



22.I000031

Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Hoogeindseweg 23, Gildeterrein'

Vastgesteld: 27 september 2022

Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Hoogeindseweg 23, Gildeterrein'

Met ingang van 20 januari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 19 januari 2022 gepubliceerd in het Oirschots Weekjournaal, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging is er bij de gemeenteraad één schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven en beantwoord. Daarnaast wordt aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze 1:

Ingekomen: 17 februari 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De indiener geeft aan dat aan dat het aantal parkeerplaatsen op het gezamenlijk terrein aan de Hoogeindseweg 23 niet voldoende is om de parkeervraag op te vangen bij evenementen van het Gilde en dat in het gezamenlijk overleg met de partijen op het terrein op 16 september 2021 (hierna: overleg) is afgesproken dat er bij evenementen gekeken moet worden naar parkeergelegenheden buiten het terrein.	In het nieuwe bestemmingsplan is onder de bosbestemming (3.4.1) en de recreatiebestemming (5.5.1) een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (hierna: bevoegdheid) opgenomen die het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de mogelijkheid geeft om een vergunning te verlenen om een evenement te houden. Een van de voorwaarden om deze bevoegdheid te kunnen toepassen luidt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt <u>of</u> dat er door de organisator een onderbouwd verkeersplan wordt aangeleverd dat voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag is beoordeeld en goedgekeurd. In het geldende bestemmingsplan zit ook een bevoegdheid waarmee het college evenementen kan toestaan, mits dat er op eigen terrein geparkeerd wordt. Naar aanleiding van de door de indiener geuite zorgen over parkeren, is de bevoegdheid op het gebied van parkeren aangevuld. De nieuwe regeling maakt parkeren buiten het terrein bij evenementen mogelijk. Hiermee wordt voorkomen dat evenementen van het Gilde leiden tot parkeerproblemen. Voor publieke evenementen kan dus naar mogelijkheden buiten het terrein worden gekeken. Het parkeervraagstuk kan bij een dergelijk evenement onmogelijk op eigen terrein worden voorzien, gelet op de beperkte hoeveelheid aanwezige parkeerplaatsen op het terrein en gelet op de verwachte aantrekkingskracht van een dergelijk evenement, waar de indiener zelf ook naar refereert. In die zin moet het Gilde hoe dan ook overgaan tot een onderbouwd verkeersplan dat voorafgaand aan de vergunningverlening ter beoordeling en goedkeuring aan het college moet worden voorgelegd. In die zin is er geen meerwaarde om het bestemmingsplan op basis hiervan te wijzigen.

