

**Nota beoordeling inspraakreacties en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan Oogenlust te Eersel**

**Gemeente Eersel
Team Ruimte afdeling ruimtelijke ontwikkeling
Februari 2012**

VOOROVERLEG

Conform artikel 3.1.1 Bro heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap, de provincie en de betrokken rijksdiensten, voor dit plan is alleen rijkswaterstaat relevant. De volgende vooroverlegreacties zijn ontvangen:

Waterschap De Dommel

Inhoud vooroverlegreactie:

1. Paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid: hier is aangegeven dat gemeentelijk beleid bepaalt dat nieuwe rioolstelsels van enige omvang als verbeterd gescheiden dienen te worden uitgevoerd. De voorkeur van het waterschap (en gemeente) gaat uit naar een gescheiden rioolstelsel. Het waterschap verzoekt te motiveren waarom in afwijking daarvan is gekozen voor een verbeterd gescheiden stelsel.
2. Paragraaf 4.1 Water (blz. 30): de genoemde rapportage van Ecopart BV "Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan" (rapport 15511, d.d. b7 december 2011, concept) is niet bijgevoegd. Verzocht wordt om een definitieve versie van de rapportage als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.
3. Paragraaf 4.1 Water (blz. 30): het plan geeft voor de locatie een GHG tussen 25,60 en 25,90 meter +NAP, waarmee de GHG op 4,00 meter –mv komt. Op basis van GIS-gegevens van het waterschap is ter plaatse een GHG bekend van circa 1,20 meter –mv. Het waterschap verzoekt te onderbouwen hoe de verschillende grondwaterstanden zich tot elkaar verhouden.
4. Paragraaf 4.1 Water: er is geen inzicht gegeven in de verdeling van het verhard oppervlak. Verzocht wordt het huidige en toekomstige verhard oppervlak inzichtelijk te maken.
5. Paragraaf 4.1 Water: verzocht wordt om de oplossingsrichtingen voor de berging van de maatgevende hoeveelheid hemelwater (in de vorm van een bergingsvijver en infiltratiesloot) in hoofdlijnen uit te werken in een situatieschets en/of dwarsdoorsnede. Hieruit moet blijken waar de voorzieningen worden gesitueerd, waar de overloopvoorziening komt, welk ruimtebeslag nodig is en op welke wijze berging boven de GHG plaatsvindt. Daarnaast moet de overloop naar de bestaande watergangen worden begrensd tot de maximaal toegestane landbouwkundige afvoer.
6. De HNO-tool dient als bijlage bij het bestemmingsplan te worden gevoegd.
7. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat voor de werkzaamheden een watervergunning op basis van de keur moet worden aangevraagd.

Beoordeling vooroverlegreactie:

1. *In het gemeentelijk waterplan is opgenomen dat de voorkeur wordt gegeven aan een gescheiden rioolstelsel boven een verbeterd gescheiden stelsel. De waterparagraaf wordt op dit punt aangepast.*
2. *De definitieve rapportage van het hydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan, uitgevoerd door Ecopart, wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.*
3. *De gegevens over de GHG in paragraaf 2.2 van de rapportage zijn afkomstig van peilbuisgegevens van TNO. De afwijking ten opzichte van de gegevens van het waterschap zal worden nagegaan in overleg tussen de adviseur en het waterschap. Overigens is in beide gevallen sprake van voldoende drooglegging voor de bebouwing, waardoor inhoudelijk geen knelpunt ontstaat.*
4. *In de rapportage is in paragraaf 4.1.2 een overzicht opgenomen van het verhard oppervlak in de nieuwe situatie. Deze rapportage zal voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan alsnog worden voorgelegd en afgestemd met het waterschap door de adviseur.*
5. *In paragraaf 5.2 van het geohydrologisch onderzoek is de wijze van bergen en infiltreren toegelicht. In bijlage I, derde afbeelding, en bijlage VI is de ligging van de zinksloten aangegeven met bijbehorende profielgegevens, in bijlage IX zijn de gegevens van de*

vijvers vermeld. Ook voor dit onderdeel geldt dat de uitwerking nog wordt besproken met het waterschap.

