



Raadsvergadering : 30 maart 2017

Agendanr. : 6d

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Ploeg 2016' en vaststelling beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het Ploegpark'

De raad der gemeente Bergeijk;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2017;
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 7 maart 2017.

Overwegende dat:

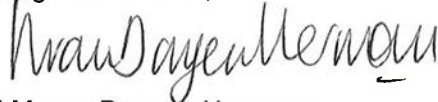
- Een initiatief is genomen om het voormalige fabriekscomplex met omgeving van weverij De Ploeg aan de Riethovensedijk in Bergeijk te herontwikkelen om daar een museainrichtingsbedrijf mogelijk te maken door verbouw van het Rijksmonumentaal fabriekscomplex en herinrichting van het bijbehorende Ploegpark;
- Voor een gezonde exploitatie van het Ploeggebouw de bouw van vijf woningen westelijk van het gebouw wordt toegestaan en vanwege de ligging in de directe nabijheid het gildeschietterrein van het Schuttersgilde van het Heilig Sacrament voor een goede ruimtelijke samenhang in het plangebied betrokken is;
- De geldende bestemmingsplannen voor het centrum en buitengebied niet in de benodigde herontwikkeling voorzien;
- De gemeente Bergeijk daarom een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding heeft genomen waarvan het voorontwerp vanaf 17 december 2015, volgens de inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende welke termijn reacties ingediend konden worden en over welk voorontwerp vooroverleg met de provincie Noord-Brabant en andere overleginstanties is gevoerd;
- Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ploeg 2016' vanaf 3 november 2016 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en toen zienswijzen over het ontwerpplan kenbaar gemaakt konden worden;
- Binnen laatstgenoemde periode twee zienswijzen en één schriftelijke reactie zijn ontvangen;
- De zienswijzen en reacties ontvankelijk zijn;
- De ingebrachte zienswijzen en reacties met antwoord daarop in de bij het raadsbesluit behorende 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'De Ploeg 2016' staan;
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

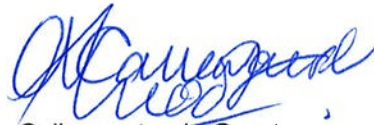
1. De ingediende zienswijzen gegrond te verklaren en de reactie gedeeltelijk te verwerken zoals in de 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Ploeg 2016' is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'De Ploeg 2016' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBdpg1070-VAST en met de kadastrale ondergrond GBKN-Kadaster omgeving De Ploeg conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het Ploegpark', dat als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Gemeente Bergeijk 2016-2019 en als toetsingskader voor de omgevingsvergunningen binnen het plangebied, voor zover het gaat om redelijke eisen van welstand.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 30 maart 2017.

De gemeenteraad,



J.M. van Dongen-Hermans
Griffier



A. Callewaert-de Groot
Voorzitter

Raadsvoorstel

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		30/3/17	PR



unaniem

Raadsvergadering d.d. : 30 maart 2017 Agendanr.: 6d

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
'De Ploeg 2016' en vaststelling
beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het
Ploegpark'