2. De indiener is van mening dat het parkeren op het gezamenlijk terrein voor het Gilde buiten evenementen om niet past, ten tijde van aanwezigheid van de reeds zittende partijen. Ook geeft de indiener aan dat parkeren aan de voorzijde van KinderVakantieWerk (KVV) ook niet gaat omdat daar regelmatig een truck met oplegger van de indiener parkeert, en dat daar in het bestemmingsplan geen rekening mee gehouden is.	Op het betreffende perceel zijn (in de toekomst) vier partijen actief. Naast de indiener en het Gilde zijn op het perceel ook de Jeu de boules vereniging en een opslaglocatie aanwezig voor KVV. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben alle (beoogde) aanwezige gebruikers op het terrein op verzoek van de gemeente aanvullende gegevens aangeleverd over het parkeergebruik en verkeersstromen, zowel tijdens evenementen als tijdens reguliere dagen. Deze gegevens zijn naast elkaar gelegd en op basis daarvan zijn de verschillende momenten van het huidige gebruik inzichtelijk gemaakt. Op basis van de aangeleverde gegevens voor de huidige- en de toekomstige situatie lijkt het er met het huidige gebruik van het perceel op dat op donderdagen en op zondagen de meest maatgevende momenten zijn in het gebruik met een parkeerbehoefte van 60 voertuigen. Kijkend naar de toekomstige situatie en het dan te verwachten normaal wekelijks gebruik van het Gilde op dinsdagen en woensdagen, kan geconcludeerd worden dat er in de toekomst op het perceel op deze twee dagen een gelijktijdige parkeerbehoefte van respectievelijk 30 en 40 voertuigen ontstaat. Bij het standaard gebruik van het Gilde van het terrein op dinsdag en woensdag is er sprake van een passende situatie. Wel kan geconcludeerd worden dat er incidenteel op andere dagen ook activiteiten zijn, doch dit zijn planbare activiteiten. Waarbij de indruk is dat dit niet direct leidt tot parkeerproblemen. Richting het Gilde wordt geadviseerd om op tijd in overleg te gaan met de partijen en van te voren een inschatting te maken van de te verwachten parkeerdruk van die activiteiten. Er is dus geen meerwaarde om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De uitgebreide parkeerdrukmeting met achtergrondinformatie en onderbouwing wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Vanuit de toelichting wordt hiernaar verwezen. Voor wat betreft het parkeren aan de voorzijde van KVV merkt de indiener terecht op dat op deze locatie regelmatig een trucker parkeert. Een deel van het perceel aan de voorkant van KVV is in erfpacht uitgegeven aan de indiener en het is daarom aan de indiener om te bepalen wie daar wel of niet mag parkeren. Het recht om op iemands grond te mogen parkeren is in dit geval al privaatrechtelijk geregeld doordat het perceel in erfpacht is uitgegeven. Een extra regeling in het bestemmingsplan voegt daar niets aan toe. Er is voor wat betreft dit aspect dus geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
3. De indiener geeft aan dat er in het bestemmingsplan staat dat het terrein maar één toegang heeft, terwijl dit onjuist is. Er is volgens de indiener nog een tweede toegang die uitkomt aan het zandpad aan de zuidoostkant	Er is inderdaad een tweede toegang tot het terrein die uitkomt aan het zandpad aan de zuidoostkant van het plangebied. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

van het plangebied en die door de indiener wordt gebruikt met de vrachtwagen. Indiener geeft daarnaast aan dat er tijdens het overleg is besproken dat er voor het Gilde een aparte parkeerplaats wordt aangelegd tussen het zandpad en de tweede toegang en dat deze niet terug te zien is in het bestemmingsplan.	De indiener doelt hier wellicht op afspraken die volgens de Jeu de boules vereniging zijn gemaakt tijdens een bijeenkomst in 2019 met het Gilde en de gemeente (hierna: bijeenkomst). Tijdens deze bijeenkomst zijn volgens de Jeu de boules vereniging afspraken gemaakt over de zandweg en de verplaatste toegangspoort met afrastering daar. Afsproken zou zijn om de toegangspoort bij de zandweg te verzetten en een afrastering te plaatsen, zodat er meer parkeer ruimte voor het Gilde buiten het (midden)terrein gerealiseerd kan worden en zodat zij niet op het (midden)terrein hoeven te parkeren, afgezien bij grote evenementen. Het middenterrein wordt immers al gebruikt door de andere partijen in het plangebied. Het klopt dat het Gilde graag de toegangspoort bij de zandweg wil(de) verplaatsen. Dit ten behoeve van de realisatie van meer parkeerruimte buiten het (midden)terrein voor hun leden. Er zijn echter geen harde afspraken gemaakt over de aanleg van deze extra parkeerruimte en het is aan het Gilde om de extra parkeerruimte te realiseren. Zolang dit niet gebeurt, kan het Gilde net zoals alle andere organisaties in het plangebied gebruikmaken van de parkeervoorziening op het (midden)terrein (of op een andere gemotiveerde manier in het geval van evenementen). De extra parkeerplaats waar de indiener op doelt, vormt daarmee geen onderdeel van de voorliggende bestemmingsplanprocedure.
4. De indiener geeft aan dat niet het gehele plangebied gesaneerd is en dat het onjuist is dat volgens het saneringsplan alles gesaneerd is. Indiener vraagt zich af of het resterende gedeelte van het plangebied alsnog gesaneerd wordt.	Indiener merkt terecht op dat niet het gehele vervuilde gebied gesaneerd is. Enkele delen van het vervuilde gebied zijn bewust niet gesaneerd. Het betreft hier (1) de bodem onder het gebouw en de buitenbaan van de Jeu de boules vereniging en (2) enkele onderdelen (en de directe omgeving daarvan) van het plangebied waar kabels en leidingen liggen en/of waarop de zendmast en een nutsvoorziening gelegen zijn. De bodem zoals genoemd onder (1) is, in overleg met de Jeu de boules vereniging, niet gesaneerd omdat het gebouw en de buitenbaan anders verwijderd hadden moeten worden. Er zijn geen plannen om wijzigingen aan te brengen aan het gebouw of de buitenbaan, dus de mogelijke verontreiniging die daar ligt vormt geen bedreiging voor de volksgezondheid. Ook het huidige gebruik kan worden voortgezet zonder gevaar voor de volksgezondheid. De bodem onder de onderdelen zoals genoemd onder (2) is niet gesaneerd omdat het risico op schade aan de mast, het gebouw en de bijbehorende kabels en leidingen te groot is. Voorafgaand aan de sanering heeft er een zogenaamde Sanscrit-toetsing plaatsgevonden door een gespecialiseerd bureau. Met dit systeem wordt de spoedeisendheid van saneren van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Uit deze toetsing volgen geen humane-, ecologische- of verspreidingsrisico's. Om die reden is ervoor gekozen om bovengenoemde onderdelen niet te saneren. Nu een deel van de vervuiling niet gesaneerd is, komt er een kadastrale

