemmingsplan bestaat uit een deel met directe bouwtitels en een deel met een uitwerkingsplicht. De ontsluitingsweg maakt onderdeel uit van het gebied met uitwerkingsplicht. De lengte en omvang van de ontsluitingsweg is daarom nog onbekend. In het kader van die uitwerking zal een nadere watertoets voor dat gebiedsdeel plaatsvinden op basis van de dan geldende eisen. Overigens wordt in de watertoets al aangegeven dat voorzien gaat worden in infiltratiesloten in het plangebied voor het hemelwater. In de uitwerkingsregels is voorts in artikel 8.2.1 onder f bepaald dat aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wij vullen dit artikel aan om zeker te stellen dat de watertoets opnieuw doorlopen wordt voor de uitwerking van dat gebied.
- 1.4. Zie voor de beantwoording ten aanzien van dit punt, tevens de beantwoording onder 1.1. Het bestemmingsplan voorziet op dit moment enkel in het planologisch mogelijk maken van onder andere een tankstation met wasgelegenheid. De nadere uitwerking vindt pas plaats na de vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het relevant of in de omgeving voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in voldoende ruimte voor waterberging. Dit is hier het geval. In overleg met het Waterschap vindt op een later moment de nadere detaillering plaats.
- 1.5. Zie voor de beantwoording ten aanzien van infiltratiesloten de beantwoording onder 1.4.
- 1.6. Uit de Watertoetskaart van Waterschap De Dommel blijkt dat de GHG zich tussen de 60 cm –mv en 80 cm –mv bevindt, waardoor de infiltratie niet optimaal zal zijn. Belangrijk is daarom dat de hemelwatervoorziening vanwege de relatief hoge GHG niet te diep wordt aangelegd. Daarnaast is een overlooppogelijkheid nodig. In de omgeving van het plangebied liggen voldoende zaksloten waar de voorziening naar kan afvoeren. Dat zal bij de nadere detaillering van de plannen bij vergunningaanvraag verder worden uitgewerkt.
- 1.7. Naar aanleiding van de gemaakte opmerking is nogmaals naar de betreffende paragraaf gekeken. Er wordt in de paragraaf opgemerkt dat bij een GHG van 0,70 –mv infiltratie niet voor de hand ligt of optimaal zal zijn. Het is echter niet onmogelijk. Er wordt dan ook opgemerkt dat het belangrijk is dat de hemelwatervoorziening niet te diep wordt aangelegd vanwege de hoge GHG.
- 1.8. Het aandachtspunt wordt ter kennisgeving aangenomen. In het kader van de verdere uitwerking van de plannen wordt dit nader bekeken.
- 1.9. In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 van de planregels wordt het tekstvoorstel opgenomen.
- 1.10. De gekozen omschrijving is bewust opgenomen om een zekere grondslag te bieden voor de realisering van de infiltratiesloten. De regel wordt daarom als volgt aangepast: “water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder ook waterlopen”.

C Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De planregels worden aangepast zoals omschreven in 1.3, 1.9 en 1.10. Verder zal bij de verdere uitwerking van het plan de nadere detaillering en vormgeving van de waterhuishoudkundige maatregelen plaatsvinden in nauw overleg met het Waterschap. De onderbouwing van de lozingen op het oppervlaktewater vindt plaats in het kader van de daarvoor benodigde watervergunning.

D Gevolgen bestemmingsplan

In de planregels worden artikel 5.1, 8.1 en 8.2.1 onder f gewijzigd.



3.3.2 Indiener 2

Datum zienswijze: 7 december 2017

Ontvangen: 12 december 2017, registratienummer 17IK.02666

A Samenvatting

- 2.1. In de toelichting heeft toetsing plaatsgevonden aan de vaste afstanden uit de VNG-publicatie en staat dat de afstand tot een bedrijf uit milieucategorie 3.1, 10 meter mag bedragen. Dit klopt niet, de afstand moet minimaal 30 meter zijn.
- 2.2. Enkel toetsen aan de vaste afstandsmaten is onvoldoende. Dit zijn richtafstanden en sluiten mogelijke vormen van hinder niet uit. De wasboxen zijn tot 21 uur open en de wasstraat tot 18 uur. Daarnaast zijn op korte afstand vervoersbewegingen. Dit is niet onderzocht en kan mogelijk leiden tot beperking van de bestaande bedrijfsactiviteiten en de planologische toegestane activiteiten. Er wordt een aanvullend akoestisch onderzoek gevraagd om in beeld te brengen wat de gevolgen zijn van het initiatief.
- 2.3. De akoestische gevolgen van het tankstation zijn niet in beeld gebracht. De locatie kan straks dag en nacht gebruikt worden en met name de geluidsemisatie van de beoogde carwash in de avond/nacht geeft zorgen.
- 2.4. Het plan voorziet in een nieuwe wasstraat binnen 200 meter van het bedrijf van indiener. De regels van de Wro strekken ook ter bescherming van een goede ruimtelijke ordening, waarvan ook het behouden en herstellen van een goed ondernemersklimaat een onderdeel vormt. Reusel heeft voldoende mogelijkheden om te voorzien in de vraag naar autowasplaatsen. Nieuwvestiging leidt tot een minder goed ondernemersklimaat en leidt mogelijk op den duur tot leegstand. Het haalbaarheidsonderzoek gaat enkel in op de tankstations en niet op wasvoorzieningen. Verzocht wordt dit onderzoek hiermee uit te breiden.

