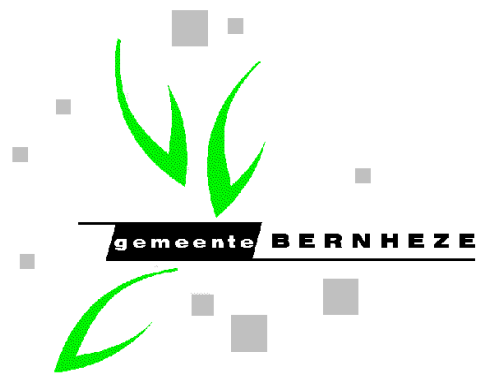




Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzefase

Op 11 december 2024 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode' (planidentificatie NL.IMRO.1721.TAM22c-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vervolgens van 12 december 2024 tot en met 22 januari 2025 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp TAM-omgevingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, **evenals** digitaal op www.omgevingswet.overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Inloopavond

Op 10 december 2024 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Circa 20 personen hebben van deze avond gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen. Schriftelijk gestelde vragen op deze avond zijn separaat beantwoord en maken geen onderdeel uit van deze nota.

Zienswijzen

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 4 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	16 januari 2025	20 januari 2025	91758
Zienswijze 2	16 december 2024	23 december 2024	89647
Zienswijze 3	19 januari 2025	20 januari 2025	91753
Zienswijze 4	20 januari 2025	21 januari 2025	92007

De zienswijzen hebben betrekking op het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode'.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen TAM-omgevingsplan zijn. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 1 – d.d. 16 januari 2025, binnengekomen 20 januari 2025, Djuma nr. 91758

Samenvatting

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Reclamant geeft aan dat het plangebied in de huidige situatie een afwisselend en open en groen karakter heeft. Na aanleg van de bedrijfskavels zullen volgens reclamant omwonenden de gevolgen ondervinden voor onder meer gezondheid van milieuhinder in de vorm van:
 - a. Stof, geluid, stank, gevaar en gezondheid
 - b. Aantasting van uitzicht door de zeer aanzienlijke bouwhoogten en intensivering van bebouwing en gebruik
 - c. Vermindering van privacy door inkijk vanuit hun woningen en aantasting van het woongenot
 - d. Verandering van het oorspronkelijke agrarische en natuurlijke karakter van het gebied
 - e. Vergroting van overlast door verkeer en parkeren
2. Reclamant is van mening dat de bestaande bedrijven worden belemmerd in toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
3. In de visie Samen Bernheze dient aan de gemeenteraad voor complexe en gevoelige zaken een keuze voor participatieaanpak te worden voorgelegd, volgens reclamant behoort het plan daartoe. Het college heeft de raad geen participatieaanpak laten vaststellen en geeft aan dat dit is gebeurd omdat participatie al is uitgevoerd. Reclamant vindt dat er geen of onvoldoende participatie is uitgevoerd, aangezien reclamant niet is benaderd voorafgaand aan planvorming.
4. Reclamant geeft aan dat het onjuist is dat de aanleiding en doel van het bestemmingsplan volgens de toelichting van het bestaande bedrijventerrein "Het Runneke, Nistelrode" is. Reclamant geeft aan dat het plangebied volgens de bijlage bij de toelichting opgenomen ladderonderbouw grotendeels een uitbreiding van bedrijventerrein met bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 11m een uitbreiding van het stedelijk gebied betreft. Door de uitspraak van de Raad van State is volgens reclamant nog sprake van buitengebied en agrarische gronden. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden waarop de uitbreiding is voorzien bestemd als agrarisch gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden.
5. Reclamant geeft aan dat het bestaande bos wat als natuurcompensatie is aangelegd, als parkzone en voortuin voor presentatie van de bedrijven wordt ingericht. Daarmee verliest het volgens reclamant de afschermdende en ecologische functie en is het feitelijk geen groen meer.
6. Volgens reclamant is het in paragraaf 3.1 van de toelichting opgenomen stedenbouwkundig plan misleidend, omdat in de ondergrond de daadwerkelijke situatie niet is weergegeven. De bestaande woningen zijn volgens reclamant minder nadrukkelijk aanwezig en kleiner weergegeven dan in werkelijkheid.
7. Reclamant geeft aan dat in de beschrijving wordt gesuggereerd dat de boszone aan de noordzijde deel uitmaakt van het plangebied. De ruimte aan de Noorderbaan is volgens reclamant bij uitstek de locatie om de gemeente op een groene wijze te presenteren gezien de ligging ervan bij de ontsluiting richting de rijksweg A50 in plaats van met bedrijshallen. In de toelichting wordt dit namelijk aangehaald dat dit een representatieve entree wordt waarbij het zicht op de bedrijven het uitgangspunt is. Een groene inrichting als kwaliteitssprong is niet onderzocht als alternatief volgens reclamant. De groencompensatie vindt zelfs plaats aan de andere zijde van het dorp.