	aantekening op het perceel. Mocht de Jeu de boulesbaan en/of de bovengenoemde bouwwerken in de toekomst verwijderd worden, dan kan dit gedeelte tegen die tijd alsnog gesaneerd worden. Maar op dit moment is sanering voor het resterende gedeelte van het plangebied niet aan de orde. De Omgevingsdienst Zuid-oost-Brabant is als bevoegd gezag akkoord gegaan met de saneringsdoelstelling en de evaluatie (resultaat). Voor de gemeente betekent dit dat de sanering conform de regels is uitgevoerd en ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan is afgerond.
5. De indiener geeft aan dat de schietpalen voor het Gilde te dicht bij de activiteiten van de indiener staan en dat de afstanden en schietcirkels niet voldoen aan het reglement van de Noord-Brabantse Federatie van Schuttersgilden (NBFS). Indiener is van mening dat de afstanden moeten voldoen aan dit reglement.	De bepaling van de afstand tot de schutsbomen vormt onderdeel van het aspect 'bedrijven- en milieuzonering', dat in het bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 4.6 van de toelichting. Vanuit milieuwet- en regelgeving wordt er bij de beoordeling van bedrijven- en milieuzoneringen bij nieuwe plannen naar andere gevoelige objecten gekeken buiten het nieuwe plan. Denk aan omliggende woningen van derden. Er wordt niet beoordeeld op andere functies binnen hetzelfde bestemmingsplan. De duivensportvereniging vormt in deze casus geen gevoelig object omdat ze onder dezelfde recreatieve bestemming valt als het Gilde en ook onderdeel uitmaakt van nieuwe bestemmingsplan. Uit metingen is desondanks gebleken dat het clubhuis van de duivensportvereniging op een afstand van meer dan 40 meter van de schutsbomen ligt en daarmee buiten de veiligheidszone van de schutsbomen ligt. Gemeten vanaf de schietpalen zijn binnen 30 meter geen andere functies aanwezig waardoor er geen sprake is van hinder of gevaar. Dit is milieutechnisch beoordeeld en goedgekeurd. Bedrijven- en milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Voor milieuzonering vormt de (landelijke) VNG-publicatie Bedrijven- en Milieuzonering het standaardwerk waaraan plannen getoetst worden. Het naleven van reglementen zoals het reglement van de NBFS is een verantwoordelijkheid van de gebruikers (in dit geval het Gilde) en daarmee geen verantwoordelijkheid van de gemeente. Voor de gemeente betekent dit dat de beoordeling conform de regels is uitgevoerd en dat het bestemmingsplan voor wat betreft deze onderdelen niet gewijzigd hoeft te worden.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond verklaard. Het voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Hoogeindseweg 23, Gildeterrein' wordt doorgevoerd.

