



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Landelijk gebied, herziening Hermalen 7 Schijndel

College B&W 9 november 2021
Gemeenteraad 16 december 2021

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	2
3. Zienswijzen	2
4. De ontvankelijkheid	2
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze.....	4
1.1. Groene Hart Brabant.....	4
1.1.1. Algemeen.....	4
1.1.2. Aantasting van het landschap	4
7. Ambtshalve wijzigingen.....	6
1.1.3. Algemeen.....	6
1.1.3.1. Water	6
1.1.3.2. Plan en bestemmingsgrenzen	6
1.1.3.3. Groen/landschappelijke inpassing	6
1.2. Toelichting.....	6
1.3. Regels.....	7
1.4. Verbeelding.....	7
8. Conclusie en advies	9

1. Inleiding

Op Hermalen 7 is op dit moment loon-, grondverzet en transportbedrijf Den Ouden gevestigd. Al enige tijd is gewerkt aan een verkenning naar de integrale (algehele) verplaatsing van het bedrijf naar Vlagheide. De grenzen voor bedrijfsontwikkeling op de voornoemde locatie zijn bereikt. Vandaar dat de firma opteert voor het gedeeltelijk verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor wordt het mogelijk om op de huidige locatie de bestaande hal volledig te transformeren naar een zelfstandig kantoor zonder baliefunctie.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, overeenkomstig het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in de periode van vrijdag 30 juli 2021 tot en met donderdag 9 september 2021 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Veghel. Het plan is digitaal raadpleegbaar geweest op ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de genoemde termijn van zes weken was het voor een ieder mogelijk schriftelijk of mondeling een zienswijze op het bestemmingsplan kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.

3. Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld. Indien op basis van een zienswijze het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd dan wordt dit expliciet aangegeven.

De zienswijzen die gedurende de periode van ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en in deze notitie worden behandeld zijn:

- a. Brief d.d. 6 september 2021, ontvangen op 6 september 2021, de heer, namens de heer.
- b. Brief d.d. 9 september 2021, ontvangen op 9 september 2021, Het Groene Hart Brabant, Bosscheweg 24b 5275 HB Den Dungen.

Op 28 oktober 2021 is door de appellant onder a., namens zijn opdrachtgever, de zienswijze onder a. ingetrokken. Deze worden in deze nota verder niet meer beantwoord. Wel geven de argumenten aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen, aan te passen. Deze zijn nu opgenomen als ambtshalve wijzigingen en verwoord in hoofdstuk 7 van deze nota.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging bij de gemeente is ontvangen (artikel 6:9 lid 1 Awb). De zienswijze onder 3.a. betreft een inhoudelijke zienswijze. De zienswijze onder 3.b. betreft een pro forma-zienswijze. Deze reclamant is in de gelegenheid gesteld om tot en met 30 september 2021 de gronden aan te aanvullen.

Per brief van 30 september 2021 zijn de gronden aangevuld, welke brief per faxbericht van 30 september 2021 bij de gemeente is ingekomen en daarmee tijdig is ontvangen. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de (eventueel) voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijze

1.1. Groene Hart Brabant

1.1.1. Algemeen

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat de gemeente zorg draagt voor een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening zal in het algemeen alleen maar kunnen indien deze het gevolg van een plan is dat een substantiële ruimtelijke kwaliteitsschepping tot gevolg heeft. Daaronder het herstel van verloren gegane landschappelijke en cultuurhistorische waarden als onderdeel van Het Groene Woud.

Reactie gemeente

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en sectorale aspecten en is daarmee in overeenstemming. De beoogde situatie voorziet in een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie zoals ook verwoord in de toelichting, ondermeer in de paragrafen 3.4.1 t/m 3.4.3. Aan de noord-oost zijde wordt nog een strook groen extra opgenomen zodat de inpassing nog beter tot zijn recht komt.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.1.2. Aantasting van het landschap

Samenvatting zienswijze

In de huidige situatie is sprake van een grootschalige en ingrijpende aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken ter plaatse, mede veroorzaakt door de grootschaligheid van de bebouwing, het verhard oppervlakte, de intensiteit van gebruik en verkeersbewegingen.

Het voorliggende plan voorziet in het amoveren van bebouwing en verharding en een gedeeltelijke groenherstel, maar daar staat een behoud en flinke uitbreiding van het hoofdgebouw tegenover. Dit is door zijn grootschalige karakter ruimtelijke zeer dominant en daardoor beeldbepalend. Op geen enkele wijze is sprake van een substantieel herstel van de kleinschalige bebouwingskarakteristiek en lage gebruiksintensiteit.