8. Door het plan wordt de karakteristieke lintbebouwing met overwegend lage authentieke boerderijen aangetast.
9. De oorspronkelijke bebouwing van keuterboerderijen en weverswoningen zijn kenmerkend in het gebied, de relatief lage bouwhoogten en zeer lage goothoogten zijn hierbij ook kenmerkend. Deze worden volgens reclamant genegeerd in het stedenbouwkundig plan. Grootschalige bebouwing past niet volgens reclamant. Door herverkaveling gaat het kleinschalig verkavelingspatroon verloren.
10. De huidige waarden op landschappelijk gebied zijn volgens reclamant erkend door de gemeente en hebben in de bestemmingsplannen een bestemming gekregen als agrarisch gebied met hoge waarden.
11. Reclamant geeft aan dat de mogelijkheid om de huidige waarden in stand te laten niet nader onderzocht. Er worden geen alternatieven onderzocht en afgewogen om bestaande kwaliteiten in het verlengde van de huidige bestemmingen en het huidige agrarische gebruik en gebruik als bos verder uit te bouwen. Volgens reclamant voldoet het plan niet aan ETFAL op deze locatie en andere mogelijke planlocaties in het dorp en de gemeente.
12. Alternatieven voor uitbreiding bijv. richting zuidelijke richting zijn niet afgewogen volgens reclamant. Dit alternatief draagt reclamant al jaren aan en is nog altijd niet in de afweging betrokken. Uitbreiding richting het zuiden is meer geschikt, dat deel is reeds door intensieve stedelijke functies omgeven. Door die omliggende bebouwing heeft het gebied slechts een beperkt belang als landbouwgebied en daarnaast is het gebied sterk aangetast door ontzanding volgens reclamant. In tegenstelling tot het Runneke met bolle akkercomplexen of andere cultuurhistorische of archeologische waarden is er daar geen sprake meer van.
13. Aantasting van natuur en landschap en overlast voor omwonenden is op huidige locatie niet te voorkomen volgens reclamant.
14. Het is volgens reclamant lastig om te zorgen voor een geschikte infrastructuur en voldoende parkeermogelijkheden. Het Runneke heeft geen directe aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Kleinwijk, er is volgens reclamant geen sprake van concentratie van bedrijventerreinen en er zijn onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst.
15. Reclamant verzoekt om een degelijk locatiekeuze-onderzoek.
16. Volgens reclamant is de locatie 't Runneke maatschappelijk en bestuurlijk niet haalbaar, de locatie Kleinwijk Zuid biedt veel grotere kansen. Daar is een betere verhouding tussen uitgeefbaar plangebied i.r.t. de aan te leggen infrastructuur mogelijk en sluit beter aan bij de uitgangspunten van hoger overheidsbeleid op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik, als vereist in bijv. provinciaal beleid zoals de Verordening ruimte.
17. Reclamant geeft aan dat het plan deel uitmaakt van de gezonde groene structuur van Nistelrode en is in strijd met de omgevingsvisie. In plaats van groen te behouden wordt het hier weggehaald en compensatie vindt elders buiten de kern plaats. Dat is in strijd met het Groenstructuurplan (Gsp) volgens reclamant. Er moet voldoende groen op nieuwe bedrijventerreinen worden verzorgd vanuit de gedachte van een groen en gezond vestigingsklimaat en klimaatadaptiviteit.
18. Volgens reclamant is er sprake van misleiding en wordt er geen invulling gegeven aan de groennorm van 20% openbaar groen omdat de compensatie enkel de verplichte wettelijke compensatie betreft als gevolg van de te verdwijnen oppervlakte aan bos.
19. Het plan is in strijd met het Gsp volgens reclamant. De landschapselementen zoals het zandpad die in het Gsp genoemd worden moeten worden voorbehouden aan natuur en extensieve vormen van recreatie en niet aan wonen en bedrijvigheid, aldus het Gsp.

20. Het plan is in strijd met het uitgangspunt uit het Gsp volgens reclamant dat behalve aan Heesch-West geen ruimte meer wordt gegeven aan grootschalige bedrijventerreinen
21. Volgens reclamant is de Ladder voor duurzame verstedelijking wederom niet volledig toegepast. Dit was ook al niet het geval bij het vernietigde bestemmingsplan. De gemeente heeft volgens reclamant niet voldoende aangetoond dat alle binnenstedelijke mogelijkheden voor herontwikkeling en transformatie zijn onderzocht voordat er wordt gekeken naar uitbreidingen buiten bestaand stedelijk gebied. Uit de opgenomen ladder-toets blijkt dat sprake is van een gemeentegrensoverschrijdend ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein tot in 4 gemeenten. De Ladder is volgens reclamant in onvoldoende mate doorlopen.
22. Reclamant geeft aan dat uit de toelichting van het plan niet duidelijk wordt of daadwerkelijk geen M.e.r.-procedure doorlopen moet worden, omdat de datum van vaststelling van de Mer-aanmeldnotitie ontbreekt.
23. Reclamant geeft aan dat het nader onderzoek naar diverse soorten vanuit het verkennend flora- en faunaonderzoek ontbreekt.
24. Volgens reclamant dient een NNN-toets uitgevoerd te worden vanwege de ligging nabij een NNB-gebied.
25. Volgens reclamant wordt geen rekening gehouden met een afscheiding van de woonomgeving in het kader van de 50m afstand van bedrijven tot omliggende woonwijken. Naast een fysieke of groene afscherming is een visuele afscherming gewenst i.v.m. milieuhinder. Het aanhouden van richtafstanden is volgens reclamant een slecht alternatief voor een ontwikkeling op een andere locatie, waar geen sprake hoeft te zijn van een verdergaande menging van woon- en bedrijfsbebouwing.
26. Er wordt volgens reclamant niet voldaan aan de richtafstand van 50m, twee woningen op de hoek van Noorderbaan en Kleinwijk liggen namelijk op 48m. De richtafstanden die in Activiteiten en Milieuzonering staan, gelden volgens reclamant vanaf de erfgrans van het bedrijfsperceel en niet vanaf het bouwperceel ofwel het toekomstige pand.
27. Reclamant vindt dat de stikstofberekening onjuist is. Er wordt uitgegaan van een referentiesituatie van aanwezige bedrijvigheid terwijl er sprake is van agrarische gronden die geen bemesting kennen. Er is volgens reclamant geen rekening gehouden met stikstofopname door bodem en vegetatie die door de nieuwe ontwikkeling onmogelijk wordt gemaakt.
28. Reclamant geeft aan dat niet onderbouwd is dat de realisatie economisch haalbaar en uitvoerbaar is en verzoekt dit inzichtelijk te maken. Reclamant wil daarbij ook inzicht in overige gemeentelijke kosten.
29. Volgens reclamant dient onderbouwd te worden hoe kostenverhaal bij particulier eigendom door overeenkomst of anderszins veiliggesteld, hetgeen vereist is. In het geval daarvan sprake is geweest dient een zakelijke beschrijving daarvan ter inzage te zijn gelegd.
30. Reclamant verzoekt rekening te houden met de te verwachten schadeclaims.
31. Volgens reclamant is geen rekening gehouden met onderzoeken die nog niet zijn uitgevoerd, maar waarvan uit zienswijzenprocedure blijkt dat deze wel nodig zijn.
32. Volgens reclamant dient te worden betrokken en inzichtelijk gemaakt hoe de dekking van de reeds gedane voorinvesteringen en plankosten tot nog toe plaatsvindt incl. planvorming in de periode vanaf 2002 en kosten Raad van State behandeling.
33. Reclamant twijfelt over de financiële haalbaarheid. Tegenover hoge plan- en verweringskosten staat een relatief klein oppervlakte uit te geven terrein, waarvoor een relatief groot aantal infrastructurele maatregelen nodig is en de benodigde bos- en groencompensatie en zijn er afschermende maatregelen nodig.

