



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Mierbeek-Noord”

In het kader van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan “Mierbeek-Noord” zijn hieronder de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 29 december 2021 tot en met 8 februari 2022.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Zienswijze bewoner [...]	
1.1	Indiener stelt dat afgesproken is dat de regie bij de gemeente zou liggen en dat dit later is gewijzigd. Daardoor zou de grondeigenaar nu de vrijheid hebben om te ontwikkelen. Dit is volgens indiener niet in lijn met een eerder raadsbesluit.	Het doel van een (ontwerp)bestemmingsplan is het vastleggen van ruimtelijk kader voor een bepaald gebied. In het bestemmingsplan is vastgelegd wat er mag worden gebouwd en voor welke functies gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Dit is in lijn met het raadsbesluit van 28 januari 2021. Tussen de gemeente en de grondeigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en gronduitgifte zijn vastgelegd. Via het bestemmingsplan en de overeenkomst heeft de gemeente regie op de planontwikkeling. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	Er zou volgens indiener 2,4 hectare en zes bedrijfskavels gerealiseerd worden. Inmiddels wordt in sommige hoofdstukken gesproken over 2,7 hectare en zeven bedrijfskavels. Het is daarbij onduidelijk welke milieucategorie 3.1 en welke 3.2 krijgen.	Het aantal uit te geven kavels wordt gebaseerd op de uiteindelijke behoefte die er is en is niet nader vastgelegd in de planregels. De kavels zijn echter begrensd op 5.000 m² per kavel. Dit is in lijn met het raadsbesluit van 28 januari 2021. Bij de planuitwerking is vanwege de inpassing in de omgeving en een duurzaam ruimtegebruik gekozen voor een oppervlakte van ca. 2,7 hectare bedrijventerrein. In de verbeelding bij het bestemmingsplan is te zien waar milieucategorie 3.1 en 3.2 geldt. Milieucategorie 3.1 geldt aan de westzijde en 3.2 aan de oostzijde. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



1.3	De definitieve begrenzing van het bedrijventerrein wordt volgens het raadsbesluit vastgelegd in het bestemmingsplan Mierbeek-Noord. Volgens indiener is in het ontwerpbestemmingsplan hierover niets opgenomen. Deze definitieve begrenzing zou opgenomen moeten zijn in toekomstige beleidsstukken zoals de omgevingsvisie.	De plangrens van het bestemmingsplan Mierbeek-Noord vormt de planologische en juridische begrenzing. Een omgevingsvisie heeft een strategisch en abstract niveau en is niet bedoeld om zaken op een gedetailleerd schaalniveau vast te leggen. In het kader van het proces van de omgevingsvisie van de gemeente kan de indiener zijn standpunt naar voren brengen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.4	In het raadsbesluit staat omschreven dat overlast voor omwonenden zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Indiener geeft aan weinig maatregelen terug te zien in het ontwerpbestemmingsplan.	In het bestemmingsplan is een regeling voor bij de omgeving passende milieucategorieën opgenomen. De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein vindt plaats via de bestaande wegenstructuur op het bestaande bedrijventerrein. Rondom de uitbreiding wordt een robuuste, afschermende groenzone aangelegd. Deze groenzone wordt geborgd middels de bestemming 'natuur'. De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en de woningen in de omgeving een goed woon- en leefklimaat hebben. Daarmee is overlast niet te verwachten. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.5	Indiener stelt de vraag wat er gebeurt er als de initiatiefnemer de industriekavels niet voor de juiste prijs kan verkopen en of de initiatiefnemer er dan een eigen bedrijf kan vestigen. Daarbij geeft indiener aan dat niet staat beschreven of het ontwikkelen van het bedrijventerrein binnen een bepaald tijdsbestek dient te gebeuren.	Voor de bestemmingsplanprocedure zijn de prijzen voor de kavels en de uiteindelijke toekomstige eigenaren en ondernemers niet planologisch relevant. Wel zijn er in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar voorwaarden voor het tijdsbestek van de ontwikkeling opgenomen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.6	Via een binnenplanse afwijking kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het verhogen het bebouwingspercentage en het afwijken van de toegestane milieucategorie. Indiener stelt de vraag waarom dit is opgenomen in het bestemmingsplan.	Met het opstellen van de regels is aansluiting gezocht bij de regels die gelden voor het vigerende bestemmingsplan bedrijventerrein Mierbeek. Op deze manier blijven de regels eenduidig. In artikel 3.3.1 kan middels een omgevingsvergunning het maximale bebouwingspercentage tot van 80% tot 90% opgehoogd worden om flexibiliteit te bieden naar toekomstige ondernemers. Dit kan echter