Betreffend onderdeel : Bouwen, wonen & milieu
programmabegroting

1. Inleiding

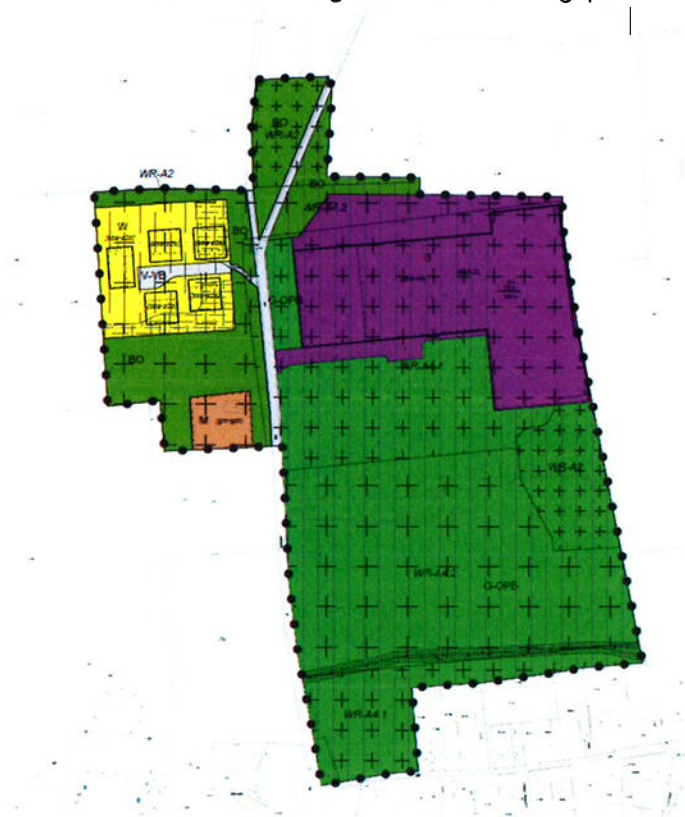
Voor de herontwikkeling van het fabrieksterrein met bijbehorende omgeving van De Ploeg is een bestemmingsplan gemaakt en eind 2015 in procedure gebracht. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van het museainrichtingsbedrijf van Bruns B.V. mogelijk. Ondertussen had de initiatiefnemer van de herontwikkeling ook de verbouw van het monumentale fabrieksgebouw opgestart. Die verbouwing is inmiddels afgerond.

Om een rendabele exploitatie van het Ploeggebouw mogelijk te maken is daarnaast op de westelijk van de bedrijfsgebouwen gelegen landbouwgrond woningbouw van 5 woningen bestemd. Het Ploegpark krijgt in het bestemmingsplan een bestemming als openbaar groen. Binnen die bestemming kunnen evenementen zoals het Ploegfestival georganiseerd worden, waarbij de nodige geluidsnormen gelden. Het gildeschietterrein van het Schuttersgilde van het Heilig Sacrament nabij het Ploeggebouw en de locatie voor de 5 woningen is ook in het bestemmingsplan opgenomen vanwege de ruimtelijke samenhang.

2. Voorstel

1. De ingediende zienswijzen gegrond te verklaren en de reactie gedeeltelijk te verwerken zoals in de 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Ploeg 2016' is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'De Ploeg 2016' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1724.BPBdpg1070-VAST en met de kadastrale ondergrond GBKN-Kadaster omgeving De Ploeg conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5. Bro in elektronische vorm gewijzigd vast te leggen en vast te stellen en de analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het Ploegpark', dat als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Gemeente Bergeijk 2016-2019 en als toetsingskader voor de omgevingsvergunningen binnen het plangebied, voor zover het gaat om redelijke eisen van welstand.

Uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan en luchtfoto



3. Argumenten

Het bestemmingsplan regelt een aangepaste bedrijfsbestemming voor een cultuurhistorisch, Rijksmonumentaal fabriekscomplex met een beperkte woonbestemming voor woningen t.b.v. een gezonde exploitatie van het fabrieksterrein en bijbehorend park. Hiermee is het behoud van het Ploegterrein voor de toekomst ruimtelijk en cultuurhistorisch verzekerd. Dat draagt zeker bij aan een goede ruimtelijke ordening van Bergeijk.

4. Te stellen kaders

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan de in het plan begrepen gronden bestemmen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening dient bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit houdt in dat alle ruimtelijke belangen dienen te worden afgewogen. Deze belangen vloeien rechtstreeks voort uit de wet en kunnen uitgewerkt zijn in visies en beleid.

Voor zover rijks- of provinciale belangen dit met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij verordening regels worden gesteld over de inhoud van een bestemmingsplan. In Noord-Brabant zijn dergelijke regels gesteld in de provinciale Verordening ruimte 2014.