34. Volgens reclamant zijn de gezondheidsaspecten onvoldoende onderbouwd en afgewogen. Hierbij gaat het om invloed op luchtkwaliteit, geluidsoverlast en verkeersdruk op de gezondheid en een mogelijk (psychisch) gezondheidseffect.

Reactie

1.
 - a. In hoofdstuk 5 van de toelichting is beschreven en onderbouwd dat het plan geen belemmering vormt en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - b. Er is door het gemeentebestuur ingestemd met het plan om dit informele bedrijventerrein meer vorm te geven en daar waar mogelijk uit te breiden. Het gebied zit ingeklemd tussen de Heescheweg en Kleinwijk en valt binnen de contouren van de kern Nistelrode en sluit aan op het bedrijventerrein aan de andere kant van Kleinwijk. Een voor de hand liggende locatie voor uitbreiding en formalisering van de bestaande bedrijvigheid. Dat hierdoor het karakter van het bestaande landschap verandert is onvermijdelijk. Tegenover de verdichting die dit met zich meebrengt staat het feit dat het gebied, dat in de huidige functie en het gebruik nogal rommelig overkomt, nu een meer gestructureerde invulling krijgt en dat het openbaar gebied en het groen opgewaardeerd worden. Met andere woorden de verdichting gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het hele gebied tussen eerdergenoemde wegen.
Wat betreft de hoogte van de gebouwen is het zo dat de genoemde maximale bouwhoogtes horen bij de functie van een bedrijventerrein. Ze zijn vergelijkbaar met het bedrijventerrein ernaast en de maximale bouwhoogtes zijn nodig om functionele bedrijfsgebouwen te kunnen plaatsen.
 - c. de nieuwe bedrijfsbebouwing komt dicht bij de woonpercelen. Bij het uitwerken van het ontwerp van de bedrijfsgebouwen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de naastgelegen woningen en beperken mogelijke inkijk.
 - d. Het provinciale ruimtelijke beleid is erop gericht om bij noodzakelijke ontwikkelingen (uitbreidingen van bebouwing, zowel bij woningbouw als uitbreiding van bedrijventerreinen) eerst te kijken welke ruimte er is binnen de contouren van de kernen. Voor de gemeente Bernheze is dat evenzo. Het Runneke is gelegen binnen de bebouwde kom en is in 2013 al opgenomen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'. Daarbij is er binnen de gemeente grote behoefte aan bedrijventerreinen. Het ligt daarom voor de hand dat als er uitbreiding komt van een bedrijventerrein in Nistelrode, dit gebied het meest voor de hand ligt. Daarbij speelt dat in een lange tijd van overleg met de eigenaren en omwonenden net iets meer dan éénderde (1/3) van het huidige agrarische gebied dat binnen de grenzen valt van het bestaande bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' (thans omgevingsplan) gebruikt gaat worden voor de uitbreiding van Het Runneke. Het agrarische karakter zal inderdaad aangetast worden, maar volgens het beleid van nu en de ruimtelijke inzichten van meer dan een decennium geleden en de grote behoefte aan bedrijventerrein is dit gebied de meest voor de hand liggende plek om het areaal bedrijventerrein in Nistelrode uit te breiden.
 - e. Het is logisch dat bij een nieuwe ontwikkeling een stijging plaatsvinden van verkeersbewegingen. Echter past de stijging ruim binnen de capaciteit van een gebiedsontsluitingsweg 50km/u. Daarnaast is de locatie zo gelegen dat het direct kan ontsluiten naar het Noorden en Zuiden via de A50. De leefbaarheid in de kern Nistelrode zal hierdoor niet in gevaar komen. Parkeren zal gerealiseerd worden op eigen terrein van de bedrijven. De parkeerdruk en overlast zal dus geen effect hebben op de openbare ruimte.
2. Bestaande bedrijven nemen deel aan de ontwikkeling. Er worden geen nieuwe gevoelige objecten toegevoegd die extra belemmeringen opleveren voor bestaande bedrijven, welke geen deel uitmaken van dit TAM-omgevingsplan.