- 6. Het waterschap vraagt bij ruimtelijke plannen altijd om een berekening van de waterbergingsopgave, door middel van de HNO-tool. Voor het hydrologisch onderzoek is deze tool niet toegepast, maar is wel een berekening gemaakt van de te realiseren waterberging. Ook hierover vindt afstemming plaats met het waterschap. Indien gewenst wordt de HNO-tool alsnog toegevoegd.*
- 7. Het aanvragen van de watervergunning is van toepassing bij de uitvoering van het plan in het kader van het wabo-traject en is niet van belang voor het planologische traject. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft als beheerder van de nabijgelegen rijksweg A67 aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van de ontwikkeling.

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch:

Inhoud vooroverlegreactie

- 1. In het bestemmingsplan is een eerste bouwblok opgenomen voor de bedrijfsgebouwen en een tweede bouwblok voor de dienstwoning. In artikel 11.1, lid 2 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat een nieuwe bedrijfswoning bij een op grond van de verordening toegelaten bedrijf, binnen het bij dat bedrijf opgenomen bouwblok of bestemmingsvlak moet worden opgenomen. Het opnemen van twee afzonderlijke bouwblokken, weliswaar binnen hetzelfde bestemmingsvlak, is in strijd met de Verordening Ruimte.*
- 2. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan buitengebied wordt de vorm van het bouwvlak veranderd en beperkt vergroot. Het bouwvlak komt daarmee verder in de richting van de achter het plangebied gelegen Ecologische Hoofdstructuur te liggen. Uit het bestemmingsplan blijkt onvoldoende wat het effect is van de bedrijfsactiviteiten op de Ecologische Hoofdstructuur. Er mag geen sprake zijn van onevenredige overlast op de aanwezige natuurwaarden.*
- 3. In het bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarin bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met de Verordening Ruimte. De provincie verzoekt de bepalingen in overeenstemming te brengen met hetgeen is opgenomen in de Verordening Ruimte.*

Beoordeling vooroverlegreactie:

- 1. De woning is op enige afstand van de bedrijfsgebouwen geprojecteerd. Hiermee wordt de woning centraler gesitueerd ten opzichte van de totale landschapsontwikkeling die wordt gerealiseerd, bestaande uit de bedrijfsgebouwen en het groene achtergebied. Door de woning verder naar achter te plaatsen, kan het beheer van het geheel worden overzien. De bedrijfswoning wordt echter binnen het bestaande bedrijfsbestemmingsvlak opgenomen, waarmee voldaan wordt aan zorgvuldig ruimtegebruik. Er is echter formeel sprake van strijdigheid met de Verordening ruimte, omdat een nieuw bouwblok wordt toegevoegd. Het plan aanpassen zodat de woning en de bedrijfsgebouwen binnen één bouwblok vallen heeft geen consequenties voor de opzet van het plan op zich. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom één bouwblok opgenomen.*
- 2. Er is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd binnen het totale studiegebied (plangebied en achtergelegen gebied) om te bepalen of binnen het gebied beschermde flora en fauna aanwezig is, waar rekening mee gehouden moet worden. Hieruit is gebleken dat aanvullend onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van de steenuil binnen het bedrijfsbestemmingsvlak. Dit kan uitwijzen dat de steenuil hier haar leefgebied heeft. In dat geval is een ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk. Daarnaast zijn in het groene achtergebied een aantal beschermde diersoorten (vleermuizen, bonte specht en buizerd) waargenomen. Omdat dit gebied buiten de bestemmingsplanherziening valt heeft*

dit geen consequenties voor de planologische procedure. Bij de realisatie van het inrichtingsplan dient de Flora en Faunawet in acht te worden genomen. In het ontwerpbestemmingsplan zal nader ingegaan worden op de indeling van de bedrijfsgebouwen voor de verschillende bedrijfsfuncties. Eventuele effecten hiervan op de aangrenzende EHS worden in beeld gebracht.

