

Vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Kleine Hoeven, fase 2”

1. Waterschap de Dommel

Datum: 4 november 2022

Samenvatting:

Regels

Het waterschap adviseert/verzoekt:

- a) Het toevoegen van het begrip ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ in artikel 1 Begrippen.
- b) Het ook toepassen van de voorwaardelijke verplichting watercompensatie op de bestemming Verkeer.
- c) Het vervangen van de term “hetzelfde peilgebied” door “binnen de bestemmingsplangebieden Kleine Hoeven fase I en fase II” en hierin te verwijzen naar de toelichting voor de hoeveelheden.

Toelichting

Het waterschap adviseert/verzoekt:

- d) Paragraaf 4.7 Water te updaten aan de hand van het nieuwe rapport Watertoets.

Bijlage Rapport Watertoets (28 okt 2022)

Het waterschap adviseert/verzoekt/stelt:

- e) Dat op pagina 20 ‘Algemene regels, Art. 15’ voor Kleine Hoeven II niet punt D van toepassing is, vanwege de toename aan verharding die meer dan 10.000 m² bedraagt. De ontwikkeling valt daarom niet onder Algemene Regels, maar behoeft een watervergunning. Hierop zijn de Beleidsregels van toepassing zoals bovenaan p. 21 beschreven.
- f) De tekst onder Keurbeleid (p.20 en verder) in te korten. Het waterschap adviseert de volgende twee punten weg te laten: “Algemene regel Art 15 en art 3.3 gevoeligheidsfactor” en “beleidsregel 6.4.1 vanaf punt 3”.
- g) Pagina 22 ‘Provinciaal waterbeleid’ te actualiseren aan de hand van het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027.
- h) In tabel 4.1 op pagina 23 de verhardingstoename van het parkeerdek in fase I mee te nemen, omdat deze toename nog niet is gecompenseerd. Geadviseerd wordt het hele oppervlak van de infiltratievoorziening mee te nemen (797m²). Hiervoor is 48m³ berging nodig.
- i) De bijlage voor de randophoging rond de wadi toe te voegen (aan de hand van pagina 24).
- j) Pagina 25 betreffende de oppervlakte van het parkeerdek te verduidelijken. In figuur 4-1 lijkt geen rekening te zijn gehouden met het parkeerdek. In tabel 4-2 lijkt dit wel het geval te zijn (gezien het oppervlakte dat verdiept en verhoogd kan worden). Daarbij staat in tabel 4-2 27m³ voor extra verharding parkeerplaatsen. Het waterschap vraagt zich af of daarmee het parkeerdek wordt aangeduid? Ook stelt het waterschap dat de bergingsopgave hierbij niet klopt. Dit zou eerder 48m³ moeten zijn.
- k) Een verheldering van de zin “Daarmee is ook de restopgave ingepast” op pagina 25 door middel van een kaart met een indicatie van de oppervlakte. Het voorgaande beweert

namelijk juist dat er een bergingsoverschot is door het verhogen van de kades en verdiepen van de wadi's.

- l) De typefout op pagina 26 "NAP+13,55 m" te verbeteren naar "NAP+30,55."
- m) Dat er betreffende de tekst op pagina 28 in paragraaf 4.3 "Omdat de dam breder wordt dan 5 meter is een vergunning vereist" pas een vergunning nodig is vanaf 15 meter. Anders valt het onder Algemene regels.
- n) Bij het bepalen van de totale bergingsvolumes rekening te houden met de nieuwe inrit naar de Hamelendijk en een aanpassing van de vorm van de wadi die volgt uit de tekening bij de omgevingsvergunning voor het parkeerdek bij wadi 6 en 7 die het waterschap van de gemeente heeft ontvangen.