3. Reclamant geeft geen onderbouwing waarom het plan een complexe en/of gevoelige opgave betreft. Daarnaast heeft het college bij het instemmen met de opdrachtformulering op 6 februari 2024 besloten om het plan niet aan te merken als een complexe en/of gevoelige zaak, omdat daar geen reden toe was en er reeds uitgebreid participatie gevoerd was. In paragraaf 5.3 van de toelichting staat hoe participatie is vormgegeven op een aantal momenten waarbij reclamanten uitgenodigd zijn. In aanvulling daarop is op 10 december een inloopavond georganiseerd waarbij omwonenden inclusief reclamanten nogmaals uitgenodigd zijn.
4. Conform de Provinciale omgevingsverordening betreft de locatie een 'binnenstedelijk gebied'. In dat kader betreft het plan een inbreiding van het bestaande bedrijventerrein met een maximale hoogte van 11 meter. Stedenbouwkundig gezien betreft het een mix van bedrijven en wonen naast een ontsluitingsweg, waar de uitbreiding ruimtelijk passend wordt geacht. Deze locatie kan, stedenbouwkundig, niet worden gezien als buitengebied. In de Ladderonderbouwing beschrijven we het volgende: "Gezien de huidige agrarische functieaanduiding van een deel van het plangebied en de daarmee vereiste omgevingsvergunning voor de nieuwe omgevingsplanactiviteit kan worden gezegd dat de beoogde ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaats zal vinden. Dat betekent dat in de motivering van de Ladder moet worden ingegaan op de vraag of de behoefte ook, al dan niet deels, binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gefaciliteerd. In de volgende hoofdstukken wordt verder ingegaan op de vraag, het aanbod en de uiteindelijke behoefte aan deze ontwikkeling binnen de marktregio." De conclusie dat het gebied op dit moment buiten bestaand stedelijk gebied ligt onderschrijven we dus in de Ladder.
5. Het klopt dat het bos wat ooit als compensatie diende, niet in zijn huidige, dichte vorm gehandhaafd wordt. Op deze plek worden zo veel mogelijk bomen behouden zodat nog steeds sprake is van een houtopstand met een afscherpende en ecologische functie. Door de aanleg van wadi's en zichtlijnen krijgt de houtopstand wel een opener karakter maar het blijft wel groen.
6. De gebruikte ondergrond van de stedenbouwkundige tekening in paragraaf 3.1 is een vereenvoudigde weergave van de BGT-ondergrond (Basisregistratie Grootchalige Topografie – bijvoorbeeld te vinden op de website PDOK.nl) en een kadastrale kaart, waar de eigendomsgrenzen van de kavels op staan en de woningen. Deze vereenvoudigde weergave kan een keus zijn van de tekenaar om het plan beter leesbaar te maken. De kavels staan erop, de wegen staan erop en de woningen staan weergegeven met de contouren zoals ze op de BGT en de kadastrale kaart staan. Wel zijn er veel schuren en schuurtjes weggelaten, waarschijnlijk door de tekenaar gedaan om de woningen juist nadrukkelijker weer te geven. Het lijkt daardoor juist een leeg en groen gebied, terwijl er veel meer bebouwing is. Naar onze mening is er geen sprake van misleiding.
7. Het plan gaat uit van een groene inrichting aan de noordzijde die zowel recht doet aan de GGS als aan de entreefunctie. Om die reden worden zo veel mogelijk bomen gespaard maar worden enkele zichtlijnen gemaakt zodat men de bedrijven wel kan zien. Het krijgt daarmee een parkachtiger karakter maar blijft wel degelijk groen. Om recht te doen aan de natuurcompensatie van weleer, wordt aan de zuidzijde van Nistelrode nieuwe natuur ontwikkeld ter compensatie hiervan.
8. Omdat Kleinwijk een historische weg is, is hier sprake van lintbebouwing. Er staan op dit stuk 5 woningen waarvan één zeer oud is (19de eeuw) en twee woningen van zo'n 90-100 jaar. Aan de Heescheweg is geen lintbebouwing. Er zal zeker wat met het karakter van deze lintbebouwing veranderen door de plannen. Maar dit stuk weg valt al lange tijd binnen de contouren van het dorp Nistelrode. Slechts op een beperkt stuk achter de laatste woning komt een stuk van de uitbreiding van Het Runneke. Het

gebouw komt op een afstand van zo'n 50 meter van die woning. Het lint blijft in stand, het wordt niet verder verdicht, maar verder gelden dezelfde argumenten als genoemd bij antwoord 1d waarom dit gebied bij uitstek de plek is waar een uitbreiding kan komen voor een bedrijventerrein.

9. Zie ook antwoord bij 1d. Dit stuk van Nistelrode wordt weloverwogen bestemd voor een totale andere functie, namelijk bedrijventerrein. Dat is een keus van het gemeentebestuur. Deze functie valt niet te combineren met kleinschaligheid en lage bouwhoogtes.
10. De inbreidingsgronden kennen een bestemming 'agrarisch' met een archeologische dubbelbestemming. Deze zijn niet onderzocht vanwege de geringe verstoringen conform bestemmingsplan. De compensatiegronden kennen een agrarisch met waarden bestemming. Gezien de landschappelijke invulling (inclusief ecologisch onderzoek) worden de bestaande waarden niet belemmerd.
11. De planlocatie is momenteel deels in gebruik als kleinschalig bedrijventerrein. Vanuit de grondeigenaren is de wens ontstaan om enkele bedrijfskavels toe te voegen. Gezien de ligging is dit een logische keuze. Eerder is onderzocht of hier andere functies voorstelbaar zijn zoals wonen. Binnen de kern Nistelrode zijn andere locaties aangewezen voor potentiële woningbouw. Van voorliggend planlocatie is altijd het uitgangspunt geweest om extra bouwmogelijkheden voor bedrijven mogelijk te maken. De ETFAL is daarnaast weldegelijk opgenomen zie hoofdstuk 5.
12. Er is voor uitbreiding van Het Runneke gekozen omdat het ingeklemd zit tussen twee bestaande bedrijventerreinen (Runneke en Kleinwijk), omdat het binnen de bestaande contouren van Nistelrode ligt, omdat het al binnen het vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' ligt en niet onbelangrijk omdat het verkeerstechnisch op de beste plek van heel Nistelrode is gelegen, naast de ontsluiting naar de snelweg. Dit zijn kwalificaties die in het zuiden van Nistelrode niet voorhanden zijn.
13. Natuur- en landschapswaarden zullen wijzigen maar worden niet per definitie minder. Het gesloten bos verandert in een gebied met een variatie aan bomen, bosjes, waterretentiebekkens en structuurrijk grasland.
14. Zoals aangegeven in punt 1.e. zal het parkeren worden gerealiseerd op eigen terrein en tast het de openbare ruimte niet aan. De directe aansluiting tussen Het Runneke en Kleinwijk is niet noodzakelijk, aangezien het bedrijven op zich zijn en hier geen uitwisseling tussen plaatsvindt. Het Runneke heeft een eigen ontsluitingsweg, net zoals Kleinwijk. De geschikte infrastructuur is grotendeels al aanwezig, met gebiedsontsluitingswegen en stroomwegen die zorgen voor directe afwikkeling van het zwaardere verkeer. De aansluiting van Het Runneke op de Heeschweg zal volgens richtlijnen aangelegd moeten worden.
15. De planlocatie is momenteel deels in gebruik als kleinschalig bedrijventerrein. Vanuit de grondeigenaren is de wens ontstaan om enkele bedrijfskavels toe te voegen. Gezien de ligging is dit een logische keuze. Eerder is onderzocht of hier andere functies voorstelbaar zijn zoals wonen. Binnen de kern Nistelrode zijn andere locaties aangewezen voor potentiële woningbouw. Van voorliggend planlocatie is altijd het uitgangspunt geweest om extra bouwmogelijkheden voor bedrijven mogelijk te maken.
16. Op 18 mei 2016 is het bestemmingsplan bedrijventerrein "Het Runneke" uit 2014 vernietigd door de Raad van State. Het hoofdargument hierbij was dat de behoefte aan (uitbreiding van) bedrijventerreinen onvoldoende onderbouwd was. De afgelopen jaren is de behoefte aan bedrijventerreinen sterk gegroeid, daarom is op basis van het 'Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen regio Noordoost-Brabant 2016-2025'/regionale bedrijventerreinen programma (zie tabel hieronder) eind 2020 gestart met een traject voor de doorontwikkeling van bedrijventerrein 't Runneke in Nistelrode. Vanuit verkeerstechnische oogpunten ligt Het Runneke op een zeer gunstige locatie. Omliggend met