		alleen onder strenge voorwaarden. Zo moet deze uitbreiding onder andere noodzakelijk zijn, moet er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid zijn en mag er geen onevenredige aantasting zijn van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Daarnaast kan met artikel 3.5.1 afgeweken worden van de maximale milieucategorie van 3.1 of 3.2. Dit betreft echter een afwijking die een lagere milieucategorie tot gevolg heeft, namelijk milieucategorie 1 of 2. Een hogere milieucategorie dan 3.2 is niet toegestaan. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.7	De afstanden in de paragraaf bedrijven en milieuzonering zijn gebaseerd op de afstanden die gelden voor een gemengd gebied. Indien er is van mening dat de afstanden van een rustige woonwijk van toepassing zouden moeten zijn.	In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de beschrijvingen van een gemengd gebied en rustige woonwijk opgenomen, volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Een gemengd gebied betreft volgens de brochure een gebied met een matige tot sterke functiewijziging. Dit is het geval ter plaatse van Mierbeek-Noord. Aan de westzijde bevindt zich een verkeersfunctie, de Esbeekseweg, en aan de oostzijde de N629. Ten noorden liggen woon- en agrarische functies en ten zuiden bedrijfsfuncties. Aan de overkant van de Esbeekseweg is een natuurkampeerterrein gelegen. Op basis van de brochure is geoordeeld dat er sprake is van een gemengd gebied. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.8	Volgens het raadsbesluit zou de groenstrook voor de volledige lengte minimaal 50 meter breed moeten zijn. Dit wordt volgens indiener niet overal gehaald.	Aan de noordzijde, op de overgang naar het agrarisch gebied, heeft de natuurstrook over een lengte van ca. 250 meter een breedte van 50 meter, zoals in het raadsbesluit van 28 januari 2021 is aangegeven. Aan de noordwestzijde wordt rondom het perceel Esbeekseweg 17 een robuuste natuurstrook van ca. 23 meter breed aangelegd. De natuurstrook is in lijn met de inrichtingssuggestie zoals die bij het raadsbesluit is gevoegd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is de bestemming van 'groen' tevens aangepast naar 'natuur'. Een natuurbestemming is een aanmerkelijk zwaardere bestemming dan een groenbestemming. Zo ziet een natuurbestemming onder andere toe op het behoud, herstel en



		ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden en biotopen van flora en fauna. Ook zijn er veel vormen van gebruik strijdig met deze bestemming. Dit is in artikel 4.3.1 geregeld. Bovenstaande geldt niet voor een groenbestemming. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.9	Volgens indiener blijft de groenstrook in eigendom van de initiatiefnemer. De groenstrook is de definitieve begrenzing van het bedrijventerrein. Indiener geeft aan te verwachten dat de eigenaar in de toekomst alle gelegenheid zal aangrijpen om van de groenstrook een bestemming te maken die meer geld oplevert.	De natuurstrook heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'natuur', waardoor het gebruik als bedrijventerrein onmogelijk is. Ook is er geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid of afwijkmogelijkheid om een andere functie toe staan dan natuur. Via een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.3 is daarnaast vastgelegd dat de inrichting volgens in het landschappelijk inpassingsplan duurzaam in stand moet worden gehouden. Tenslotte vindt in de natuurstrook de waterberging van de nieuwe bedrijfspervenplaats plaats. Het gebruik als bedrijventerrein van de natuurstrook is absoluut onmogelijk. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan dient initiatiefnemer binnen 12 maanden de landschappelijke inpassing te realiseren. Beplanting die niet is aangeslagen zal worden vervangen waarna de groenstrook wordt overgedragen aan de gemeente. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.10	In het ontwerpbestemmingsplan is volgens indiener niet duidelijk opgenomen welke bestemming de groenstrook krijgt.	In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding te zien dat de natuurstrook de bestemming 'groen' heeft. Dit is bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangepast naar 'natuur'. Dit is een aanmerkelijk zwaardere bestemming dan een groenbestemming. Zo ziet een natuurbestemming onder andere toe op het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden en biotopen van flora en fauna. Ook zijn er veel vormen van gebruik strijdig met deze bestemming. Bovenstaande geldt niet voor een groenbestemming.