Het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan voldoet aan de ruimtelijke kaders zoals de gemeenteraad deze op 3 november 2015 voor de herontwikkeling van het Ploegcomplex vaststelde:

- a. De nieuwe bedrijfsbestemming van het Ploeggebouw laat bedrijfsactiviteiten toe tot maximaal milieucategorie 3.2 en voor zover dit in de bestaande en nieuwe (woon-)omgeving inpasbaar is, waarbij wordt meegewerkt aan een maatschappelijk/cultureel medegebruik in de vorm van een bezoekerscentrum.

Realisatie: Het ruimtelijke inpasbaar maken van de nieuwe bedrijfsbestemming, in combinatie met de nieuw te realiseren woningen, heeft ertoe geleid dat een deel van de bedrijfsbebouwing een bestemming heeft gekregen die enkel bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 toelaat (westelijk gedeelte van het bestaande Ploeggebouw). Daarmee (en in combinatie met een verkleining van het bedrijfsterrein als omschreven onder b.) is ruimtelijk vastgelegd dat vanuit het bedrijf een goed woon- en leefklimaat haalbaar is.

- b. De omvang van het bedrijfsterrein en het te bebouwen oppervlak is gemaximeerd op de omvang zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Centrum Bergeijk 2012.

Realisatie: Het oppervlak met een bedrijfsbestemming is ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum Bergeijk 2012 verkleind van circa 4,1 ha. naar circa 3,0 ha. Enerzijds vanwege de inpassing van de nieuwe woonbestemming aan de westzijde van het Ploeggebouw, anderzijds om de hoge cultuurhistorische waarden van het parkgedeelte beter te beschermen en een openbaar karakter te handhaven.

- c. Het grote maatschappelijk belang tot behoud van het rijks monumentale complex Ploeg en Park laat maximaal 5 extra woonbestemmingen in de woningbouwplanning toe;

Realisatie: In het vast te stellen bestemmingsplan is het aantal te realiseren woningen gemaximeerd op 5.

- d. Deze woningen worden ingepast binnen het plangebied, in elk geval rekening houdend met de bestaande cultuurhistorische en ecologische waarden, de bestaande en te handhaven functies in de omgeving, de nieuwe bedrijfsbestemming en de beoogde intensivering van het gebruik van het park.

Realisatie: Voor het nieuwe woongebied is een beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het Ploegpark' opgesteld (bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan). In dit beeldkwaliteitsplan is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het modernistisch bouwen onder verwijzing naar de uitgangspunten zoals door architect Rietveld werden gehanteerd. Daarbij is ook

aangehaakt op de cultuurhistorische analyse met waardenstelling van zowel het Ploegcomplex als het Ploegpark (bijlage 13 respectievelijk bijlage 14 bij de toelichting op het bestemmingsplan). De uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan zijn vertaald naar de regels van het bestemmingsplan. Bovendien wordt de gemeenteraad voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Bergeijk 2016-2019, zodat dit door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan worden gehanteerd toetsingskader bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning aan redelijke eisen van welstand.

Het met de woningbouwontwikkeling te verwijderen gedeelte van de ecologische hoofdstructuur, ofwel Natuur Netwerk Brabant (NNB), zal worden gecompenseerd door de initiatiefnemer van het project. Daarnaast zal deze de resterende NNB kwalitatief worden versterkt met de uitvoering van een door de initiatiefnemer op te stellen beheerplan. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant vereist dit ook.

- e. Evenementen in het openbare groen van het Ploegpark worden planologisch mogelijk gemaakt, mits de eisen die worden gesteld aan een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande en nieuwe woonomgeving en de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd.

Realisatie: Op basis van akoestisch onderzoek is bepaald waar in het park tijdens evenementen versterkt geluid mag worden geproduceerd. Het gaat om maximaal drie evenementen per jaar. Door het vastleggen van de maximale tijdsduur van evenementen en het vastleggen van de zone waar sprake mag zijn van versterkt geluid, kan overlast op de nabij gelegen woonbestemmingen worden beperkt tot acceptabele overlast zoals door de gemeenteraad vastgelegd in het Evenementenbeleid gemeente Bergeijk, d.d. 13 oktober 2010..