gebiedsontsluitingswegen en stroomwegen die geschikt zijn voor zwaar verkeer. Hierdoor komt het zwaar verkeer niet door erftoegangswegen 30km/u die de leefbaarheid verminderd in een woongebied. De Ladder voor Duurzame verstedelijking betreft een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) en tegengaan van leegstand. Uit de laddertoets is gebleken dat het onderhavige TAM-omgevingsplan voldoet aan het Bkl voor wat betreft de Ladder voor Duurzame verstedelijking. In bijlage 6 bij het TAM-omgevingsplan is hiervoor een uitgebreide onderbouwing opgesteld.

17. In dit geval is sprake van een groennorm die zich richt op het oppervlak openbaar groen én een verplichte natuurcompensatie uit het verleden. Het Groenstructuurplan noodzaakt tot 20% openbaar groen in elk projectgebied. In dit geval wordt dat openbaar groen gevonden in de boszone aan de noordzijde. Dat verandert van gesloten bos in een meer parkachtige groene zone. Het bosje wat er nu ligt is ooit aangelegd als boscompensatie. Omdat dat nu meer het karakter krijgt van openbaar groen in plaats van natuur, voegen we aan de zuidzijde van Nistelrode een perceel nieuwe natuur toe. Dit heeft een grotere oppervlakte dan het bosperceel ten noorden van het Runneke en per saldo neemt de oppervlakte natuur daarmee toe. Hiermee vergroten we de oppervlakte natuur én zorgen ook voor een fors areaal openbaar groen bij het Runneke. Dit openbaar groen heeft al direct hoge waarden omdat het bestaat uit groen wat zich al jaren heeft kunnen ontwikkelen tot grote bomen.
18. Zie bij punt 17.
19. Uitgangspunt is dat we in principe geen zandpaden opheffen. Deze blijft dan ook grotendeels in stad. Alleen voor toegankelijkheid nieuwe bouwperceel aan het Runneke wordt het zandpad gedeeltelijk verhard.
20. Het GSP zegt niks over bedrijventerreinen. Het is onbekend waar reclamant deze uitspraak vandaan haalt.
21. De marktregio bestaat uit twee gemeenten, Oss en Bernheze. Motivering voor die keuze is opgenomen in de Ladderonderbouwing.
In de Ladderonderbouwing is een inventarisatie gemaakt van leegstand van bedrijfst vastgoed op de bedrijventerreinen in de marktregio. De leegstand is in de marktregio laag, onder frictieniveau. Hiermee wordt een groot deel van de mogelijkheden voor het opvangen van de vraag op de bestaande bedrijventerreinen ondervangen. Er was wat betreft binnenstedelijke mogelijkheden voor herontwikkeling en transformatie in de marktregio geen input aan ons aangeleverd en dus niet in de onderbouwing opgenomen.
22. Op 26 september 2024 heeft het college, gelijktijdig met het instemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan, ingestemd met de mededeling m.e.r.-beoordeling en besloten dat er geen milieueffectrapportage (MER) opgesteld hoeft te worden en er geen m.e.r.-procedure nodig is. De datum van instemming met de mededeling m.e.r.-beoordeling op 26 september 2024 wordt opgenomen in de toelichting voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.
23. Nader soortenonderzoek is onderdeel geweest van het ontwerp TAM-omgevingsplan (de nadere beschouwingen van de overige soorten zullen voorafgaand aan de werkzaamheden uitgevoerd moeten worden). Dit wordt (wanneer dit nog niet is gebeurd) verankerd middels voorwaardelijke verplichtingen).
24. De NNN-toets is reeds uitgevoerd en wordt als bijlage ingevoegd bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Uit de NNN-toets blijkt dat het plan geen belemmering vormt voor het nabij gelegen NNB-gebied.
25. In het kader van dit plan is een Bedrijven en Milieuzonering-onderzoek en akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat het plan passend is op deze locatie.