		>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.11	Indiener refereert aan een eigen ontwikkeling, namelijk de bouw van een aantal nieuwe woningen op het eigen perceel. Indiener geeft aan dat dit geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, terwijl dit vanuit het raadsbesluit één opdracht was.	Het genomen raadsbesluit ziet toe op één besluit, waarvan de uitvoering is opgesplitst in twee aparte trajecten. Het raadsbesluit bevat zowel uitgangspunten voor de beoogde nieuwe woningen als voor het bedrijventerrein. Op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan is het initiatief van indiener in procedure. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2	Zienswijze provincie Noord-Brabant	
2.1	Een deel van het plangebied voor het bedrijventerrein ligt buiten het bestaande begrensde stedelijk gebied. Hiervoor is volgens de provincie conform de Interim Omgevingsverordening een kaartaanpassing noodzakelijk.	Er is voor 6 weken (7 april tot en met 18 mei 2022) een separaat 'voornemen tot verzoek herbegrenzing stedelijk gebied' ter inzage gelegd. Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in de vergadering van 15 november 2022 een besluit genomen en de kaartaanpassing doorgevoerd. Dit is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.2	Er dient volgens de provincie voldaan te worden aan artikel 3.9 IOV (kwaliteitsverbetering van het landschap), daarbij zal onderbouwd moeten worden dat 1% van de bestemmingswinst van de uit te geven gronden (gelegen buiten bestaand stedelijk gebied) wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap, dan wel wordt gestort in een gemeentelijk landschapsfonds. Dit dient volgens de provincie nader geborgd te worden in de bestemmingsplanregels door middel van een voorwaardelijke verplichting.	De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van artikel 3.9 IOV. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels is gekoppeld. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3	Zienswijze Waterschap de Dommel	
3.1	In de waterparagraaf is volgens het Waterschap niet het meest recente beleid van de betrokken overheden opgenomen. Het Waterschap verzoekt dit op te nemen.	Het meest recente waterbeleid is in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 5.11 opgenomen.



		>> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.2	Het Waterschap geeft aan dat aan de randen van het plangebied aan bijna iedere kant een perceelsloot ligt. Het Waterschap adviseert dit ook op te nemen in de waterparagraaf.	In paragraaf 5.11 van de toelichting van het bestemmingsplan is een topografische kaart toegevoegd waarin de aanwezige watergangen te zien zijn. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.3	Het hemelwater vanaf de verharding Esbeekseweg 17 wordt volgens het Waterschap niet afgevoerd naar het gemeentelijk riool, maar naar omliggende perceelsloten.	De tekst in paragraaf 5.11 van de toelichting is hierop aangepast. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.4	Volgens het Waterschap moet ook het bestaande oppervlak van 3.000 m ² meegenomen worden in de berekening waarmee de hoeveelheid waterberging wordt berekend. Volgens het Waterschap is een compensatie van minimaal 1.620 m ³ nodig.	De tekst in paragraaf 5.11 van de toelichting is hierop aangepast. In de natuurstrook zal ruimte worden vrijgehouden voor de berging van hemelwater. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.5	Volgens het Waterschap leidt de uitwerking van de stuw in de praktijk tot te weinig bergingsruimte.	In het landschappelijk inpassingsplan en in paragraaf 5.11 van de toelichting is de hoogte van de stuw en de hoogte van de landbouwkundige doorlaat juist opgenomen. Hiermee voldoet de grootte aan waterberging. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.6	Volgens het Waterschap moet de maaiveldhoogte nauwkeurig in kaart worden gebracht.	De maaiveldhoogte van de waterberging wordt met het grondwerk op juiste hoogte gebracht. De bodem van de afvoerende watergang ligt onder deze hoogte. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