Het plan draagt niet bij aan het behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. De gedeeltelijke vergroening kan niet als een substantiële verbetering van het geheel worden gezien door het behoud en forse vergroting van de bebouwing slaat de balans in negatieve zin door.

Daarnaast ontbeert een integrale gevolgstrekking door dit alleen ter plaatse van Hermalen 7 te bezien en dit is onvoldoende aangezien een verplaatsing naar een nieuwe locatie binnen de gemeente is voorzien. Dit gaat ten koste van het bestaande groene areaal van het buitengebied en de ruimtelijke kwaliteit aldaar.

Reactie gemeente

De beoogde ontwikkeling voorziet in het amoveren van bestaande bebouwing (een loods). Ook worden de tijdelijke geplaatste units (kantoren) verwijderd. Ook vindt er verwijdering van meer dan 2.500m² verharding plaats. Hierdoor verbetert de hydrologische situatie.

Het bestaande gebouw wordt binnen de bestaande contouren getransformeerd naar een kantoor. Er is geen sprake van een uitbreiding. Daarnaast wordt het perceel (nog beter) landschappelijk ingepast. Dit wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting voor realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, waarbij een robuuste groengordel ter afscherming wordt aangelegd. Ook in de bestaande situatie wordt een deel van het perceel gebruikt ten behoeve van een kantoor. Het aantal parkeerplaatsen neemt af ten opzichte van de bestaande situatie en door de verplaatsing van de werkplaats vermindert het vrachtverkeer (10 zware vrachtwagens en 5 lichte vrachtwagens per dag) dat gebruik maakt van deze locatie.

Dit wordt in de toelichting aangepast en verduidelijkt in de daarin opgenomen figuren. Verder wordt daarbij verwezen naar de Nota Parkeren Meierijstad 2018.

Conclusie is dan ook dat er sprake is van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Aan de cultuurhistorische waarden wordt dan ook geen afbreuk gedaan, mede omdat sprake is van omzetting van het reeds bestaande bestemmingsvlak 'bedrijf'

Daarnaast neemt het vrachtverkeer af wat een positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen en de verkeersveiligheid op de Hermalen. De verkeersgeneratie wordt in de toelichting uitgewerkt, waarbij aangetoond wordt dat dit zonder problemen op de bestaande wegen kan worden afgewikkeld.

De beoogde ontwikkeling is door initiatiefnemer aangevraagd en wordt in dit bestemmingsplan beoordeeld. De beoogde ontwikkeling en de verplaatsing worden niet integraal beoordeeld. Voor de verplaatsing wordt een separate planologische procedure gestart op een locatie waar een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein is voorzien. Het risico hiervoor ligt bij initiatiefnemer.

Wijziging

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Ambtshalve wijzigingen

De afgelopen periode is het ontwerpbestemmingsplan aan een controle onderworpen. Hierbij is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten nog wijziging behoeft, alvorens dit ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Bovendien heeft de initiatiefnemer aanleiding gezien om in reactie op de inmiddels ingetrokken zienswijze voorstellen te doen tot aanpassing van het bestemmingsplan c.q. de toelichting daarop. Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde “ambtshalve” wijzigingen.

1.1.3. Algemeen

1.1.3.1. Water

In het kader van vooroverleg is dit plan al eerder besproken en de waterbelangen zijn destijds aangegeven. Bij het nalopen van het plan blijkt dat niet alle waterbelangen zijn verwerkt.

- Het plan bevindt zich in een Boringsvrije zone met waterwinning voor menselijke consumptie. Dit komt niet in de toelichting of op de verbeelding voor.
De boringsvrije zone ontbreekt. De ruimtelijke relevantie om de boringsvrije zone in het bestemmingsplan op te nemen ontbreekt. De bestemmingen en dubbelbestemmingen bieden geen ruimte voor werkzaamheden of activiteiten die de bescherming van het waterwingebied verstoren c.q. de werking van de boringsvrije zone, zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, kunnen verstoren.
- Het attentiegebied EHS staat bijvoorbeeld wel aangegeven op de kaart zowel als in de regels.
- Daarnaast is het beschreven beleid niet actueel. Er wordt een ondergrens toename verhard oppervlak van 2000 m2 genoemd terwijl dit volgens het huidige beleid 500 m2 is. Het plan wordt hierop aangepast.