26. Reclamant is juist in zijn redenering, echter is dit ook als zodanig opgenomen in de quickscan Bedrijven en Milieuzonering. Hieruit voortkomend is het akoestisch onderzoek industrielawaai op deze locatie uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de genoemde woningen.
27. In het stikstofdepositieonderzoek wordt niet uitgegaan van een referentiesituatie. Daarnaast volgt uit de aanleg- en gebruiksfase dat er geen stikstofdepositie ontstaat die hoger is dan de grenswaarden.
28. De gemeente heeft voor deze ontwikkeling in 2023 een grondexploitatieopzet vastgesteld en werkt deze tweemaal per jaar. Hierin zijn de kosten die al gemaakt zijn tot dat moment verwerkt. Voor de kosten die nog gemaakt moeten worden, zijn schattingen gemaakt. Deze zijn gebaseerd op een civiel plan voor de aanpassingen aan het openbaar gebied. De lopende onderzoeken zijn op basis van offertes opgenomen. Voor de plankosten heeft de gemeente een plankostenscan uitgevoerd, welk een door het rijk goedgekeurd middel is voor het bepalen van de plankosten. Voor de kosten van nadeelcompensatie heeft de gemeente een dubbele analyse uitgevoerd op zowel maximaal risico als voorzienbaarheid. Voor de overige kosten zijn bedragen gebruikt die gebaseerd zijn op eerdere projecten. De opbrengsten zijn gebaseerd op de bedragen uit de gesloten overeenkomsten en de grondprijzenbrief van 7 januari 2025. Deze brief is vastgesteld door het college en gebaseerd op een taxatierapport van een onafhankelijke taxateur. Voor de indexatie zijn de parameters van het grondbedrijf gebruikt, die twee keer per jaar worden vastgesteld door het college. De parameters zijn gebaseerd op voorspellingen van verschillende externe organisaties. De berekeningen zijn gevoelig voor aanbestedingen en de bedragen worden niet openbaar gedeeld om de onderhandelingspositie van de gemeente te beschermen.
29. Voor deze ontwikkeling heeft het college op 16 juli 2024 besloten om drie overeenkomsten te sluiten om de kosten bij particulier eigendom te verzekeren. De zakelijke beschrijving is na het sluiten van de overeenkomst ter inzage gelegd. Dit is op 24 juli 2024 zowel digitaal als in de MooiBernheze krant gepubliceerd, in overeenstemming met artikel 16.138 Ow.
30. Voor de kosten van nadeelcompensatie heeft de gemeente een dubbele analyse uitgevoerd op zowel maximaal risico als voorzienbaarheid. De resultaten hiervan zijn betrokken in de exploitatieopzet. Dit is ook beschreven in paragraaf “9.1.3 Nadeelcompensatie” van de toelichting. De gemeente heeft in haar exploitatieopzet ook rekening gehouden met de behandelkosten van claims voor nadeelcompensatie.
31. Alle onderzoeken die nodig zijn voor realisatie van deze wijziging van het omgevingsplan, maken onderdeel uit van de exploitatieopzet. Dit is inclusief de onderzoeken waarvan de gemeente in de toelichting heeft aangegeven dat die nog moeten worden gedaan/afgerond.
32. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan heeft geen voorbereidingskosten in de periode waarnaartoe de reclamant refereert. De referentie ziet (naar inzien van de gemeente) op de voorbereiding van bestemmingsplan Het Runneke (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPRunneke-VG01, raadsbesluitkenmerk 2014/2697) welke op 18 mei 2016 door de Raad van State is vernietigd. Dit betreft een andere planologische procedure. Deze had eigen plan- en voorbereidingskosten die los moet worden gezien van deze wijziging van het omgevingsplan. De enige overeenkomst met het vernietigde bestemmingsplan betreft dat deze (deels) op hetzelfde grondgebied was gelegen. Dit andere plan is financieel afgerond en hiervoor heeft de gemeente de gemaakte kosten als verlies afgeboekt conform de regels van het BBV.
33. De exploitatieopzet voor de ruimtelijke ontwikkeling verbonden aan deze wijziging van het omgevingsplan wordt halfjaarlijks bijgewerkt. Bij de laatste bijwerking per 1 januari

2025, is de uitkomst dat er geen tekort zal zijn op de realisatie. De raad heeft middels de weerstandsreserve ook middelen gereserveerd om eventuele onverwachte risico's op te kunnen vangen. Mochten onvoorziene omstandigheden zich voordoen, zoals bijvoorbeeld extreme grondprijzdalingen en/of kostprijsstijgingen voordoen, dan zal de gemeente ter dekking hiervoor eigen middelen ter beschikking stellen. Daardoor is deze ontwikkeling financieel haalbaar.

34. Wij verwijzen reclamant naar hoofdstuk 5 van de toelichting waarin wordt aangetoond dat de genoemde aspecten geen belemmering vormen voor het plan met uitzondering van psychische gezondheidseffecten, dit betreft geen toetsingskader onder de omgevingswet.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. De toelichting onder paragraaf 7.2.2 is aangepast naar:
“Voor dit project is een aanmeldingsnotitie opgesteld die in bijlage 7 is opgenomen. Naar aanleiding hiervan heeft het bevoegd gezag op 26 september 2024 ingestemd met de conclusie uit de aanmeldingsnotitie en besloten dat er voor de ontwikkeling geen verdere m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.”
2. De NNN-toets is als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen.
3. In de regels onder artikel 9.5 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor nadere soortenbescherming:
 - a. *Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een activiteit in (een deel van) het plangebied, waarvoor op voorhand niet kan worden uitgesloten dat deze negatieve effecten zal hebben voor het aspect natuurwaarden, dient middels onderzoek aangetoond te worden dat er geen verstoring plaatsvindt van de leefomgeving van:*
 1. *de eekhoorn, door een check;*
 2. *de steenmarter, door een check.**een en ander beschreven in bijlage 4 bij deze regels.*
 - b. *indien uit bovengenoemde aanvullende checks naar voren komt dat aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen of dat omgevingsvergunningen voor flora- en fauna activiteiten benodigd zijn moeten deze maatregelen zijn getroffen dan wel moeten deze omgevingsvergunningen verleend zijn voordat de omgevingsvergunningen voor het bouwen of slopen kunnen worden verleend.*

Zienswijze 2 – d.d. 16 december 2024, binnengekomen 23 december 2024, Djuma nr. 89647

Samenvatting

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Bij het realiseren van gebouw G met een goothoogte van 7,5m op direct bij of aan de grens van perceel van reclamant, heeft reclamant kans op overlast van stank en geluid.
2. Door de korte afstand wordt reclamant beperkt in het plaatsen van een bijgebouw op perceel kadastraal bekend Nistelrode, sectie F nummer 428, zoals een mantelzorgwoning of schuur/opbergruimte.
3. Gebouw E heeft parkeerplaatsen aan de achterzijde, hierbij is kans op geluidsoverlast en inkijk op perceel van reclamant wat ten koste gaan van privacy van reclamant.
4. Het perceel waar de bedrijfswoning is gesitueerd aan Heescheweg, kan een gebouw zetten tot 9 meter hoogte met een afstand van 20m tot de woning van reclamant met een milieucategorie 2. De tekening is volgens reclamant niet meer vindbaar in het omgevingsplan, reclamant vraagt zich af wat de toekomst van het perceel wordt.

