

Nota van zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Partiële herziening GlasNat

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening GlasNat" heeft met ingang van 19 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen, tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht.

DEEL 2: INSpraak

Eind 2011 heeft er een informatieavond plaatsgevonden, waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over het plan. Hierbij zijn vanuit de omwonenden geen bezwaren naar voren gebracht. Nadien heeft de raad de Algemene inspraak- en participatieverordening vastgesteld. Op grond van deze verordening kan het college er na consultatie van de raad voor kiezen om inspraak, participatie of geen van beide te verlenen. Gelet op het feit dat er slechts één woning planologisch wordt toegevoegd, naast inbestemming van twee bestaande woningen, en dat voor de rest invulling wordt gegeven aan de reeds bestaande bestemming voor glastuinbouw, heeft het college er in dit geval voor gekozen om ten behoeve van dit plan inspraak te verlenen in de vorm van de reeds gehouden informatieavond. De raad is hierover geconsulteerd middels raadsvoorbangbrief 11-12 (verzonden 20 september 2012).

DEEL 3: OVERZICHT ZIENSWIJZE

1.	Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM), ing. P.J.G. Janmaat, Hintham 156, 5246 AK Rosmalen, brief d.d. 28 mei 2013, ingekomen d.d. 29 mei 2013
----	--

DEEL 4: SAMENVATTING ZIENSWIJZE EN BEANTWOORDING

Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat. Wij benadrukken dat elke zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

1. **Tuinbouw Ontwikkelingsmaatschappij (TOM), ing. P.J.G. Janmaat, Hintham 156, 5246 AK Rosmalen, brief d.d. 28 mei 2013, ingekomen d.d. 29 mei 2013**

Samenvatting

De TOM constateert dat het plan voorziet in de mogelijkheid om een warmtebuffer te realiseren binnen het bouwvlak voor kassen (specifieke bouwaanduiding – 1), maar niet binnen het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen (specifieke bouwaanduiding – 2). Uit bedrijfseconomisch oogpunt acht de TOM het wenselijk om het bouwvlak voor kassen volledig voor kassen te kunnen benutten en de warmtebuffer in het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen te kunnen plaatsen. De TOM verzoekt om de planregels van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Commentaar

Zowel in het moederplan "GlasNat" als in het ontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening GlasNat" is in de planregels opgenomen dat de open ruimtelijke structuur van de bebouwing aan de Wendelnesseweg dient te worden gerespecteerd. Deze open ruimtelijke structuur heeft betrekking op de bebouwing gelegen direct aan weerszijden van de Wendelnesseweg. Het betreft hoofzakelijk vrijstaande woningen met een sterk individueel karakter. De kassencomplexen daarachter zijn forser en geslotener. Met deze bepaling is beoogd om de bebouwingstructuur te behouden. Dit uitgangspunt is bijvoorbeeld ook gehanteerd bij de toevoeging van enkele woningen met een vrijstelling op grond van art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), die nu middels het voorliggende bestemmingsplan worden inbestemd.

Het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen (SBA-2) is gelegen in de zone van kleinschaligere bebouwing aan de Wendelnesseweg en vormt hiermee een soort filter die de massaliteit van de bedrijfsbebouwing in het bouwvlak voor kassen daarachter (SBA-1) verzacht. Met het oog hierop mogen binnen het vlak met aanduiding SBA-2 bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 9 meter, terwijl in het vlak daarachter (SBA - 1) de bouwhoogte maximaal 11,5 meter mag bedragen. Voor beide vlakken geldt dat er bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 6 meter. Middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan hiervan worden afgeweken binnen het bouwvlak SBA-1 tot een maximum van 15 meter, mits noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering. Deze hoogte kan worden benut voor de realisatie van een warmtebuffer. Gevraagd wordt om deze mogelijkheid uit te breiden naar bouwvlak SBA-2.

Het uitbreiden van de afwijkingsmogelijkheid naar bouwvlak SBA-2 kan leiden tot vrij hoge en forse bebouwing in de zone direct langs de Wendelnesseweg. Dit gaat ten koste van de openheid en kleinschaligheid en daarmee het karakter van de Wendelnesseweg. Wij achten dit vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt in beginsel onwenselijk.

In deze partiële herziening wordt het bouwvlak voor kassen (SBA-1) evenwel ca. 13 meter in oostelijke richting verschoven ten opzichte van de situatie in het moederplan GlasNat. Die strook van 13 meter valt nu binnen het vlak SBA-2. Dit betekent dat binnen dat betreffende deel van het bouwvlak SBA-2 op grond van het vigerende planologische regime een warmtebuffer kan worden vergund, na afwijking door het college. Gelet hierop zijn wij met de initiatiefnemer tot de volgende overeenstemming gekomen over de locatie van een warmtebuffer:

Op de verbeelding wordt aan de oostelijke helft van het vlak SBA-2 de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' toegekend over een breedte van 12,5 meter, gemeten vanuit de grens met het bouwvlak voor de kassen (SBA-1). In de planregels wordt ten aanzien van de betreffende zone een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college medewerking kan verlenen aan het realiseren van een warmtebuffer met een hoogte van maximaal 12 meter, mits gelegen op een afstand van minimaal 30 meter van de dichtstbijzijnde woning.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Partiële herziening GlasNat.

DEEL 6: AANPASSING ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Na overleg met de initiatiefnemer zal het ontwerp-bestemmingsplan conform het onderstaande worden gewijzigd:

- **Wijziging planregels:**

Het volgende artikel wordt gewijzigd:

- **3.3 Afwijken van de bouwregels**
in dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken "van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b". Dit moet zijn en wordt gewijzigd in: lid 3.2.2 onder c.

Het volgende artikel wordt toegevoegd:

- **3.4 Afwijken van bouwregels ten behoeve van warmtebuffer**
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder c ten behoeve van het toestaan van een warmtebuffer ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied', met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter;
 - b. de afstand tot de dichtstbijzijnde woning niet minder bedraagt dan 30 meter.

Het volgende artikel wordt vernummerd:

- **3.4 Nadere eisen** wordt **3.5 Nadere eisen**

- **Wijziging verbeelding:**

Op de verbeelding wordt aan de oostelijke helft van het vlak SBA-2 de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' toegekend over een breedte van 12,5 meter, gemeten vanuit de grens met het bouwvlak voor de kassen (SBA-1).