3. *Voor de bestemmingsplanherziening is uitgegaan van de bepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarbij zijn de bijbehorende wijzigingsbevoegdheden overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Oogenlust. Echter zijn een aantal bepalingen niet meer mogelijk gezien de Verordening Ruimte. Deze bepalingen worden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.*

INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN “OOGENLUST”

1. De heer Van Rooy, Hees 32 5521 NV, Eersel

Inhoud inspraakreactie:

1. De geprojecteerde dienstwoning zou binnen hetzelfde bouwblok als voor de bedrijfsgebouwen moeten worden opgenomen. De noodzaak van een bedrijfswoning is niet voldoende onderbouwd. De bedrijfswoning is in de huidige planologische regeling opgenomen binnen het bestaande bouwblok.
2. Met de verplaatsing van de woning naar het bedrijfsbouwblok zou deze ook buiten de geluidscontouren van de rijksweg en provinciale weg komen, zodat geen akoestische maatregelen nodig zijn.
3. De bouwhoogtes zijn verruimd ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. Echter worden deze hoogtes niet volledig benut en zouden deze daarom niet zo ruim opgenomen hoeven worden. De verruimde bouwhoogte zou alleen voor de opslagloods cq. bedrijfshal moeten gelden waar deze noodzakelijk is. De beoogde groenschermen kunnen niet binnen de mogelijkheden van het voorontwerpbestemmingsplan worden gebouwd. Toekomstige plaatsing van het Floriade-object zou mogelijk tot problemen kunnen leiden.
4. De centrale wandelas in noordwestelijke richting is akoestisch niet mogelijk. De geluidsbelasting wordt nog groter wanneer de N69 hier wordt aangelegd. In een flora- en faunaonderzoek moet het effect van het pad op de aanwezige natuurwaarden worden onderzocht, waaronder enkele beschermde vogels, zoals de uil, groene specht en buizerd en ook reeën en ander wild.
5. De gemeente moet in de nabijheid van het natuurgebied de zand- en ontsluitingswegen die de afgelopen jaren zijn afgesloten, weer openstellen, zodat het gebied ook binnendoor vanuit de Hees bereikt kan worden.
6. Het landschapsinrichtingsplan heeft een afwijkende grens van het bestemmingsplan; het perceel aan de noordzijde valt geheel buiten het bestemmingsplan.

Beoordeling inspraakreactie:

1. *In het voorontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat een bedrijfswoning noodzakelijk is. De bedrijfswoning is noodzakelijk, omdat 24 uur per dag, zeven dagen per week aanwezigheid van een beheerder vereist is, aangezien het op elk moment mogelijk moet zijn om op het bedrijf te laden en lossen. Daarnaast worden kapitaalintensieve opstellingen en inrichtingen op het bedrijf gebouwd en beheerd, waardoor permanent toezichtgewenst is. De woning is ten opzichte van de bedrijfsgebouwen op enige afstand naar achteren geplaatst, omdat de woning daarmee centraler komt te staan, zodat ook beter toezicht mogelijk is op het groene achtergebied.*
2. *De voorkeurgrenswaarden voor het wegverkeerslawaaï worden, als gevolg van de autosnelweg A67 en provincialeweg N284, op verschillende punten van de woning overschreden. Echter wordt de maximale grenswaarde van 53dB niet overschreden, waardoor de woning met een ontheffing hogere grenswaarde op de beoogde locatie mogelijk is. Het nemen van bron- of overdrachtsmaatregelen is vanwege verkeerskundige, landschappelijke en financiële bezwaren niet uitvoerbaar.*
3. *Het bestemmingsplan Oogenlust maakt voor de bedrijfsgebouwen een bouwhoogte van 10 meter mogelijk, waar in het bestemmingsplan buitengebied maximaal 8 meter mogelijk is. Op deze manier kan voor het gebouw de gewenste uitstraling worden gerealiseerd die gezien de ligging de entree van Eersel markeert. De hogere bouwhoogte zal in het ontwerpbestemmingsplan echter nader worden gespecificeerd op de onderdelen waar deze hoogte voor het bouwplan vereist is.*
4. *Het wandelpad maakt voor het grootste gedeelte geen onderdeel uit van het plangebied en valt onder het regime van het bestemmingsplan buitengebied. Binnen de regels van dat bestemmingsplan is de aanleg van een wandelpad mogelijk. Een wandelpad is zelf*

overigens geen geluidgevoelige functie en op dit moment kan in het gebied ook al worden gewandeld. De N69 is daarnaast niet in de nabijheid van het plangebied voorzien.

