

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II Reusel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 28 mei 2024

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 28 mei 2024
nummer
mij bekend,
de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans.

Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II Reusel”	3
	Het bestemmingsplan heeft betrekking op:	3
2.	Gevolgte procedure	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen	3
3.1	Ontvangen zienswijzen	3
3.2	Conclusies zienswijzen	3
3.3	Beoordeling zienswijzen	3
4.	Ambtshalve wijzigingen	5
4.1	Planregels	5
4.2	Verbeelding	5
4.3	Toelichting	5
5.	Aanpassingen	5
5.1	Planregels	5
5.2	Verbeelding	5
5.3	Toelichting	5

1. Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II Reusel”

Het bestemmingsplan heeft betrekking op:

De realisatie van een bedrijventerrein met een omvang van circa 7 hectare. Het aandeel uitgeefbare grond bedraagt 4,6 hectare. De kavelgroottes variëren van circa 1.000 m² tot maximaal 5.000 m².

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 15 december 2023 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl) en in D’n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 18 december 2023 tot 29 januari 2024 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl en op omgevingswet.overheid.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. OVBRM (Ondernemers Vereniging Bedrijventerreinen Reusel-De Mierden);
2. Schipvast (De Hoeven Reusel B.V.).

3.2 Conclusies zienswijzen

3.2.1 *De volgende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan*

1. OVBRM (Ondernemers Vereniging Bedrijventerreinen Reusel-De Mierden);
2. Schipvast (De Hoeven Reusel B.V.).

3.3 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.3.1 Zienswijze 1: OVBRM

Datum zienswijze: 18 januari 2024

Ontvangen: 18 januari 2024, registratienummer [24IK.0066](#).

A. Samenvatting

1. Het transportverdeelstation is ingetekend op een AA-locatie. Het aanmerken van een dergelijke locatie wordt gezien als een gemiste kans in het aanzien van het bedrijventerrein.
2. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om in dit stadium goed na te denken welke uitstraling wenselijk is voor de toekomst van het bedrijventerrein van Reusel. Gevraagd wordt om de locatie van het transportverdeelstation te heroverwegen.
3. Er zijn zorgen over de voorwaarden van het nog op te stellen uitgiftebeleid van de kavels. De gemeente wordt verzocht om de OVBRM uit te nodigen om samen na te denken over de te stellen voorwaarden.

B. Beoordeling

1. Het transportverdeelstation (TVD) zal niet specifiek bestemd worden op de voorkeurslocatie (zie bijlage 1 bij deze nota), het heeft geen directe gevolgen voor de bestemmingsplanprocedure omdat het TVD ook op elke andere locatie binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ gerealiseerd kan worden. De locatie is wel aangemerkt als voorkeurslocatie. De gemeente heeft samen met Enexis gekeken naar de meest gunstige locatie voor het TVD. Hierbij is gekeken naar de

geografische inpasbaarheid van het station, rekening houdend met een zo centraal mogelijke ligging. Voor de aansluiting van circa 40 kabelbundels van elk zo'n 3 tot 5 kabels is ruimte nodig en vraagt veel van de ondergrondse infrastructuur. Wanneer gekozen wordt voor een andere locatie heeft dat tot gevolg dat minder grond uitgeefbaar is omdat een ruime buffer vrijgehouden moet worden waar niet gebouwd mag worden (kabeltracé). Daarnaast zal het bedrijventerrein landschappelijk worden ingepast waardoor het TVD (deels) aan het zicht onttrokken wordt doordat de brede strook (kabeltracé) wordt aangeplant met struweel en bomen.

2. Voor de realisatie van het TVD moet een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit worden verleend. Onderdeel van deze procedure is het verkrijgen van een positief advies afgegeven door de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit. Hierin wordt de architectonische uitstraling en inpasbaarheid beoordeeld.
3. Ondanks dat het uitgiftebeleid geen directe relatie heeft met de bestemmingsplanprocedure is dit onderwerp tijdens het kwartaaloverleg op 29 februari 2024 besproken tussen de OVBRM en de gemeente Reusel-De Mierden. Besproken is dat de OVBRM wordt meegenomen in het proces voor de totstandkoming van het uitgiftebeleid. Het is een goed initiatief om samen na te denken over de voorwaarden.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.2 Zienswijze 2: Schipvast (De Hoeven Reusel B.V.)

Datum zienswijze: 16 januari 2024

Ontvangen: 18 januari 2024, registratienummer [24IK.0060](#).