B Beoordeling

- 2.1. In de toelichting is gemotiveerd aangegeven dat het gebied waar het bedrijf van de indiener van de zienswijzen is gelegen en waar de woningen worden gebouwd, kan worden gekwalificeerd als een gemengd gebied. De volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering in acht te nemen afstanden mogen dan met één afstandsstap worden verlaagd. Dat betekent een richtafstand van 10 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 en van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1. Het bestaande bedrijf is ingedeeld in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Aan die afstandseis wordt voldaan. Terecht wordt opgemerkt dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan een bedrijf toelaat in milieucategorie 3.1 waarvoor, in gemengd gebied, een richtafstand geldt van 30 meter.
Om de effecten daarvan in beeld te brengen is aanvullend onderzoek verricht. Het rapport "Akoestische milieurechten bedrijfsperceel Mierdseweg 79" van 25 april 2018 van K&M Akoestisch Adviseurs (zie bijlage bij deze nota van zienswijzen) toont aan dat de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel Mierdseweg 79 geen akoestische belemmering vormen voor het bestemmingsplan.
Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan met vestiging van een bedrijf in milieucategorie 3.1 en de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, geeft het huidige plan geen beperking van de gebruiksmogelijkheden wanneer, ofwel de meest noordelijk geprojecteerde woning wordt voorzien van een dove gevel aan de voorzijde, dan wel 8 meter in noordoostelijke richting wordt opgeschoven. In overleg met de initiatiefnemer en stedenbouwkundige is gebleken dat het opschuiven van het bouwvlak voor de woning mogelijk is. Door de verschuiving van deze woning is het wenselijk om de positionering van de overige woningen ook tegen het licht te houden. Om stedenbouwkundige redenen wordt tevens een tweede bouwvlak, tegenover nummer Mierdseweg 75, naar achteren geschoven, zodat een eenheid in de presentatie van de woningen ontstaat. Het plan en de verbeelding worden hierop aangepast.



- 2.2. Zie voor de beantwoording ten aanzien van de akoestische effecten van de wasboxen de beantwoording onder 2.1.
- 2.3. Benzineservicestations zonder LPG zijn volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering ingedeeld in milieucategorie 2 waarbij de grootste richtafstand, zijnde 30 meter, wordt bepaald door geur en geluid. De afstand van de bedrijfswoning bij Mierdseweg 79 tot het bouwvlak van het nieuwe tankstation bedraagt ten minste 180 meter. Gelet op die afstand is voldoende aannemelijk dat het tankstation niet zal leiden tot hinder ter plaatse van die woning. In artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn de geluidseisen opgenomen waaraan het tankstation moet voldoen. Mede gelet op de afstand is voldoende aannemelijk dat daaraan in deze situatie kan worden voldaan.
- 2.4. Voor de beantwoording van de vraag inzake de behoefte aan een tankstation met wasvoorzieningen wordt verwezen naar de overwegingen bij zienswijze 6, onderdeel 6.1. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het distributieplanologisch onderzoek over de haalbaarheid van een tankstation, dat ter onderbouwing dient op zienswijze 6, tevens is ingegaan op autowasplaatsen.

C Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond. Het uitgevoerde onderzoek wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast wordt in paragraaf 5.4 een beknopte samenvatting van dit onderzoek opgenomen. De positie van twee bouwvlakken van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen worden op de verbeelding aangepast en daarnaast worden bijlage 2 Landschapsvisie van de toelichting en de planregels hierop aangepast.

D Gevolgen bestemmingsplan

Het akoestisch onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Paragraaf 5.4 wordt aangevuld met het akoestisch onderzoek. De verbeelding wordt aangepast in die zin dat 2 woningen ongeveer 8 meter in noordoostelijke richting worden opgeschoven. Bijlage 2 landschapsvisie van de toelichting en de regels worden hierop aangepast.

3.3.3 Indiener 3

Datum zienswijze: 13 december 2017

Ontvangen: 14 december 2017, registratienummer 17.07361

A Samenvatting

- 3.1. De provincie kan in beginstel instemmen met de opzet en inhoud van het plan, maar heeft over de wijze van bestemmen en de planregels enkele opmerkingen.
- 3.2. In artikel 4.1, in combinatie met artikel 1.9 en 1.10 van de planregels van het bestemmingsplan is het houden van vee niet expliciet uitgesloten. Hier dient op basis van artikel 7.8 lid 2 sub h Verordening ruimte wel in te worden voorzien.
- 3.3. In artikel 4 en artikel 5 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een voorwaardelijke gebruiksbepaling, om de sloop van bedrijfsgebouwen die ten dienste staan van het vee zeker te stellen. Hier dient op basis van artikel 7.8 lid 2 sub a Verordening ruimte wel in te worden voorzien.
- 3.4. De planregels van het bestemmingsplan staan toe dat andersoortige bedrijven zich hier mogen vestigen in milieucategorie 1 en 2. Dit is in strijd met de verordening, omdat dit leidt tot nieuwvestiging als bedoeld in artikel 1.64 van de verordening.
- 3.5. Provincie dringt er op aan om de bestemming 'Verkeer' toe te passen voor het terrein van het onbemande tankstation, gelegen buiten het oorspronkelijke bouwvlak, overeenkomstig artikel 7.8 lid 2 sub h van de Verordening.