- 5. De aansluiting van aan te leggen wandel- en fietspaden op bestaande paden en wegen is niet van belang voor de voorliggende bestemmingsplanherziening. Hieraan dient aandacht te worden besteed bij de uitvoering van het plan, maar is voor het planologische traject niet relevant.*
- 6. De bestemmingsplanherziening heeft alleen betrekking op het bestaande bedrijfsbestemmingsvlak. Het landschapsinrichtingsplan voor het achterliggende gebied kan binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied worden gerealiseerd en maakt daarom geen onderdeel uit van het plangebied.*

2. A.J. Kerstjes, De Hees 2 5521 AW Eersel

Inhoud inspraakreactie:

Men verwacht overlast te ondervinden van de verkeersbewegingen van bedrijfsverkeer dat ter plaatse goederen komt laden en lossen. Het akoestisch onderzoek zou de grotere overlast ook hebben aangetoond. Vanwege het feit dat de distributie en logistiek van Oogenlust aan de oostzijde wordt voorzien zal de waarde van de woning op Hees 2 sterk in waarde dalen. De inspreker is bereid het bezwaar in te trekken indien voorzieningen worden getroffen om de geluidshinder tot nul te reduceren.

Beoordeling inspraakreactie:

Er is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidsbelasting op de omgeving als gevolg van het in bedrijf zijn van een inrichting aan de Hees te Eersel (Ecopart bv, nr. 15513, versie 1.0, d.d. 8 december 2011). In paragraaf 4.4. van de bestemmingsplantoelichting is aangegeven dat aan alle akoestische normen wordt voldaan, op één enkele situatie na. Gezien de beperkte geconstateerde overschrijding met 1 of 2 dB(A), het zeer incidentele karakter daarvan en de zeer korte duur ervan (enig kort moment in de nachtperiode) wordt deze door de gemeente als een acceptabele belasting beoordeeld. In aanvulling daarop kan worden aangegeven dat nachtelijk verkeer naar de locatie zeer incidenteel is en alleen plaats zal hebben als een vrachtwagen van een locatie terugkeert met materialen.

In die gevallen wordt de vrachtwagen meestal uitsluitend op het terrein geparkeerd en zal het lossen van de wagen (waar het akoestisch onderzoek van uit gaat) de dag erop gebeuren. In de meeste gevallen van de al zeer incidenteel voorkomende situaties zal dus in het geheel geen overschrijding van enige norm plaatsvinden. Om deze reden acht de gemeente het treffen van maatregelen zoals het oprichten van geluidwerende voorzieningen etc. niet noodzakelijk. Stedenbouwkundig (ruimtelijk effect van geluidschermen) en kostentechnisch is geconstateerd dat dergelijke maatregelen ook niet in verhouding staan tot het te bereiken effect. Tenslotte wordt opgemerkt dat een planschadeverzoek kan worden ingediend, wanneer als gevolg van een planologische wijziging financiële schade wordt geleden.

3a. L. Wolfslag, Riethovenseweg 2a, Steensel, brief gericht aan het bureauhoofd RO Zuid-Oost van de provincie Noord-Brabant.

Zoals de indiener van de inspraakreactie zelf aangeeft is hij geen belanghebbende bij dit bestemmingsplan en zal om deze reden bij het indienen van een zienswijze of beroep niet ontvankelijk zijn. Hierna zal wel inhoudelijk worden ingegaan op de inspraakreactie.

Inhoud inspraakreactie:

1. Het gedeelte van het bedrijfsbestemmingsvlak, voor zover liggend buiten de 'wro-zone', zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van 2009, is niet toegestaan.