A. Samenvatting

1. Voorkomen moet worden dat de planlocatie De Hoeven 2, waar momenteel een woonzorgplan in ontwikkeling is, wateroverlast gaat ervaren als gevolg van de wijze waarop de afvoer en berging van het hemelwater is voorzien in het plan Kleine Hoeven fase II.
Is voldoende geborgd dat er door de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet te veel hemelwater wordt geloosd op de Rouwenbogtloop of wadi aan de zuidzijde van het plangebied waardoor conflicten kunnen ontstaan met de ontwikkeling van de locatie De Hoeven 2?
2. Overwogen kan worden om zoveel mogelijk hemelwater uit het plangebied Kleine Hoeven fase II te bergen in de groene zones in het zuiden en (zuid)oosten van het plangebied.

B. Beoordeling

1. In het plan wordt aangegeven dat er een vertraagde afvoer op de Rouwenbogtloop voor fase I en fase II samen 60 liter per seconde is. Dit is conform de richtlijn van Waterschap de Dommel om maximaal 2 liter per seconde per hectare te mogen afvoeren (zie paragraaf 4.1 van de watertoets). Wanneer een perceel onbebouwd is loopt een deel van de neerslag oppervlakkig naar het oppervlaktewater (Rouwenbogtloop) in de omgeving. Waterschap de Dommel heeft bepaald dat dit in dit gebied overeenkomt met 2 l/sec/ha. Door de bebouwing en verharding loopt de neerslag niet meer over het maaiveld, maar via de HWA-riolering en de wadi's naar de Rouwenbogtloop. Hemelwater stroomt in de HWA-riolering vanuit fase II naar de wadi's in fase I. Voor de Rouwenbogtloop verandert de situatie daardoor niet.
Om de Rouwenbogtloop niet zwaarder te belasten dan in de huidige situatie het geval is, is onder de norm van 60 mm berging alleen die vertraagde afvoer toegestaan. Het plan voldoet aan deze eis en zal de Rouwenbogtloop niet zwaarder belasten dan in de huidige situatie het geval is.
2. De Hoeven 2 grenst aan wadi 2 & 3. De wadi's van fase I zijn onderling en via de HWA-riolering verbonden met elkaar. Bij zwaardere buien zullen ze gelijkmatig vullen. Net als andere wadi's ligt de bodem van deze wadi boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (zie paragraaf 2.4.3 en 4.1 van de watertoets). Dit betekent dat de wadi's kunnen infiltreren en er geen water in blijft staan. De bergingscapaciteit van de wadi's is berekend op berging voor Kleine Hoeven fase I en Kleine Hoeven fase II samen. Wanneer de berging in het plangebied vol zit wordt overtollig water geloosd op de Rouwenbogtloop. Dit is conform de Keur van Waterschap de Dommel.

Het bouwpeil en vloerpeil dienen rekening te houden met de maximale waterstanden in de wadi's, de *waking van de wadi en de omliggende percelen. Hier wordt in hoofdstuk 4.5 van de watertoets verder op in gegaan.

C. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven.

4.1 Planregels

1. De afwijkingsmogelijkheid in de gebruiksregels om het splitsen van een woonboerderij mogelijk te maken wordt verwijderd gezien het feit er geen sprake is van aanwezige woonboerderijen: Artikel 8.5.1 'Omgevingsvergunning woningsplitsing woonboerderij'.

4.2 Verbeelding

1. Per abuis is de aanduiding 'Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3' ter hoogte van het bijgebouw Heibloem 3 niet geheel conform de archeologische beleidskaart overgenomen op de verbeelding. Dit wordt hersteld bij de definitieve vaststelling.

4.3 Toelichting

1. Het stikstofonderzoek en de ecologische beoordeling stikstofdepositie (bijlage 16 en 17 bij de toelichting) worden geactualiseerd op grond van de meest recente versie van de AERIUS Calculator.
2. Op 23 februari 2024 is in Vlaanderen het decreet over de programmatische aanpak stikstof in werking getreden. De consequenties van dit stikstofdecreet is in de rapportages verwerkt.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II Reusel" met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Planregels

1. De afwijkingsmogelijkheid in de gebruiksregels om het splitsen van een woonboerderij mogelijk te maken wordt uit de regels verwijderd: Artikel 8.5.1 'Omgevingsvergunning woningsplitsing woonboerderij'.

5.2 Verbeelding

1. De aanduiding 'Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3' ter hoogte van het bijgebouw Heibloem 3 wordt verwijderd van de verbeelding.

5.3 Toelichting

1. Het stikstofonderzoek en de ecologische beoordeling stikstofdepositie (bijlage 16 en 17 bij de toelichting) worden geactualiseerd op grond van de meest recente versie van de AERIUS Calculator.
2. Het in Vlaanderen op 23 februari 2024 in werking getreden decreet over de programmatische aanpak stikstof wordt verwerkt in de rapportages.

Reusel, 28 mei 2024

(*Waking: Verschil tussen bovenzijde dijklichaam Wadi en de berekende maximum waterstand in de Wadi.)

Bijlage 1: Voorkeurslocatie transportverdeelstation (TVD)



= Voorkeurslocatie TVD