Nota van beantwoording zienswijzen op voornemen verzoek herbegrenzing 'Stedelijk gebied', behorend bij het ontwerpbestemmingsplan "Mierbeek-Noord"

In het kader van het voornemen tot verzoek herbegrenzing van de aanduiding 'stedelijk gebied' uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan "Mierbeek-Noord" zijn hieronder de ingediende zienswijzen die betrekking hebben op de herbegrenzing samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het voornemen tot verzoek herbegrenzing. Het ontwerpbesluit heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 7 april tot en met 18 mei 2022.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Zienswijze bewoner [...]	
1.1	Indiener beweert dat het bestaand stedelijk gebied gebruikt zou worden voor industrie, maar nu met het verzoek tot herbegrenzing 'Stedelijk gebied' de uitbreiding van het industrieterrein zou verdubbelen. Daarbij uit indiener de zorg dat als de groenstrook ook bestempeld wordt tot 'Stedelijk gebied', uitbreiding van het bedrijventerrein met een nieuw verzoek van de huidige initiatiefnemer gemakkelijk opnieuw kan worden uitgebreid.	Een herbegrenzing van het 'Stedelijk gebied' is noodzakelijk om de ontwikkeling Mierbeek-Noord mogelijk te maken. Om deze reden heeft de gemeente het voornemen tot verzoek herbegrenzing van de provinciale aanduiding 'Stedelijk gebied' gepubliceerd. De herbegrenzing van de provinciale aanduiding 'Stedelijk gebied' betreft slechts een administratieve wijziging die in de provinciale Interim Omgevingsverordening wordt doorgevoerd. Met de wijziging van deze aanduiding is de weg vrij om het bestemmingsplan vast te stellen. Anno 2025 is de herbegrenzing doorgevoerd. Aanvankelijk omvatte het voornemen tot herbegrenzing tevens de natuurstrook. Om tegemoet te komen aan de zienswijze, is de herbegrenzing enkel gelijkgesteld aan de beoogde bestemming 'bedrijventerrein'. Het voornemen tot herbegrenzing beslaat daarmee niet de bestemming 'natuur'. Dat de herbegrenzing leidt tot een verdubbeling van het industrieterrein is geen sprake. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.



1.2	Indiener geeft aan dat de gemeente heeft aangegeven dat de provincie stelt dat uitbreiding van het stedelijk gebied nodig is voor de waterberging. Indiener geeft aan dat er andere mogelijkheden zijn om de waterberging op te lossen, zodat de groenstrook groen blijft en niet tevens bedoeld is voor waterberging. Indiener geeft aan dat er overcapaciteit qua waterberging is bij het huidige Mierbeek.	Het voornemen tot verzoek herbegrenzing van het 'Stedelijk gebied' ziet enkel toe op de bedrijfskavels. De natuurstrook met de bestemming 'natuur' blijft hier buiten. Waterberging vindt plaats binnen deze natuurstrook. Hiermee is de bestemming primair gericht op het groen inkleden van het bedrijventerrein, waterberging en natuurontwikkeling. Natuurontwikkeling en waterberging zijn goed te combineren, aangezien water bijdraagt aan omstandigheden die gunstig zijn voor de ontwikkeling van diverse planten- en diersoorten. Binnen het plangebied is de natuurstrook dus de meest logische locatie voor waterberging. Daarnaast blijft de visuele beleving groen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.
-----	--	--