2. Op de landelijke digitale voorziening (ruimtelijkeplannen.nl) is de bestemmingsplanherziening voor het perceel voorbarig ingetekend in het bestemmingsplan Buitengebied.
3. Vanwege de verkeersaantrekkende werking, de verschillende functies en de benodigde bebouwing, gedeeltelijk in twee lagen, heeft het plan een industrieel karakter dat niet past in de omgeving. Bovendien ligt een groot gedeelte buiten de wro-zone.
4. Het plangebied ligt tegen de Ecologische Hoofdstructuur. In de nabijheid van de EHS zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet toegestaan.
5. Het plan is strijdig met vier van de vijf leidende principes uit de Structuurvisie Ruimte van de provincie. Deze principes betreffen: 1) aandacht voor de onderste lagen, 2) zuinig ruimtegebruik, 3) concentratie van verstedelijking, 4) zonering van het buitengebied.
6. De bedrijfsactiviteiten van Oogenlust leiden tot overlast voor de omgeving en flora en fauna als gevolg van lawaai, verkeer, lichtreclame. Ook het genoemde 'baken' nabij de A67 zal deze overlast mogelijk vergroten.
7. Het plangebied is binnen de beleidsnota "Kernen in 't Groen" uit 1997 (voorloper van de Structuurvisie Plus) aangemerkt als duurzaam buitengebied, cultuurhistorisch waardevol, waar als uitgangspunt gold dat deze Groene Hoofdstructuur in stand gehouden en versterkt dient te worden en daarom niet in stedelijke ontwikkelingen betrokken mag worden.
8. Het is niet nodig om het bedrijf op deze locatie te vestigen. Het hoort thuis aan de stadsrand of op een bedrijventerrein. Het bedrijf is met een omvang van 12.510 m² groter dan 5000 m², waarvoor binnen de Kempengemeenten is bepaald dat dergelijke bedrijven gevestigd moeten worden op het Kemisch Bedrijven Park. Ook bedrijventerrein Meerheide III biedt een mogelijkheid om tuincentra toe te staan.

Beoordeling inspraakreactie:

1. *Dat de begrenzing van de bedrijfsbestemming en de wro-zone niet met elkaar overeenkomen is geen onjuistheid in het plan. De bedrijfsbestemming reguleert de bebouwing en het gebruik van het tuincentrum, terwijl de wro-zone bedoeld is voor het aangeven van de zone waar binnenplannen tot functiewijziging gekomen kan worden. De begrenzing, omvang en aard van de bedrijfsbestemming staat niet ter discussie. De bestaande rechten worden ook onderschreven door de uitspraak van de Raad van State in het beroep i.h.k.v. het bestemmingsplan Buitengebied. Deze vormen dan ook het uitgangspunt voor deze ontwikkeling en alleen de bepalingen uit de provinciale Verordening Ruimte zijn van belang voor de herziening van het bestemmingsplan. Aan ouder (provinciaal) beleid wordt niet meer getoetst en de verwijzing hiernaar door indiener is dan ook niet relevant.*
2. *Op de www.ruimtelijkeplannen.nl is het voorontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar. Dit is echter een zelfstandig plan en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied is dan ook geldend totdat de beoogde herziening in werking treedt. De gemeente heeft ervoor gekozen om het nieuwe bestemmingsplan ook al tijdens de voorontwerpfase van de procedure digitaal beschikbaar te stellen op de landelijke voorziening.*
3. *Het uitvoeren van bedrijfsgebouwen in twee lagen is niet ongebruikelijk. Het is zelfs positief omdat hiermee het ruimtebeslag beperkt wordt. De opmerking over de omvang van de parkeer gelegenheid is niet juist. De genoemde aantallen (pagina 54 toelichting) betreffen de maximale omvang van de verkeersaantrekkende werking in een etmaal. Voor het bedrijf kan volstaan worden met 52 parkeerplaatsen om te voorzien in de maximaal benodigde parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte van Oogenlust is aanzienlijk lager dan die van een regulier tuincentrum. Daarmee is het plan ook op dat gebied een kwaliteitsverbetering, die ook naar de toekomst toe wordt gehandhaafd door het detailhandelsoppervlak te beperken t.o.v. de geldende regeling. M.b.t. de wro-zone wordt verwezen naar het antwoord onder 1.*
4. *De bestemmingswijziging betreft uitsluitend een functiewijziging binnen een bestaande bedrijfsbestemming en een verandering van het bouwvlak met een beperkte toename van de toegestane omvang van bebouwing. Van substantiële verstedelijking is daarom geen sprake en de ontwikkeling is op basis van de VR toegestaan; zie beantwoording onder (1).*

In de bestemmingsplantoelichting is uitvoerig toegelicht dat bestaande natuurwaarden (o.a. bestaande bossen en EHS) buiten het plangebied zijn gelegen en dat de planontwikkeling deze niet onevenredig zal aantasten. Concreet uitgevoerd ecologisch onderzoek en een hydrologische onderbouwing tonen voldoende aan dat hydrologische en ecologische waarden niet worden aangetast.