5. Kanttekeningen

Naar aanleiding van de inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen en één reactie ingediend. Voor de reacties daarop verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Ploeg 2016' en het ontwerp-raadsbesluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 7 maart 2017 een herbegrenzing vastgesteld voor de nieuwe grenzen van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) in het plangebied. Via financiële compensatie en een beheersplan worden de kwalitatieve en/of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de bosgronden daar gewaarborgd.

6. Kosten en dekking

De actualisatie is bekostigd uit het kostenverhaal waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar van de locatie.

7. Draagvlak en communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State.

8. Procedures, planning, uitvoering

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen twaalf weken een beslissing.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 2 november 2016 gepubliceerd in de Eyckelbergh, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant en heeft vanaf 3 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpplan is naar diverse instanties, zoals de provincie, toegezonden. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking na de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

9. Samenwerking en relaties

Niet van toepassing.

10. Evaluatie

Niet van toepassing.

11. Bijlagen bij voorstel

1. Raadsbesluit;
2. Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Ploeg 2016.

12. Bijlagen ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'De Ploeg 2016'

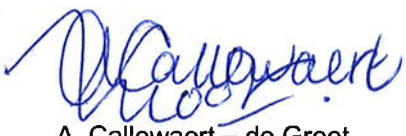
13. Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 7 maart 2017 unaniem geadviseerd het voorstel door te geleiden naar de raad van 30 maart 2017.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



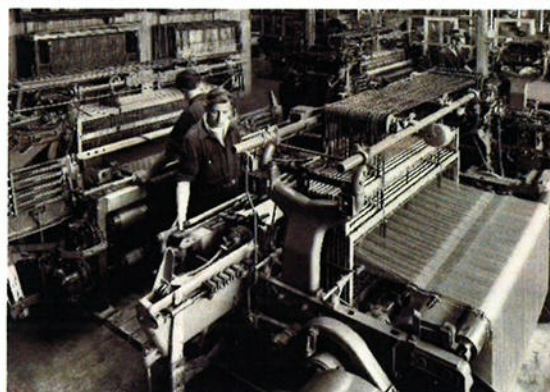
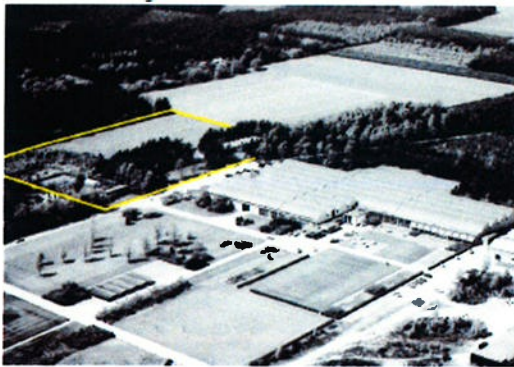
W.A.C.M. Wouters
Secretaris



A. Callewaert – de Groot
Burgemeester

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Ploeg 2016

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Ploeg 2016

Gemeente Bergeijk

Datum:

2 februari 2017

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3	Aanpassingen	
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	7
3.2	Ambtshalve aanpassingen	7

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ploeg 2016' heeft in het kader van de zienswijzen-procedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 november 2016 gedurende een periode van zes weken (digitaal) ter visie gelegen. Gedurende de periode van inzage zijn twee zienswijzen ontvangen en is één reactie ingediend.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen en reactie weergegeven/samengevat en beantwoord. De zienswijzen en reactie zijn tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk. In deze zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen en reactie daarom inhoudelijk behandeld en beoordeeld.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van de inzage van het ontwerpbestemmingsplan 'De Ploeg 2016' zijn twee zienswijzen en één reactie ingediend door:

- 1 **Provincie Noord-Brabant**, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch
- 2 **Gasunie Transport Services B.V.**, Postbus 181 9700 AD Groningen
- 3 **Waterschap De Dommel**, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel

Hierna zijn de zienswijze en reactie weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de zienswijzen en reactie zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'De Ploeg 2016'. De samenvatting van de zienswijzen/reacties betekent niet, dat ze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording zijn de volledige zienswijzen/reacties betrokken.