- 3.6. Het ontwerpbestemmingsplan bevat nog geen bewijsstukken Ruimte voor Ruimte. Conform artikel 7.8 van de verordening moeten de bewijsstukken voor vaststelling van het plan bij de provincie zijn ingediend.
- 3.7. In artikel 8.2.1 sub b van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een ruimte-voor-ruimte certificaat. Er dient verwezen te worden naar de vereiste voorwaarden en bewijsstukken zoals genoemd in artikel 7.8 van de verordening.

B Beoordeling

- 3.1. Deze opmerking is ter kennisgeving aangenomen.
- 3.2. De planregels van het bestemmingsplan worden aangepast. In de planregels wordt in artikel 4.1 mede bepaald dat het houden van vee ter plaatse is uitgesloten.
- 3.3. De planregels van het bestemmingsplan worden aangepast. In de planregels wordt in artikel 4 en artikel 5 (na gewijzigde vaststelling artikel 6) een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van gebouwen die ten behoeve van de veehouderij gebruikt zijn.
- 3.4. De planregels van het bestemmingsplan worden aangepast. In de planregels wordt artikel 5.3 verwijderd, waardoor hier enkel en alleen een onbemand tankstation is toegestaan.
- 3.5. Naar aanleiding van de zienswijze is op 30 juli 2018 telefonisch overleg geweest om de bedoeling van de gevraagde aanpassing te herleiden. Dit telefoongesprek heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan conform de ingediende zienswijze wordt aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan is het gehele terrein, dat ten dienste staat van het beoogde onbemande tankstation, opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen'. In de zienswijze wordt aangegeven, dat tijdens een overleg dat heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de vooroverlegreactie, afgesproken is dat het terrein de bestemming 'Verkeer' moet krijgen. Hoewel dit door ons niet als zodanig is onthouden uit het overleg van destijds en de meerwaarde hier ook niet van inzien, zien wij geen principiële bezwaren om het tankstation op te nemen in een verkeersbestemming. Het gehele terrein krijgt daarom de bestemming 'Verkeer – Verkooppunt motorbrandstoffen'.
- 3.6. De bewijsstukken zijn bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte ingeleverd, onder relatienummer 110201012. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt 4.207 m² aan stalruimte gesloopt. Daarnaast wordt er 14.000 kg aan fosfaat-rechten doorgehaald. Het toetsingsformulier wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
- 3.7. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast. In de regels worden de bepalingen voor de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen overgenomen uit de verordening.

C Conclusie

De zienswijze is gegrond. In artikel 4.1 wordt vee expliciet uitgesloten. In artikel 4 en 5 wordt een voorwaardelijke verplichting tot sloop van de bebouwing van de intensieve veehouderij toegevoegd. Artikel 5.3, afwijkingsbevoegdheid voor andere bedrijven in milieucategorie 1 en 2 wordt verwijderd. De bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer – Verkooppunt motorbrandstoffen'. De toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast. Het toetsingsformulier wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Artikel 8.2.1 onder b wordt aangepast en verwezen naar de voorwaarden uit de Ruimte voor Ruimte regeling in de Verordening ruimte.

D Gevolgen bestemmingsplan

Artikel 4, 5 en 8 worden aangepast. De toelichting, regels en verbeelding worden aangepast naar aanleiding van de bestemmingswijziging. Het toetsingsformulier wordt als bijlage toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.



3.3.4 Indiener 4

Datum zienswijze: 15 december 2017

Ontvangen: 15 december 2017, registratienummer 17IK.02709

A Samenvatting

- 4.1. Indiener heeft bezwaar tegen het bestemmingsplan vanwege het voornemen om woningen te bouwen op de locatie aan de Mierdseweg. Met dit plan is sprake van aantasting van het woongenot, vanwege verlies van vrijheid en vrije uitzicht.
- 4.2. Indiener geeft aan dat sprake is van gezondheidsrisico door komst van het tankstation.
- 4.3. Indiener vindt het onvoorstelbaar dat een tankstation zo kort op een evenemententerrein mag komen.

B Beoordeling

- 4.1. Er bestaat in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht. Daar komt bovendien bij dat op basis van de provinciale regels het gebied is aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, zodat een stedelijke ontwikkeling hier voorzienbaar is.
- 4.2. De afstand van de woning van de indiener van de zienswijze tot de locatie van het beoogde tankstation bedraagt ruim 230 meter. Het is niet aannemelijk dat vanwege die afstand ter plaatse van diens woning de invloed van het tankstation merkbaar zal zijn. Er zijn bovendien geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten over de gevoeligheid van de effecten van een tankstation op de woonomgeving op deze afstand. Daar komt voorts bij dat op basis van vaste jurisprudentie geldt dat géén rekening kan worden gehouden met de mogelijke bijzondere gevoeligheid van een persoon voor een bedrijf in diens omgeving.
- 4.3. Er gelden geen wettelijke afstanden tussen een tankstation en een evenemententerrein. De aan te houden richtafstand tussen een gevoelig object, zoals een woning, en een tankstation bedraagt volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering 30 meter. De werkelijke afstand tussen het tankstation en het evenemententerrein bedraagt ruim 100 meter. Als het toelaten van woningen op een afstand van 30 meter algemeen aanvaard is, dan valt niet in te zien dat een evenemententerrein, gelet op het incidentele en kortdurig gebruik daarvan, niet aanvaardbaar zou zijn.

C Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.5 Indiener 5

Datum zienswijze: 15 december 2017

Ontvangen: 18 december 2017, registratienummer 17IK.02715

A Samenvatting

- 2.1. Indiener is van mening dat er al genoeg wasgelegenheden voor auto's aanwezig zijn binnen de gemeente. Toevoegen van meer wasplaatsen is een slecht idee.

B Beoordeling

- 2.1. De afdeling van de Raad van State heeft meermaals overwogen dat de Wet ruimtelijke ordening er niet toe strekt om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontvricting van het voorzieningenpatroon zal voordoen die niet door dwingende redenen



wordt gerechtvaardigd. Er kan derhalve niet op economische belangen gestuurd worden, maar uitsluitend op ruimtelijke overwegingen, dan wel op overwegingen in het belang van het voorzieningenniveau van de consument. De omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche, leidt tot marktverschuiving, leidt tot sluiting van ondernemingen of leidt tot leegstand, spelen geen doorslaggevende rol. De autowasgelegenheden binnen de gemeente betreffen allen nevenactiviteiten en niet de hoofdactiviteit van het bedrijf. De kans dat structurele leegstand ontstaat door de toevoeging van een extra wasgelegenheid is daardoor zeer klein. Voor de beantwoording van de vraag inzake de behoefte aan een tankstation met wasvoorzieningen wordt verwezen naar de overwegingen bij zienswijze 6. Er is door Goudappel Coffeng een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd, eveneens over de autowasmarkt. Tot slot wordt opgemerkt dat de stelling dat er al voldoende voorzieningen aanwezig zouden zijn, los van de vraag of dat inderdaad zo is, op geen enkele wijze wordt onderbouwd.

C Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3.6 Indiener 6

Datum zienswijze: 18 december 2017

Ontvangen: 18 december 2017, registratienummer 17IK.07422

A Samenvatting

- 6.1. Het toevoegen van een nieuw onbemand brandstofverkooppunt in de grensregio leidt hier tot een ernstige duurzame ontwrichting en noodgedwongen sluiting van bestaande dorpspompen.
- 6.2. Het aantal arbeidsplaatsen komt op de tocht te staan, aangezien het rendement steeds verder onder druk staat.
- 6.3. Indiëners zijn tegen de voorgenomen planologische medewerking aan de vestiging van een onbemand brandstofverkooppunt in ruil voor het saneren van een intensieve veehouderij met bijbehorende milieuhinder.
- 6.4. Het bedrijf staat niet gekwalificeerd als een bedrijf die tankstation-activiteiten ontplooit of heeft ontplooid.
- 6.5. Bij besprekingen in het verleden over de mogelijkheid tot verplaatsing van Lendering's Autobedrijf BV naar onder andere deze locatie behoorde niet tot de mogelijkheden. Hiervoor is destijds meerdere redenen gegeven waarom het niet zou kunnen. Nu, zoveel jaar later gooit het college hun eigen argumenten overboord.
- 6.6. Het is onbegrijpelijk en onacceptabel dat de Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt ingezet voor de nieuwvestiging van een brandstofverkooppunt. Hier is de regeling niet voor bedoeld. Er is hier sprake van een verkapte staatssteun.
- 6.7. Andere bedrijven kregen in zoektocht naar een nieuwe locatie te horen dat inbreiden voor gaat op uitbreiden. Uitbreiden ten koste van agrarische grond in het buitengebied was onbespreekbaar.
- 6.8. Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek die ter onderbouwing van het bestemmingsplan dient is gebrekkig en onvolledig. Het grenseffect wordt miskend. Hetzelfde geldt voor de impact van de grote prijsverschillen.
- 6.9. Indiëners hebben twee onafhankelijke bureaus een analyse laten uitvoeren van de lokale en regionale brandstoffenmarkt. De conclusie die hieruit naar voren komt is dat er absoluut sprake



ke is van een duurzame ontvricting van de lokale brandstoffenmarkt binnen de gemeente Reusel-De Mierden. Overige conclusies die worden getrokken zijn:

- a. Binnen de gemeente is sprake van circa 50% minder brandstofverkoop dan dat op basis van het landelijk gemiddelde aannemelijk zou zijn.
 - b. Er is geen behoefte aan nog meer autowasgelegenheden.
 - c. Een nieuw onbemand verkooppunt leidt tot sluiting van één of twee bemande dorpspompen en daling van de omzet van de bestaande brandstofverkooppunten.
 - d. We zijn gebaat met het terugbrengen van het aantal tankstations in Nederland, aangezien we aan de vooravond staan van een energietransitie en een grotere behoefte is aan alternatieve duurzame motorbrandstoffen.
 - e. Vermoedelijk worden de beeldkwaliteitseisen niet gevolgd, maar wordt het een klein onbemand verkooppunt met eenvoudige wasboxen.
 - f. Het argument dat met de nieuwvestiging van een onbemand brandstofverkooppunt de diversiteit toeneemt is onjuist. Bij andere bemande pompen kan buiten werkuren ook onbemand worden getankt.
 - g. Voor de leefbaarheid van de dorpskernen is het essentieel dat het voorzieningenniveau gehandhaafd blijft.
- 6.10. Er is wel degelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling met dit plan, zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Gronden waar een agrarische bestemming op ligt, vormen op grond van artikel 1.1.1 sub h Bro geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied. De nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is onvoldoende c.q. gebrekkig onderbouwd voor zowel het tankstation als voor de woningen.
- 6.11. In het ontwerpbestemmingsplan zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd ten aanzien van het tankstation. Het is de verwachting dat de gemeente onder de druk van ontwikkelaar alsnog akkoord gaat met een foeilelijk beeldbepalend onbemand station met neonreclame aan de entree van Reusel aan de noordelijke toegangsweg. Er is geen garantie dat de beeldkwaliteitseisen ook als minimum gehanteerd gaan worden.
- 6.12. Er is sprake van strijdigheid met de verordening ruimte. Artikel 4.2.2.2 sub e schrijft voor dat de beoogde ontwikkeling niet mag leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Het is ongehoofwaardig dat de eigenaar dit zelfstandig gaat uitvoeren en dit overlaat aan een oliemaatschappij en/of handelaar.
- 6.13. Tijdens de behandeling van dit onderwerp in de commissie Ruimte van 4 juli 2017 is door de wethouder gezegd dat er plannen zijn voor een extra aansluiting van het evenemententerrein op de provinciale weg. Bij navraag blijkt dat de provincie van niets weet. Er wordt in de rapportage gesteld dat de ontsluiting toereikend is voor zowel het evenemententerrein als het nieuwe onbemande brandstofverkooppunt. Er is echter geen verkeerskundig rapport overlegd waarin dit wordt gestaafd. Evenmin is duidelijk of hulpdiensten snel ter plaatse kunnen zijn zo nodig.

B Beoordeling

- 6.1. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling, zoals in dit geval de vestiging van een tankstation met wasfaciliteiten, speelt de aanvaardbaarheid van die ontwikkeling op die locatie gezien vanuit ruimtelijke motieven een doorslaggevende rol. De Wet ruimtelijke ordening strekt er niet toe om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Bestemmingsplannen zijn dus geen instrumenten om economische belangen te behartigen. Volgens vaste jurisprudentie vormen concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging in beginsel dus geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau voor de consument zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Bij de beoordeling van de vraag of er een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau zal ontstaan komt vervolgens geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande vestigingen zal ontstaan. Daarbij gaat het volgens de jurisprudentie bovendien vooral om de beoordeling van de



vraag of inwoners op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften (ABRVS 18-9-2013, nr: 2012081).

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen in haar uitspraak van 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3617 is een verkooppunt voor motorbrandstoffen naar zijn aard niet aan te merken als een voorziening ten behoeve van de eerste levensbehoeften, zodat zich reeds hierom in dit geval geen duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau kan voordoen. Bovendien is nog maar zeer de vraag of sprake is van enige ontwrichting.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer, aanvullend aan de al eerder uitgevoerde onderzoeken, door bureau Goudappel Coffeng een distributieplanologisch onderzoek (DPO) laten uitvoeren. Dat rapport concludeert, anders dan het rapport van Starline, dat is overgelegd bij de zienswijzen, dat er op dit moment enige marktruimte voor versterking aanwezig is en dat het voorgenomen tankstation een versterking van de voorzieningsstructuur vormt. Voorts concludeert het rapport dat door een ruimer aanbod, dat ontstaat door het voorgenomen tankstation, een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau niet waarschijnlijk is.

- 6.2. Als al sprake is van sluiting van bestaande pompen door deze ontwikkeling, dan zal dat mogelijk enig effect hebben op het aantal arbeidsplaatsen. Echter, dat zal niet zodanig zijn dat daardoor een onaanvaardbare situatie ontstaat. Daar komt bij dat een nieuw tankstation, zelfs onbemand, ook enige werkgelegenheid creëert.
- 6.3. Zoals al aangegeven onder 6.1 strekt de Wet ruimtelijke ordening er niet toe bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen en zijn bestemmingsplannen geen instrumenten om economische belangen te behartigen. Deze aspecten kunnen dus geen doorslaggevende rol spelen. Door de vestiging van een tankstation aan de Lage Mierdsedijk ontstaat een betere geografische spreiding van tankstations en een meer toekomstgerichte voorzieningsstructuur voor de consument. De gemeenschap van Reusel is erbij gebaat dat een intensieve dierhouderij, gelegen tegen de kom, wordt gesaneerd. Het betreft hier dan ook een totaalontwikkeling om enerzijds de intensieve dierhouderij te saneren, de kosten van de sanering te bekostigen door de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen en een beperkte bedrijfsvoering over te houden in de vorm van landbouw en de exploitatie van een onbemand tankstation.
- 6.4. Deze opmerking is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan niet relevant.
- 6.5. De ruimtelijke afweging van de gemeente destijds was mede ingegeven door de blijvende aanwezigheid van het agrarisch bouwperceel aan de Lage Mierdsedijk 2 met een intensieve dierhouderij. De toen besproken bedrijfsverplaatsing had dan tussen dit bouwperceel en de provinciale weg moeten plaatsvinden. Nog los van het feit dat die ontwikkeling dus een volstrekt andere was dan het huidige plan, heeft dat idee destijds niet geleid tot een concrete aanvraag en een formeel besluit over die concrete aanvraag. Niet op de laatste plaats, komt hier nog bij dat er toen ook geen overeenstemming was met de eigenaar van de gronden om die gronden te kopen of te pachten.
- 6.6. Het is niet juist dat hier de ruimte-voor-ruimteregeling wordt ingezet voor de nieuwvestiging van een brandstofverkooppunt. De regeling voorziet in het bouwen van 4 ruimte voor ruimtewoningen die een direct verband houden met de sanering van de intensieve veehouderijtak van het bedrijf. Er is noch rechtstreeks, noch verkapt, sprake van enige staatsteun. Alle kosten die verband houden met de ontwikkelingen komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- 6.7. Per geval en aanvraag wordt een afweging gemaakt of een bepaalde ontwikkeling op die specifieke locatie wenselijk en ruimtelijk verantwoord is. Hierbij speelt het principe dat inbreiden voor gaat op uitbreiden een rol. Ook voor deze locatie is die afweging gemaakt. Bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van een planologische ontwikkeling dient de aanvaardbaarheid van een bepaalde activiteit op een bepaalde locatie te worden afgewogen. Daarbij is het van belang dat voor de ontwikkeling van nieuwe tankstations vaak wordt aangehaakt bij de hoofdwegstructuur. Daarnaast biedt deze locatie, door de ligging op voldoende afstand van