5. *Aan genoemde leidende principes wordt op basis van het volgende voldaan:*
 - 1 – Hydrologisch-, bodemkundig-, ecologisch en archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat de beoogde ontwikkeling acceptabel is en voldoet aan de wettelijke bepalingen en waarbij de waarde van de 'onderste lagen' voldoende wordt beschermd. Met het inrichtingsplan zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 5.3 en 5.4 is aangetoond dat voldoende zorgvuldig wordt omgegaan met de samenhangende natuurlijke-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. M.b.t. de laag infrastructuur is aangegeven dat de locatie zowel lokaal als regionaal en bovenregionaal goed ontsloten is, wat aansluit bij de klantenkring van Oogenlust.
 - 2 en 3 – Er is sprake van zuinig ruimtegebruik en concentratie van bebouwing doordat de benodigde bedrijfsruimte in één gebouw wordt gerealiseerd, deels in 2 bouwlagen. Daarbij wordt een minder ruime spreiding van bebouwing bestemd dan in het vigerende plan (breed bouwvlak langs de weg). Het plan betreft een herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie.
 - 4 – terminologie AHS is inmiddels achterhaald; de ontwikkeling past binnen het kader van het 'gemengd agrarisch gebied' waarbinnen functieverandering binnen een bestaande bedrijfsbestemming mogelijk wordt gemaakt.
6. *Nachtelijk geluid is zeer incidenteel, van zeer korte duur en aan de oostzijde van de bebouwing, i.c. niet aan de ecologisch waardevolle noord- en westzijde. Dan nog staat deze marginale verstoring niet in verhouding tot de verkeersdruk op de aangrenzende rijksweg en provinciale weg, waarbij blijkbaar de bestaande ecologische waarden ook geen doorslaggevende belemmering door geluid ondervinden.*

In- en uitritvoorziening is een inrichtingsaspect dat voor het bestemmingsplan niet relevant is, aangezien de gemeente heeft geconstateerd dat hiervoor voldoende ruimtelijk goede oplossingen mogelijk zijn. Deze dienen te worden uitgewerkt in het kader van een benodigde uitritvergunning.

Genoemd baken maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan en is ook nog niet concreet uitgewerkt. Deze mogelijkheid c.q. wens van initiatiefnemende partij zal eerst door haar worden besproken met de terreineigenaar Natuurmonumenten, wiens instemming vereist is alvorens enig object gerealiseerd kan worden. Ook dan nog dient eerst een planologische procedure te worden doorlopen waarin de gemeente het dan concrete plan op alle relevante planologische aspecten zal toetsen.
7. *Verwijzing naar het beleidsstuk uit 1997 is niet relevant, daar dit gebaseerd was op het toenmalige gemeentelijke en provinciale beleid. Inmiddels geldt op de locatie een bestemming die dermate ruime planologische rechten biedt, dat de gemeente van oordeel is dat met het bestemmingsplan voor Oogenlust een betere maatwerkregeling wordt opgelegd die per saldo niet leidt tot een verslechtering van de ruimtelijke en planologische mogelijkheden. Zo is de mogelijke spreiding van bebouwing langs de weg verbeterd, het toegestane oppervlak detailhandel beperkt en is aan de noordwestzijde een aanzienlijke zone binnen de bestemming aangewezen voor een in hoofdzaak groene inrichting.*
8. *Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan op blz. 18 onder 'Lid 3' reeds aangegeven is, bevat de VR een specifieke regeling voor bedrijven die groter zijn dan 5.000 m². Onderhavig plan voldoet aan de VR op dit aspect en is dus op de locatie aan de Hees 4 realiseerbaar. De realisatie op enig ander bedrijventerrein is daarom niet noodzakelijk en niet relevant; met het plan Oogenlust is volgens de gemeente sprake van een verbeterde ontwikkeling in relatie tot de nu nog geldende rechten op deze locatie. Overigens is sprake van een bebouwd oppervlak van 11.000 m² en niet van 12.510 m², omdat een gedeelte in de tweede bouwlaag wordt gerealiseerd.*

3b. L. Wolfslag, Riethovenseweg 2a, Steensel, gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

Deze reactie is op de meeste punten inhoudelijk gelijk aan de reactie zoals gericht aan de provincie. Hierna volgt een samenvatting van de niet eerder aangehaalde onderdelen van de inspraakreactie.