Wijziging Bodemaspect

Op grond van een uitgevoerd bodemonderzoek is in het verleden vastgesteld dat er sprake is van bodemverontreiniging onder een deel van het perceel waarop het Gilde haar activiteiten beoogt te ontplooien. Met het Gilde is afgesproken dat de gemeente op deze locatie een bodemsanering zou uitvoeren. De bodemsanering heeft plaatsgevonden in oktober 2021 en in november en december 2021 is gewerkt aan de afronding en rapportage van de sanering. De rapportage en de uitkomst daarvan moest in het bestemmingsplan worden verwerkt. De verwerking van de rapportage vergde vervolgens echter nog de nodige tijd. Het Gilde heeft aangegeven haast te hebben met de verhuizing en bovendien maakt de verhuizing van het Gilde de verdere uitwerking van de plannen bij de Oude Toren mogelijk. Om die reden is ervoor gekozen om de uitkomst van de rapportage gedurende de inzagertermijn van het ontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan te verwerken. De resultaten van het bodemonderzoek waren nog niet in het bestemmingsplan opgenomen. Inmiddels is gebleken dat het bodemaspect geen belemmering vormt voor het plan. Dit wordt verwerkt in de toelichting van het voorliggend bestemmingsplan.

Wijziging herbegrenzingsbesluit Gedeputeerde Staten

Naar aanleiding van het ingediende verzoek tot herbegrenzing van het NatuurNetwerk Brabant hebben Gedeputeerde Staten (GS) op 19 april 2022 besloten het herbegrenzingsverzoek in te willigen en daartoe de relevante begrenzingen in de Interim Omgevingsverordening (IOV) aan te passen. GS hebben hierbij laten weten dat de in het ontwerpplan opgenomen gebiedsaanduidingen ten behoeve van de herbegrenzing door deze wijziging kunnen vervallen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De twee opgenomen gebiedsaanduidingen ten behoeve van de herbegrenzing worden verwijderd in de verbeelding. In de planregels worden deze aanduidingen verwijderd in de algemene aanduidingsregels.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Verbeelding

Ambtshalve wijzigingen

- De aanduiding 'overige zone – vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur' kan komen te vervallen naar aanleiding van het herbegrenzingsbesluit van de provincie;
- De aanduiding 'overige zone – in de IOV te verwijderen ecologische hoofdstructuur/NNB' kan komen te vervallen naar aanleiding van het herbegrenzingsbesluit van de provincie.

Regels

Ambtshalve wijzigingen

- De leden b en c van artikel 11.3 komen te vervallen naar aanleiding van het herbegrenzingsbesluit van de provincie.

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijze:

- Paragraaf 4.10 wordt naar aanleiding van punt 2 van de zienswijze aangevuld met een samenvatting van de uitkomst van de parkeerdrukmeting. Vanuit deze paragraaf wordt naar de parkeerdrukmeting in de bijlagen bij de toelichting verwezen;
- In paragraaf 2.1 wordt naar aanleiding van punt 3 van de zienswijze opgenomen/aangevuld dat er een tweede toegang naar het terrein is die uitkomt aan het zandpad aan de zuidoostkant van het plangebied.

Ambtshalve wijziging:

- De bodemparagraaf in paragraaf 4.2 wordt naar aanleiding van de uitslag van het bodemonderzoek aangevuld met het resultaat van het uitgevoerde bodemonderzoek en de instemming van het bevoegd gezag (ODZOB).

Bijlagen bij toelichting

Naar aanleiding van zienswijze:

- De uitgebreide parkeerdrukmeting met achtergrondinformatie en onderbouwing wordt naar aanleiding van punt 2 van de zienswijze toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.