kwetsbare bestemmingen, mogelijkheden om in de toekomst eventueel te anticiperen op de transitie naar alternatieve brandstoffen.

6.8. Zoals onder punt 1 is aangegeven heeft de initiatiefnemer, naast het haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan, onlangs een distributieplanologisch onderzoek laten uitvoeren door Bureau Goudappel-Coffeng. Daarin is op basis van de actuele situatie de brandstoffenmarkt deskundig in kaart gebracht. Hierbij is eveneens het grenseffect meegenomen in de afwegingen. Daaruit blijkt dat prijsfluctuaties grote invloed hebben op het tankgedrag. Zo is de afgelopen periode ook te zien geweest dat door het gelijktrekken van de prijzen van diesel in België met Nederland voor deze brandstof geen sprake meer van afvloeiing naar België, maar dat zelfs Belgen de grens oversteken om in Nederland te tanken. Voor benzine geldt nog wel een afvloeiing, doch zelfs wanneer daarmee rekening wordt gehouden is er op basis van dat onderzoek ruimte op de markt.

6.9. Zoals al onder punt 1 is aangegeven, is voor de beantwoording van de vraag of sprake is van duurzame ontvricting niet de (wijziging in de) concurrentieverhoudingen relevant, maar slechts of de consument binnen redelijke afstand van zijn woning kan voorzien in de eerste levensbehoeften. Een tankstation wordt overigens niet gezien als een eerste levensbehoefte. De tot dusver opgestelde onderzoeken leiden tot verschillende conclusies over de vraag of voldoende marktruimte bestaat voor het voorziene tankstation. De rapporten komen tot verschillende conclusies, doordat verschillende aannames in opstelplaatsen worden gehanteerd, (die in het rapport van Starline zijn te hoog aangegeven), over de prijsstelling, over de af- en toevloeiing, de omvang van het verzorgingsgebied en door het toepassen van verschillende onderzoeksmethoden.

Bij de beoordeling of sprake is van een behoefte aan de voorziening, zoals in dit geval het voorziene tankstation met wasfaciliteiten, gaat het echter niet zo zeer om de vraag of daarvoor marktruimte bestaat, maar om de vraag of een ontwikkeling een zodanige structurele leegstand tot gevolg zal hebben dat dit, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, tot een onaanvaardbare situatie zal leiden. In de uitspraak van de Raad van State, (201702147/1/R2) staat hierover het volgende vermeld. “De omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot marktverschuiving in een bepaalde branche, of tot sluiting van ondernemingen, of dat deze zal leiden tot leegstand betekenen nog niet dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro”.

Vaststaat dat er nu geen sprake is van leegstand onder de tankstations in Reusel.

Ten aanzien van de autowasgelegenheden geldt dat dit een ondersteunende activiteit is die momenteel op 5 locaties in Reusel wordt aangeboden, waardoor sprake is van een redelijk evenwicht tussen vraag en aanbod. Ook hier geldt dat geen sprake is van actuele leegstand en een dergelijke voorziening als passend is te achten bij een tankstation.

- a. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en is meegenomen in het DPO van Goudappel Coffeng.
- b. Voor de beantwoording ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5.
- c. Voor de beantwoording ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar reactie 6.1 van deze zienswijze.
- d. Pas vanaf 2030 mogen geen nieuwe auto's op de markt worden gebracht in Nederland die op fossiele brandstof rijden. Het is daarna nog wachten tot complete verduurzaming van het wagenpark in Nederland. Dat kan nog vele jaren duren. Daarnaast biedt deze locatie de ruimte en de mogelijkheden om in de toekomst een meerwaarde te bieden in de energietransitie.
- e. Deze uitspraak is nergens op geënt en dit is ook niet hetgeen wat wij nastreven. Om onzekerheid hierover weg te nemen, worden de beeldkwaliteitseisen opgenomen als bijlage bij de planregels en niet alleen bij de toelichting.