1. In 2002 is een plan voor een grootschalig tuincentrum op de locatie door de Provinciale Planologische Commissie afgewezen op basis van het toen geldende beleid. Indiener geeft aan dat het plan van Oogenlust gezien de grootte en aard ervan nog ingrijpender en dus niet inpasbaar is.
2. De uitstraling van het gebouw is te modern en commercieel en past daarmee niet in de omgeving. Dit wordt veroorzaakt door de grote frontbreedte, de parkeergelegenheid aan de voorzijde en verlichte naamsaanduiding. Dit is strijdig met de eisen uit de Structuurvisie waarin openheid en waardevolle landschapselementen behouden moeten blijven en versterkt dienen te worden.
3. Er worden vragen gesteld bij de oppervlakte aan bebouwing die met het plan wordt mogelijk gemaakt gedeeltelijk in een tweede bouwlaag.
4. In het verleden zijn er aanwijzingen geweest dat er sprake is van bodemverontreiniging, waardoor de huidige eigenaar geen grondwater mocht oppompen. Indien hier sprake van is kan niet zondermeer worden gebouwd op het perceel.
5. Er dient aandacht besteed te worden aan de verkeersveiligheid in verband met in- en uitrijdend (vracht)verkeer.
6. Uit de uitstraling van het bedrijf wordt afgeleid dat sprake is van een grootschalige voorziening (>100.000 bezoekers). Dit is ingegeven door de verschillende onderdelen waaruit de bedrijfsactiviteiten bestaan, de berekende verkeersaantrekkende werking en de uitstraling van het bedrijfsgebouw.

Beoordeling inspraakreactie:

1. *De verwijzing naar de procedures voor grootschalige tuincentra in 2002 en 2009 is niet relevant. Indiener verwijst daarbij naar eerdere argumentatie van onder andere de provinciale PPC. Inmiddels is de wijze van toetsen door de provincie anders en beperkt de provincie zich tot toetsing van het provinciaal belang. Dit doet de provincie door middel van vooroverleg waarbij de provincie toetst aan de hand van de ruimtelijke structuurvisie en de VR, waarin de concrete beleidsregels zijn benoemd waaraan een bestemmingsplan cq. een daarin opgenomen ontwikkeling moet voldoen.*
In dat licht heeft de gemeente op basis van het voorontwerp bestemmingsplan uitvoerig overleg gevoerd met de provincie. Voor aanvang van de planprocedure is ambtelijk besproken welke randvoorwaarden gelden op basis van de VR en hoe deze toegepast moeten worden op de planlocatie. De resultaten uit deze voorbespreking zijn meegenomen in de opzet van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit voorontwerp is aan de provincie toegestuurd ter beoordeling en er heeft in het kader van het vooroverleg ook overleg plaatsgevonden op ambtelijk niveau tussen de gemeente en de provincie.
Het resultaat daaruit is dat de provincie zich in hoofdlijnen kan vinden in de wijze waarop de gemeente toepassing geeft aan de VR en dat men van oordeel is dat het provinciaal belang op een juiste wijze is ingevuld.
2. *Door de vormverandering van het bouwblok binnen het bestemmingsvlak wordt juist de ruimtelijke inpassing van de bouwmogelijkheid verbeterd t.o.v. het vigerende plan. Bebouwing zal verder van de weg af komen en heeft een smallere frontbreedte dan wat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, waarin een bouwstrook over de gehele breedte van het perceel is opgenomen. Daarmee ontstaat een planologisch bepaalde meer compacte bebouwingsnoodzaak.*
In het kader van de welstandsbeoordeling worden ook de reclameuitingen aan het gebouw beoordeeld. Deze wordt in lijn met het totale ontwerp discreet in wit en niet op de voorgevel, maar op de naar achter geplaatste gevel aangebracht. In de beoordeling van

Welstand zal ook getoetst worden op de uitstraling van het gebouw naar zijn omgeving. Overigens zal de gemeente bij het ontwerp bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan toevoegen waarin meer expliciet de toegestane uitstraling, vormtaal en materialisering wordt vastgelegd. Hiervoor wordt het ontwerp voor de planopzet van En en-architecten d.d. 20 juni 2011 en het landschapsinrichtingsplan Oogenlust d.d. 19 december 2011 van Van HeesTuin- en Landschapsarchitectuur als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Ter plaatse zijn geen waardevolle open zichtlijnen die door onderhavig plan zouden worden afgesneden. Daarnaast is reeds aangegeven dat de wijziging van het bouwvlak zal leiden tot een meer compacte bebouwingsopzet op grotere afstand van de weg, dan in het vigerende plan mogelijk is. Daarmee worden vrije zichten vanaf de weg beter geborgd met onderhavig plan.