Beoordeling en gevolgen voor het bestemmingsplan:

- a) Het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' is toegevoegd aan artikel 1 van de regels.
- b) De voorwaardelijke verplichting ziet toe op de realisatie van een waterbergingsopgave waarin de volledige toename aan verharding in het gebied is meegerekend. De koppeling met de bestemming Bedrijventerrein is hierin het meest logisch, omdat de gehele ontwikkeling, inclusief interne verkeersstructuur hiermee samenhangt. Dus hoewel de opmerking niet volledig is verwerkt, is de toename aan verharding binnen de verkeersbestemming wel geborgd in de hoeveelheid waterberging die gerealiseerd dient te worden.
- c) Het verzoek is verwerkt. Er is een verwijzing opgenomen naar het bestemmingsplan Kleine Hoeven 2012 en dit nieuwe bestemmingsplan, met daaraan gekoppeld de totale hoeveelheid waterberging die binnen de plangebieden gerealiseerd dient te worden.
- d) De paragraaf 4.7 Water is geactualiseerd op basis van de meest recente Watertoets.
- e) De tekst is conform het verzoek aangepast, waarbij is opgenomen dat er een watervergunning nodig is.
- f) Het verzoek is verwerkt.
- g) Het verzoek is verwerkt.
- h) Het verzoek is verwerkt.
- i) Het verzoek is verwerkt. De uitwerking is opgenomen in bijlage 3 bij de Watertoets.
- j) Het verzoek is verwerkt. De waterbergingsopgave is gecontroleerd en geactualiseerd. Figuur 4-1 en 4-2 zijn hierop aangepast, waarbij 48m³ waterberging voor het parkeerdek is opgenomen.
- k) Het verzoek is verwerkt.
- l) Het verzoek is verwerkt.
- m) Dit is conform de constatering aangepast.
- n) De waterbergingsopgave is gecontroleerd en geactualiseerd op basis van beschikbare informatie van ontwikkelingen in de omgeving van Kleine Hoeven fase I, waarbij tevens rekening is gehouden met de aanpassingen rondom wadi 6 en 7. In de nadere uitwerking in het waterhuishoudkundig plan wordt nog nader op detailniveau naar deze zone gekeken en zal afstemming met het waterschap plaatsvinden.

2. Provincie Noord-Brabant

Datum: 2 november 2022

Samenvatting:

Provinciaal beleidskader

Provincie Noord-Brabant verzoekt het bestemmingsplan te controleren op het volgende:

- a) Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en in de Interim omgevingsverordening [IOV] Noord-Brabant. Per april 2022 is een actualisatie van de IOV in werking getreden. Deze heeft een aantal wijzigingen doorgevoerd in de bestaande IOV. www.brabant.nl/interimomgevingsverordening

Inhoudelijk standpunt

De provincie verzoekt:

- b) Een verdere uitwerking van de groene aspecten. Deze staan veelal aangeduid als p.m. post in het bestemmingsplan.

De Kleine Hoeve is een stedelijke uitbreiding. In beginsel is aan de voorwaarden voor een stedelijke uitbreiding voldaan. De provincie verzoekt echter de verantwoording op een aantal aspecten te verhelderen en adviseert daarom over de volgende onderwerpen:

- c) Regionale afstemming:
In de toelichting is aangegeven dat de regionale afstemming heeft plaatsgevonden op 12-09-22. De Kleine Hoeve was toentertijd echter volgens de provincie nog niet officieel geprogrammeerd. De besluitvorming hierover vindt plaats op de Omgevingsdag in december 2022. Dan is pas duidelijk of het plan aan de regionale eisen voldoet.
- d) Kwaliteitsverbetering van het landschap:
 - 1. In de toelichting wordt niet ingegaan op het beleid betreffende de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9 IOV). De kwaliteitsverbetering moet minimaal 1% van de uitgeefbare grond bedragen. De provincie adviseert de verantwoording/onderbouwing van dit aspect toe te voegen aan het plan, inclusief een berekening en verantwoording waarin deze investering gaat landen.
 - 2. In het kader van het opgestelde groen- beeldkwaliteitsplan merkt de provincie op groen binnen het bedrijventerrein niet te zien als kwaliteitsverbetering, maar structureel groen aan de buitenzijde wel. Er is echter geen berekening opgenomen om te beoordelen of er voldoende structureel groen is (op basis van bovenstaand punt). De provincie verzoekt om dit aan te vullen.
- e) Natuur Netwerk Brabant [NNB]:
Het plangebied ligt aansluitend aan een NNB waardoor mogelijke effecten van het plan op dit gebied te verwachten zijn. Het plan behandelt deze effecten enkel als p.m. De provincie verzoekt om hier een concrete uitwerking voor te geven inclusief eventuele te nemen mitigerende maatregelen.
- f) Bedrijventerrein
 - 1. De provincie verzoekt om aan de onderbouwing van de behoefte een koppeling te maken naar het type werkmilieu (kleinschalig voor lokale bedrijvigheid). Tevens wordt er gesproken over “voorlopige provinciale Prognoses”, terwijl deze per 27 sep 2022 zijn vastgesteld. De provincie verzoekt om deze zin te bij te werken.

2. Er is bestuurlijke afstemming geweest over een oppervlakte van ca 7,5 ha waarvan 4,6 ha uitgeefbare grond betrof. In het bestemmingsplan worden nu andere maten gehanteerd. De provincie verzoekt om een verduidelijking van deze wijziging.
3. In de toelichting wordt met name ingegaan op de kwantitatieve regionale afspraken, terwijl er ook kwalitatieve zijn gemaakt zoals de “Brainport Principles”. De provincie verzoekt om een betere borging van deze kwalitatieve afspraken in het bestemmingsplan.
4. De provincie verzoekt een begripsomschrijving toe te voegen voor het begrip ‘kavel’. Dit is noodzakelijk vanwege de aan het begrip gebonden maximale hoeveelheid vierkante meter.
5. De provincie verzoekt tevens een begripsomschrijving toe te voegen voor ‘facilitaire dienstverlening’.
6. In de planregeling is opgenomen dat ‘detailhandel in volumineuze goederen’ ook mogelijk is. De provincie verzoekt een uitleg ter onderbouwing hoe dit binnen het provinciale en regionale beleid past.

Beoordeling en gevolgen voor het bestemmingsplan:

- a) Paragraaf 2.3.2 is geactualiseerd op basis van de meest recente actualisatie van de IOV, te weten de geconsolideerde versie van 1 augustus 2023.
- b) De p.m. posten waar de provincie op doelt zijn nader uitgewerkt en waren nog afhankelijk van de input van lopende onderzoeken die ten tijde van het vooroverleg nog niet gereed waren. Daarmee hebben ook de groene aspecten een nadrukkelijke plek in de toelichting van het bestemmingsplan gekregen.
- c) Dit is een terechte opmerking van de provincie. In de plantoelichting is de datum, waarop regionale afstemming heeft plaatsgevonden, aangepast naar 21 december 2022. De ontwikkeling is daar akkoord bevonden.
- d)
 1. De motivatie aan artikel 3.9 van de lov is toegevoegd / uitgebreid in de plantoelichting in paragraaf 2.3.2. Daarbij is tevens een berekening opgenomen om de hoogte van de benodigde investering te kwantificeren. Deze benodigde investering is middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.5.3 van het bestemmingsplan geborgd, waarbij er sprake is van (1) een investering in de landschappelijke inpassing, en (2) een investering van het (eventueel) resterende bedrag in het groenfonds van de gemeente Reusel – De Mierden.
 2. Zie de beantwoording onder punt 1. De provincie verwijst hierbij overigens naar het beeldkwaliteitsplan. Inmiddels is tevens een separaat landschappelijk inpassingsplan opgesteld, die als Bijlage 3 aan de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. Deze ziet toe op het groen aan de randen van plangebied.
- e) Op basis van het uitgevoerde onderzoek (nee tenzij toets) in Bijlage 12 van de plantoelichting is geconcludeerd dat er mogelijk sprake is van aantasting door lichtinval, maar dat hiervoor mitigerende maatregelen zijn te treffen.
 Dat betreft enerzijds het mitigeren van lichtinval door verkeersbewegingen vanuit de ontsluitingsweg die uitkomt op het NNB gebied. In de planopzet is een wijziging doorgevoerd, waarbij de ontsluitingsweg richting het westen is verplaatst en zodoende niet meer direct op het NNB gebied uitkomt. Dit is verwerkt in de verbeelding, het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inpassingsplan. Tevens is aan de overzijde van het