- f. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
 - g. In de zienswijze wordt aangegeven dat de bestaande pompen ook op sociaal en maatschappelijk niveau een belangrijke rol vervullen. Er is bij de bestaande pompen sprake van meer dan alleen verkoop van motorbrandstoffen, wat mede een bestaansrecht geeft. Met de nieuwe ontwikkeling wordt daar niet aan getornd. Mocht in het onverhoopte geval blijken dat één van de bestaande pompen zich genoodzaakt ziet om te moeten sluiten, betekent het wegvallen van de sociaal en maatschappelijke rol niet een ontwrichting van de samenleving. Ook op andere locaties en bij andere bedrijven kunnen dergelijke rollen dan vervuld worden.
- 6.10. In de toelichting is geconcludeerd dat op basis van jurisprudentie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als zou worden uitgegaan van de situatie dat daarvan wel sprake is, dan moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. In deze ladder staan de volgende twee vragen centraal:
1. Is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling?
 2. Kan de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden?

Voor wat betreft de eerste trede is in het behoefteonderzoek van Brandstofadvies.com en bevestigd in het onderzoek van Bureau Goudappel Coffeng, voor de ontwikkeling van een tankstation aan de Lage Mierdsedijk een kwalitatieve behoefte aanwezig.

Met deze ontwikkeling kunnen de inwoners van Reusel ook tanken aan de belangrijke uitvalsweg N269 waaraan in de gemeente geen tankstations zijn gelegen en ontstaat hierdoor een betere geografische spreiding van het aanbod aan tankstations in Reusel. Van belang daarbij is ook dat het tankstation specifiek door de ligging (afstand tot gevoelige functies) mogelijk kan voorzien in de toenemende vraag naar alternatieve brandstoffen, zoals waterstof, aardgas eventueel groen gas en elektrische (snel)laadpalen. Tegelijkertijd is er ook een kwantitatieve behoefte. Er is nu geen sprake van leegstand onder tankstations. De precieze uitwerking van het effect van een ruimer aanbod dan de vraag kan er in het ergste geval toe leiden dat een bestaand tankstation gaat stoppen. Er kan hiermee, mede gelet op de heersende jurisprudentie ter zake, niet gesteld worden dat de ontwikkeling van een nieuw tankstation leidt tot een zodanige leegstand dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Het is immers niet met zekerheid te zeggen dat de ontwikkeling van een nieuw tankstation zonder meer leidt tot leegstand van een bestaand station en dit zonder nieuw station op termijn niet ook het geval zou zijn. De ontwikkeling van een nieuw tankstation alleen zal daarom niet leiden tot een zodanige leegstand, dat een onaanvaardbare situatie zal ontstaan, temeer omdat met de ontwikkeling van het voorgenomen tankstation sprake zal zijn van een verbetering van de geografische spreiding en een meer op de ontwikkelingen in de toekomst geënte voorzieningsstructuur.

De tweede stap betreft de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn in Reusel-De Mierden geen leegstaande tankstations of gebouwen aanwezig waar het nieuwe tankstation ontwikkeld zou kunnen worden. Daarnaast zijn binnen bestaand stedelijk gebied geen inbreidingslocaties bekend, die de ruimtelijke kwaliteiten bezitten voor de ontwikkeling van het nieuwe tankstation. Bovendien worden tankstations bij voorkeur niet meer in de bebouwde kom gerealiseerd, maar het liefst aan hoofdontsluitingswegen en uitvalswegen met de belangrijkste verkeersstromen. Ten aanzien van de woningen, het volgende. De nieuwe woningen worden gebouwd binnen het gebied dat provinciaal is aangeduid als zoekgebied verstedelijking. Voor de woningbouw wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

- 6.11. Deze uitspraak is nergens op geënt en dit is ook niet hetgeen wat wij nastreven. Om onzekerheid hierover weg te nemen, worden de beeldkwaliteitseisen opgenomen als bijlage bij de planregels en niet alleen bij de toelichting.
- 6.12. Het hier aangestipte artikel in de Verordening ruimte bestaat niet. In het geval dat bedoeld wordt om naar artikel 7.10 lid 1 sub e te refereren, kan daarover het volgende gesteld worden.



Er is hier geen sprake van strijdigheid met de Verordening ruimte Noord-Brabant, aangezien hier geen twee bedrijven ontstaan. Het tankstation wordt geëxploiteerd als onderdeel van het achterblijvend agrarisch bedrijf.

- 6.13. Ten behoeve van het evenemententerrein is er een vergunning aangevraagd en ook verleend om een calamiteitsroute aan te leggen tussen de Lage Mierdsedijk en de provinciale weg N269. De doorsteek is gemaakt in het verlengde van de bestaande weg, bij de T-splitsing. Deze doorsteek staat dicht met een slagboom. Dit punt mist echter enige relevantie met dit bestemmingsplan. De bereikbaarheid van de locatie is voor hulpdiensten in het geval van nood vanaf de provinciale weg prima te bereiken. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voorts voldoende onderbouwd dat het evenemententerrein en het tankstation elkaar niet beïnvloeden.

C Conclusie

De zienswijze is grotendeels ongegrond. Wel wordt naar aanleiding van punt 6.9 onder e het beeldkwaliteitsplan voor het onbemande tankstation toegevoegd aan de bijlagen van de regels om zo betere controle te houden over het beoogde eindbeeld. In het bijbehorende artikel wordt een verwijzing hiernaartoe opgenomen.

D Gevolgen bestemmingsplan

Aan de bijlage van de regels wordt het beeldkwaliteitsplan voor het onbemande tankstation toegevoegd. In het bijbehorende artikel wordt een verwijzing hiernaartoe opgenomen.