Het plan tast geen waardevolle landschapselementen aan (deze zijn binnen het plangebied ook niet aanwezig, wel in de direct aangrenzende bospercelen). Het bedrijf heeft belang bij een ruimtelijk waardevolle landschappelijke omgeving en heeft daardoor ook belang bij bescherming, instandhouding en versterking van het omliggende landschap. In het inrichtingsplan is reeds aangegeven hoe op hoofdlijnen het omliggende cultuurlandschap wordt verbeterd op basis van de bestaande landschappelijke karakteristieken en kwaliteiten.

3. *Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 3 en 8 op de inspraakreactie aan de provincie.*
4. *Op het terrein gelegen aan de Hees 4 te Eersel is een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijn (Ecopart, rapport 15512, versie 1.1, gedateerd 8 december 2011). Een samenvatting en conclusie uit het onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzochte locaties zijn: het achterterrein (in gebruik als weiland) en het voorterrein (voormalig tuincentrum). Gezien de onderzoeksresultaten is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan op deze locatie.*
5. *Hieraan zal bij de uitvoering aandacht besteed worden indien noodzakelijk. Overigens is het plangebied en huidige tuincentrum ook al ontsloten en zullen hierin geen grote wijzigingen komen.*
6. *Zoals eerder aangegeven zijn de aannames van indiener m.b.t. het parkeren onjuist. Indien uitgegaan zou worden van het maximale aantal geraamde vervoersmiddelen dat de locatie bezoekt van 229 per dag en er vanuit wordt gegaan dat dit maximum op iedere dag van het jaar zou worden bereikt, dan nog zou het aantal bezoekers met 84.000 ruim onder de genoemde 100.000 blijven. Aangezien het dag-piekbezoek zeer incidenteel kan voorkomen en op de meeste dagen er aanzienlijk minder bezoekers zullen zijn (op weekenddagen bijvoorbeeld is dit aantal al nihil), is met zekerheid bepaald dat door indiener genoemde bezoekersaantallen zeker niet worden aangetrokken.*

4. L. Teeven, Hees 60, 5521 NW Eersel

1. De ontwikkeling van Oogenlust op deze locatie leidt tot verstening van het buitengebied. Dit is niet toegestaan.
2. De in het plan betrokken gronden liggen ter beoordeling voor bij de Raad van State. Het oordeel van de Raad van State dient eerst te worden afgewacht, voordat tot herbestemming wordt overgegaan.
3. Het plan houdt geen rekening met het oordeel van de Europese Commissie inzake staatssteun, hierbij wordt verwezen naar zaak C(2011) 4945. Daarnaast wordt gewezen op een civiele zaak met zaaknummer 165263/HA ZA 07-1960 waarmee geen rekening zou zijn gehouden.

Beoordeling inspraakreactie:

1. *De ontwikkeling voldoet aan de provinciale Verordening Ruimte voor wat betreft de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap die geldt voor*

nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan is voorzien binnen een bestaand bestemmingsvlak en het daarbinnen aanwezige bouwvlak, waarbinnen nu al een tuincentrum is toegestaan. De beperkte aanpassing van het bouwvlak en de bouwmogelijkheden is te rechtvaardigen, omdat dit leidt tot een compactere bedrijfsopzet en gepaard gaat met een aanzienlijke inspanning voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

- 2. Het feit dat voor het perceel een beroepszaak gaande is bij de Raad van State in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied doet niet ter zake. Dat belet namelijk niet de mogelijkheid tot het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel.*
- 3. De opmerkingen met betrekking tot het oordeel van de Europese commissie inzake staatssteun, de handelwijze van de minister en de verwijzing naar een civiele procedure geven geen aanleiding tot een reactie.*

Ambtshalve wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding voor het doen van ambtshalve aanpassingen.