1.1.3.2. Plan en bestemmingsgrenzen

In eerste instantie is het plangebied overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan. Daarbij is een strook van ca. 5m1 wat in eigendom is van initiatiefnemer buiten beschouwing gelaten. Het is gewenst deze strook op te nemen binnen het plangebied (bestemming ‘groen’).

1.1.3.3. Groen/landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing zoals nu opgenomen in het ontwerpplan met diverse functies wordt aangepast, teruggebracht en verduidelijkt (o.a. invulling naar wens).

1.2. Toelichting

In de toelichting worden tekstuele correcties en redactionele aanpassingen doorgevoerd.

Verder worden in verband met de uitbreiding van de groenstrook aan de westzijde van het perceel de figuren 2.11 en 2.17 aangepast.

De passage in de plantoelichting over de ontsluiting van het perceel is niet in overeenstemming met figuur 2.12 van de toelichting en het inrichtingsplan. Deze wordt overeenkomstig aangepast.

In paragraaf 4.3. zal onder het kopje Ontsluiting een verwijzing worden gemaakt naar figuur 2.12 (ontsluiting). Daarnaast wordt onder het kopje Parkeren een alinea opgenomen met betrekking tot de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018. Onder het kopje Verkeersgeneratie zal deze verder worden uitgewerkt waarbij de huidige generatie wordt afgezet tegen de nieuwe. Ook wordt er een motivatie opgenomen waarom dit zonder problemen op de bestaande wegen kan worden afgewikkeld

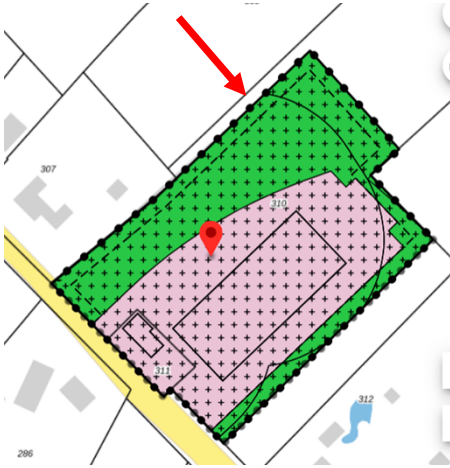
1.3. Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Op diverse plaatsen worden tekstuele correcties, veelal toevoegen of corrigeren van leestekens, aangebracht;
- In artikel 1 vervallen de volgende begrippen: aardkundige waarden, agrarisch-technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, bed & breakfast, beperkt kwetsbaar object, horeca, Nevenactiviteiten, streekeigen producten, Volumineuze goederen;
- In artikel 1 wordt toegevoegd de begrippen extensief recreatief medegebruik, seksinrichting en verbeelding;
- In artikel 4 vervalt artikel 4.2.9 Parkeren; De verwijzing naar CROW-publicatie wordt vervangen naar de parkeernormen Meierijstad 2018.
- In artikel 10 toegevoegd artikel 10.1.1. Parkeren algemeen en 10.1.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernormen.
- De dubbelbestemmingen alsmede de gebiedsaanduidingen zoals verwoord onder 1.4.

1.4. Verbeelding

Op de verbeelding wordt een extra groenstrook toegevoegd (5m1 breed) aan de Noord-oostzijde van het perceel. Het gaat daarbij om een strook wat behoort tot het perceel van de initiatiefnemer.



Verder ontbreken de volgende onderdelen op de plank kaart. Deze worden alsnog opgenomen:

- a. de gebiedsaanduiding overige zone- beperking veehouderij;
- b. wro-zone -omgevingsvergunning groenblauwe mantel;
- c. wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie;
- d. dubbelbestemming waarde-Cultuurhistorische waardevolle elementen.

8. Conclusie en advies

In het vorige hoofdstuk zijn de ambtshalve wijzigingen aan de orde gekomen. Die vormen in deze nota het totaaloverzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit met ingang van vanaf vrijdag 30 juli 2021 tot en met donderdag 9 september 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Deze aanpassingen vloeien deels voort uit de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze (zie hoofdstuk 3 en deels uit ambtelijke wijzigingen (zie hoofdstuk 7).

Het voorgaande geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Hermalen 7 Schijndel' en zijn als zodanig ook verwerkt.