NNB gebied op de verbeelding een functieaanduiding 'ontsluiting uitgesloten' opgenomen, waarmee wordt voorkomen dat toekomstige bedrijven daar een inrit realiseren. Tenslotte is in artikel 4.4.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee wordt geregeld dat het gebruik van gebouwen enkel is toegestaan indien de lichtuitstraling ter plaatse van het NNB gebied minder dan 1 lux bedraagt.

f)

1. De motivatie in paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting is aangevuld met een onderbouwing van de kwalitatieve behoefte aan het type werkmilieu dat hier beoogd is. Tevens zijn de definitieve provinciale cijfers opgenomen.
2. Op basis van de meest recente tekeningen, die ten grondslag hebben gelegen aan de huidige verbeelding van het bestemmingsplan, is er sprake van 4,6 hectare uitgeefbare grond. De exacte oppervlakte van het volledige plangebied is afhankelijk van waar de grens wordt getrokken. Zoals weergegeven in figuur 1.2 in de plantoelichting is er sprake van een oppervlakte van ca. 6,7 hectare. Wanneer de Hamelendijk daarin mee wordt genomen is de oppervlakte groter.
3. De Brainport Principles zijn verwerkt in paragraaf 2.4.3 van de plantoelichting. De borging van de principes vindt gedeeltelijk plaats via het bestemmingsplan (middels onder meer het Beeldkwaliteitsplan en Landschappelijk inpassingsplan), en zal gedeeltelijk binnen het uitgiftebeleid worden vormgegeven.
4. Het begrip 'kavel' is toegevoegd aan artikel 1 van de regels.
5. Het begrip 'facilitaire dienstverlening' is toegevoegd aan artikel 1 van de regels.
6. In paragraaf 2.4 is een motivatie toegevoegd ter onderbouwing van de keuze om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan. Deze regel is in lijn met het bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein Kleine Hoeven.

3. Veiligheidsregio

Datum: 19 oktober 2022

Samenvatting:

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het bedrijf 'Dechra Pharmaceuticals Manufacturing', die medicijnen produceert voor (huis)dieren. Dit bedrijf valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, omdat het meer dan 10.000 kg aan gevaarlijke stoffen opslaat. De veiligheidsregio adviseert:

- a) De toekomstige eigenaren van de bedrijven te informeren over wat de risico's vanuit dit bedrijf zijn en hoe ze daarnaar kunnen handelen. Zie de 'Handreiking risicocommunicatie gevaarlijke stoffen' op www.vrbzo.nl.
- b) De beleidsregels 'Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening' toe te passen bij een verdere uitwerking van de plannen (zie www.vrbzo.nl). De Veiligheidsregio denkt daarbij graag mee als er concrete uitwerkingsplannen zijn.

De veiligheidsregio spreekt haar tevredenheid uit over paragraaf 4.8 'Externe veiligheid' en de uitsluiting van Bevi-inrichtingen in de regels.

Beoordeling en gevolgen voor het bestemmingsplan:

- a) Het advies van de Veiligheidsregio ziet niet toe op het bestemmingsplan, maar is wel relevant voor de communicatie met toekomstige eigenaren en wordt als zodanig meegenomen in het vervolgproces. Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
- b) De beleidsregel 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening' wordt als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen. Hiervoor is geen doorwerking in de planregels van het bestemmingsplan nodig. Bij de verdere (technische) uitwerking van het plan wordt de Veiligheidsregio betrokken.