Reactie

1. De oprichting van gebouw G zorgt niet voor onevenredige belemmeringen op het perceel van reclamant qua stank en geluid (en ook niet vanuit andere milieuaspecten). Dit is onderzocht en blijkt uit de onderzoeken welke onderdeel uitmaken van het TAM-omgevingsplan.
2. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' wijzigt de milieucategorie 2 niet. Daarmee neemt eventuele milieuhinder niet toe omdat de milieucategorie gelijk blijft. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemmingen (bestemmingsvlak) die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Er wordt gemeten vanaf de bedrijfsbestemmingsgrens tot aan de gevel van de woning (of waar deze gevel zou mogen staan). Deze bedrijfsbestemmingsgrens blijft in het TAM-omgevingsplan ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze'.
3. Parkeren vindt plaats op straatniveau. Tussen bedrijfsperceel en perceel van reclamant is in de huidige situatie een erfafscheiding aanwezig. Vanuit het bedrijfsperceel is geen zicht op het perceel van reclamant.
4. Op het perceel Heescheweg 9 is achter de bedrijfswoning een bouwvlak opgenomen. Hier kan een bedrijfsgebouw met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 8m worden opgericht. In het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Bernheze (deels onherroepelijk in werking en vastgestelde op 27 juni 2013) was dit ook al mogelijk.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 3 – d.d. 19 januari 2025, binnengekomen 20 januari 2025, Djuma nr. 91753

Samenvatting

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. De grond van reclamant grenst aan de percelen kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie F, nummers 1188 en 2276. Reclamant wil graag de breedte van de groenstrook tussen deze percelen en perceel van reclamant vernemen.
2. In de gekozen variant is de geplande bebouwing op percelen kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie F, nummers 1188 en 2276 naar het zuiden opgeschoven en daardoor dicht bij de huizen en tuinen van reclamant en burens komen te liggen. Dit heeft invloed op de privacy van reclamant.
3. De bebouwing van het genoemde pand zou volgens reclamant oorspronkelijk van oost naar west oplopen van 6 naar 11 meter, om de privacy van de aanwonenden te beschermen. Reclamant ziet graag dat de laagste hoogte een groot deel van de bebouwing beslaat en dat rekening wordt gehouden met de zichtlijn vanuit deze bebouwing zodat de tuinen van reclamant en burens niet in het zichtveld daarvan komen te liggen.
4. Bebouwing dichtbij de tuinen van reclamant en burens zorgt volgens reclamant voor meer (geluids)overlast. Reclamant verzoekt de gemeente om te controleren of door het verschuiven van de bebouwing de overlast binnen de genoemde cirkels blijft. Wanneer dat niet het geval is vraagt reclamant om aanpassing.
5. Reclamant vraagt om bevestiging van de gemeente dat zij in principe niet tegen de ontwikkeling zijn die in de oorspronkelijke variant waren opgenomen. De gemeente ziet het volgens reclamant niet als taak om dit zelf ter hand te nemen.

Reactie

1. In de overeenkomst die is gesloten met de grondeigenaar staat het volgende opgenomen.
Onderdeel van de in lid 3 genoemde verplichting van Initiatiefnemer jegens de Gemeente is de realisatie van een groene afscheiding op de percelen kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie F, nummers 1188 en 2276. Deze groene afscheiding, eventueel in combinatie met een hekwerk, wordt geplaatst aan de zuid- en oostkant van het Projectgebied en dient ter afscheiding van de aangrenzende percelen kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie F, nummers 1191 en 2284. De realisatie en het onderhoud van deze groene afscheiding, eventueel in combinatie met een hekwerk, komen voor rekening en risico van Initiatiefnemer.
Ondernemer zal met Reclamant afstemmen hoe deze erfafscheiding wordt vormgegeven. Uitgangspunt is het creëren van een groene erfafscheiding. Breedte is hierbij niet direct relevant aangezien dit op meerdere wijze uitgevoerd kan worden.
2. In een eerdere variant was het nieuwe bedrijfsperceel meer naar voren gepositioneerd. Omdat het perceel daarmee deels op gemeentegrond kwam te liggen is het nieuwe bedrijfsperceel in het huidige plan ongeveer 10 meter verschoven richting het zuiden. Met de ondernemer zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een groene erfafscheiding. Zie ook punt 1.
3. Het voorlopig ontwerp van het bedrijfsgebouw gaat uit van een trapsgewijs uitgevoerd dak waarbij het hoogste punt 10,5 m bedraagt en het laagste punt, aan de zijde van percelen Kleinwijk, 6 m bedraagt. Op een aantal plaatsen vindt er een verhoging in de gevel plaats met een hoogte 10 m. Dit is een esthetisch accent over een zeer beperkt deel van de gevel. Om deze trapsgewijs uitgevoerd dak mogelijk te maken wordt in het bouwvlak een hogere bouwhoogte gehanteerd om het schuine dakvlak mogelijk te maken. Uitgangspunt blijft een gevel van 6m aan de zijde van Kleinwijk. Bij de

gevelindeling en het toepassen van raampartijen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met naastgelegen woonpercelen.