3.2.7 Indiener 7

Datum zienswijze: 16 december 2017

Ontvangen: 18 december 2017, registratienummer 17IK.02721

A Samenvatting

- 7.1. Indiener maakt bezwaar tegen tankstation en wasstraat. Er is al voldoende gelegenheid om te tanken en te wassen.

B Beoordeling

- 7.1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5. Tot slot wordt opgemerkt dat de stelling dat er al voldoende voorzieningen aanwezig zouden zijn, los van de vraag of dat inderdaad zo is, in de zienswijze op geen enkele wijze wordt onderbouwd.

C Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Daarnaast zijn enkele taalkundige en ondergeschikte omissies hersteld die geen inhoudelijke verandering van het plan met zich meebrengen.

4.1 Toelichting

1. Paragraaf 1.4 wordt de verwijzing naar het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2017 aangepast naar: "Voor het buitengebied van de gemeente Reusel-De Mierden is in oktober 2016 het ontwerpbestemmingsplan 2017 gepubliceerd. In november 2017 is echter besloten om dit bestemmingsplan in te trekken."
2. Paragraaf 4.3.1 wordt de paragraaf aangepast naar de Omgevingsvisie. Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, was de omgevingsvisie nog niet vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van de paragraaf en heeft geen verdere gevolgen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.
3. Paragraaf 4.3.2 wordt de paragraaf aangepast naar de nieuwe Woonvisie. Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan was de Woonvisie nog niet vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van de paragraaf en heeft geen verdere gevolgen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.
4. Hoofdstuk 5. Er wordt een paragraaf toegevoegd over endotoxine. Er is ter plaatse van de beoogde Ruimte-voor-Ruimte-woningen geen sprake van een overschrijding van de adviesnorm. Met dit bestemmingsplan wordt daarnaast voorzien in de beëindiging van een varkenshouderij. Hierdoor valt er een hindercirkel weg. Een en ander wordt in de toelichting aangevuld.

4.2 Planregels

5. In Artikel 5.1 onder b staat genoemd dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot een wasstraat. Het beoogde plan voorziet vooralsnog in wasboxen in plaats van een wasstraat. De bestemmingsplan omschrijving wordt derhalve gewijzigd in "autowasvoorzieningen".

4.3 Verbeelding

6. Niet alle vlakken met de bestemming Wonen – Uit te werken sluiten op elkaar aan, waardoor de mogelijke ontsluitingsweg deels door de bestemming Natuur of door de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1 moet komen te liggen. Deze bestemmingen voorzien hier niet in. De verbeelding wordt (minimaal) aangepast om te zorgen dat die ontsluiting daar in de toekomst ook daadwerkelijk kan worden aangelegd.



5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Lage Mierdsedijk 2 - Mierdseweg” met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. Bijlagen toelichting, de landschapsvisie wordt aangepast.
2. Bijlagen toelichting, het aanvullend akoestisch onderzoek wordt toegevoegd.
3. Bijlagen toelichting, het toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte wordt toegevoegd.
4. Paragraaf 1.4, De tekst over Buitengebied 2017 wordt aangepast.
5. Paragraaf 4.3.1 wordt geactualiseerd met de gemeentelijke omgevingsvisie.
6. Paragraaf 4.3.2 wordt geactualiseerd met de nieuwe Woonvisie.
7. Paragraaf 5.4 wordt aangevuld met de conclusies van het aanvullend akoestisch onderzoek.
8. Hoofdstuk 5 wordt aangevuld met een paragraaf over endotoxine.
9. Paragraaf 6.4 wordt aangepast naar aanleiding van aanpassingen aan regels en verbeelding.

5.2 Planregels

1. Bijlagen regels wordt aangevuld met beeldkwaliteitseisen onbemand tankstation.
2. Artikel 4.1 onder a, het houden van vee wordt uitgesloten.
3. Artikel 4 wordt aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor het slopen van alle bedrijfsgebouwen die ten dienste staan van de veehouderij, met uitzondering van de bedrijfswoning.
4. Artikel 5 Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen wordt artikel 6 Verkeer – Verkooppunt motorbrandstoffen. Overige artikelen worden zo nodig ook omgenummerd.
5. Artikel 5.1 onder b, een wasstraat wordt gewijzigd in autowasvoorzieningen.
6. Artikel 5.1 wordt aangevuld met i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
7. Artikel 5.3 wordt verwijderd.
8. Artikel 5 wordt aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor het slopen van alle bedrijfsgebouwen die ten dienste staan van de veehouderij, met uitzondering van de bedrijfswoning.
9. Artikel 8.1 onder d wordt aangepast naar water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder ook waterlopen.
10. Artikel 8.2.1 onder b wordt in lijn gebracht met de voorwaarden uit de Ruimte voor Ruimte regeling in de Verordening ruimte.
11. Artikel 8.2.1 onder f wordt aangevuld met ‘waaronder het voorzien in voldoende waterberging’.

5.3 Verbeelding

1. De bestemming ‘Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen’ wordt omgezet naar de bestemming ‘Verkeer – Verkooppunt motorbrandstoffen’.
2. De positionering van twee bouwvlakken binnen de bestemming Wonen wordt aangepast.
3. Ten behoeve van een toekomstige ontsluiting binnen de bestemmingsvlakken Wonen – Uit te werken, wordt een minimale aanpassing aan de verbeelding gemaakt om te zorgen dat die ook daadwerkelijk binnen de uitwerkingsregels gerealiseerd kan worden.

Reusel, 18 september 2018