4. De oprichting van gebouw G zorgt niet voor onevenredige belemmeringen op het perceel van reclamant. Dit is onderzocht en blijkt uit de onderzoeken welke onderdeel uitmaken van het TAM-omgevingsplan.
5. Eind 2020 tot medio 2023 heeft de gemeente samen met alle grondeigenaren de mogelijkheden onderzocht voor de doorontwikkeling van bedrijventerrein 't Runneke in Nistelrode. Er is gekeken naar de haalbaarheid van het plan met en zonder ontwikkeling van het middengebied. Helaas is de ontwikkeling van het middengebied niet haalbaar gebleken. Het college heeft daarop medio 2023 besloten verder te gaan met de kleine variant, zonder middengebied. Wanneer er een initiatief komt om deze gronden alsnog te ontwikkelen zal de gemeente de haalbaarheid en wenselijkheid hiervan beoordelen.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 4 – d.d. 20 januari 2025, binnengekomen 21 januari 2025, Djuma nr. 92007

Samenvatting

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de verhoging van het bebouwingspercentage van 50% naar 70%, welke de overlast van de nu al te hoge milieucategorie voor omliggende percelen nog verder intensiveert.
2. Reclamant heeft bezwaar tegen de verhoging van de goothoogte van 4m naar 8m welke een grote inbreuk geeft op de privacy van omliggende percelen alsook het dorpse aanzicht kenmerkend voor het gebied
3. Reclamant verwacht een reductie van milieucategorie 3.1 naar 1 of 2 gezien de verhoging van de intensiteit voortkomend uit de eerder genoemde punten. De genoemde bezwaarpunten zullen het gevoel van vrij wonen belemmeren/beperken.
4. Reclamant verzoekt om tegemoetkoming in planschade.

Reactie

1. In het vigerende bestemmingsplan heeft het bouwvlak gelegen op percelen 't Runneke 6, 8 en 10 een bebouwingspercentage van 50%. In het voorliggend plan is het bebouwingspercentage ter plaatse van 't Runneke 6 en 8 ongewijzigd. Het bouwvlak behorende bij 't Runneke 10 is vergroot zodat hier nieuwbouw mogelijk is. Om hier meer mogelijkheden te creëren is het bebouwingspercentage verhoogt naar 70%. Er is onderzocht of de verruiming passend is. Hieruit volgt dat er geen onevenredige belemmeringen ontstaan.
2. Perceel 1776 en een gedeelte van perceel 1187 heeft in het vigerende bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4m en 8m. in het voorliggend plan is de goothoogte verhoogd naar 8 meter. De maximale bouwhoogte blijft gelijk. Raampartijen zijn mogelijk maar gezien de ruime afstand van 100m tot de bebouwing aan Kleinwijk is de mogelijke impact beperkt.
Wat betreft het dorpse aanzicht: er is weloverwogen gekozen voor de uitbreiding van Het Runneke en het terrein wordt voor een deel bestemd voor een totale andere functie, namelijk bedrijventerrein. Overwegingen daarbij waren o.a. dat het ingeklemd zit tussen twee bestaande bedrijventerreinen (Runneke en Kleinwijk), omdat het binnen de bestaande contouren van Nistelrode ligt, omdat het al binnen het vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' ligt en niet onbelangrijk omdat het verkeers-technisch op de beste plek van heel Nistelrode is gelegen, naast de ontsluiting naar de snelweg. Die functie die het nu krijgt levert een bebouwing op die qua schaal moeilijk is te verenigen met de bestaande bebouwing. Maar die keus is dus weloverwogen genomen door het gemeentebestuur. Er zal een schaalsprong komen in het gebied.
3. Binnen het plangebied zijn milieu categorieën 2 en 3.1 van toepassing. Afhankelijk van de locatie is een passende milieucategorie toegepast. Waar mogelijk is gekozen voor 3.1 om zo meer flexibiliteit in bedrijfsvoering te bieden. Uit de milieuparagrafen volgt dat milieucategorie 3.1. op de locaties passend is.
4. Planschade is een term uit de wet ruimtelijke ordening die is vervangen door Nadeelcompensatie onder de omgevingswet. Reclamant kan tot maximaal 5 jaar na onherroepelijk worden van deze wijziging een verzoek tot nadeelcompensatie indienen conform de procedure zoals beschreven in de "verordening Nadeelcompensatie Bernheze 2024".

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het TAM-omgevingsplan.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze(n) TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode

Toelichting

1. De toelichting onder paragraaf 7.2.2 is aangepast naar:
“Voor dit project is een aanmeldingsnotitie opgesteld die in bijlage 7 is opgenomen. Naar aanleiding hiervan heeft het bevoegd gezag op 26 september 2024 ingestemd met de conclusie uit de aanmeldingsnotitie en besloten dat er voor de ontwikkeling geen verdere m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.”

Regels

1. In de regels onder artikel 9.5 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor nadere soortenbescherming:
 - a. *Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een activiteit in (een deel van) het plangebied, waarvoor op voorhand niet kan worden uitgesloten dat deze negatieve effecten zal hebben voor het aspect natuurwaarden, dient middels onderzoek aangetoond te worden dat er geen verstoring plaatsvindt van de leefomgeving van:*
 3. *de eekhoorn, door een check;*
 4. *de steenmarter, door een check.**een en ander beschreven in bijlage 4 bij deze regels.*
 - b. *indien uit bovengenoemde aanvullende checks naar voren komt dat aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen of dat omgevingsvergunningen voor flora- en fauna activiteiten benodigd zijn moeten deze maatregelen zijn getroffen dan wel moeten deze omgevingsvergunningen verleend zijn voordat de omgevingsvergunningen voor het bouwen of slopen kunnen worden verleend.*

Bijlagen bij de Toelichting

1. De NNN-toets is als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Het Runneke Nistelrode

Regels

1. Artikel 4.2 sub a onder 1 ‘overige zone – activiteit tot en met categorie 2’ aangepast naar ‘overige zone – activiteit categorie 2’.

Verbeelding

1. ‘overige zone – activiteit tot en met categorie 2’ aangepast naar ‘overige zone – activiteit categorie 2’.

Bijlagen bij de Regels

1. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de regels opgenomen.