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch

De provincie waardeert alle inzet om een passend hergebruik van het industrieel rijksmonumentaal complex 'De Ploeg', dat in de Verordening ruimte is aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang (CHW-complex), te realiseren. Een aantal aanpassingen van de regels aan de Verordening ruimte zijn nog wel gewenst.

- a. Artikel 6.3.1, lid d biedt de mogelijkheid om op het gildeterrein kleine windmolens te plaatsen voor het opwekken van duurzame energie tot een hoogte van 12 meter. Die hoogte gaat boven de toegestane bouwhoogte van 6 meter voor gebouwen daar. Omdat het gildeterrein in het NatuurNetwerkBrabant (NNB), de nieuwe naam voor Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), ligt tast de plaatsing van windmolens de waarden van het bosrijke gebied aan. De externe effecten op het omliggende NNB zijn niet beschreven. En een afwegingscriterium ontbreekt voor de aanvaardbaarheid in relatie tot nut en noodzaak van de windmolens in het bosgebied en behoud van ecologische waarden. Omdat de windmolens op korte afstand van het Rijksmonument De Ploeg mogen staan dringt de provincie erop aan, te onderbouwen dat de windmolens geen afbreuk doen aan de specifieke cultuurhistorische waarden van De Ploeg. Aanpassing van de planregeling is nodig ondanks dat de regels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan voor De Ploeg richt zich namelijk in het bijzonder op de herontwikkeling dat complex.*
- b. Aanpassing van artikel 16.2 lid c is nodig om te zorgen, dat de toegestane kleinschalige bebouwing geen afbreuk doet aan de waarden van het NNB. De effecten van zo'n bebouwing daarop zijn niet beschreven. En een afwegingscriterium voor de aanvaardbaarheid van die bebouwing in relatie tot behoud van ecologische waarden ontbreekt.*
- c. De borging van de inrichtings- en beheersmaatregelen in de resterende NNB in het plangebied is noodzakelijk. Dan alleen brengt de ontwikkelingen die het bestemmingsplan biedt ook nog een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken het plangebied teweeg. De planologisch-juridische zekerstelling kan geregeld worden via gebruiksbepalingen in de woonbestemming.*
- d. De provincie is blij, dat een beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de waarborging van samenhangende vormgeving van de nieuwe woningen in relatie tot het karakter van het Ploeg-complex. Het beeldkwaliteitsplan moet aan de regels van het bestemmingsplan worden toegevoegd.*

Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan**Beantwoording:**

- a. Nu het gildeterrein onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan voor De Ploeg en dus niet langer voorkomt in het bestemmingsplan voor het buitengebied is een andere beschouwing van het gildeterrein en bijbehorende bebouwingsregeling wel als logisch te beschouwen. In het plangebied voor De Ploeg is er sprake van een samenhang van bij elkaar gelegen functies in een omgeving met een hoge cultuurhistorische waarde vanwege zijn voorgeschiedenis. Bebouwing van windmolens met een beperkte omvang is dan niet passend. Het artikel gaat daarom uit de regels.
- b. De NNB met bijbehorende waarden zijn een wezenlijk onderdeel van het plangebied. De NNB is mede bepalend voor de landschappelijk, visuele belevingswaarde daarvan. Voor het behoud daarvan is het goed ook kleinschalige bebouwing zoals nutsgebouwtjes en vergelijkbare bouwsels uit te sluiten. De bestemming 'Bos' wordt dan ook uitgezonderd voor de afwijkingsregels voor deze bebouwing, waarbij de bestaande trafokast wordt gerespecteerd.
- c. Om maximaal te waarborgen, dat de inrichtings- en beheersmaatregelen voor de resterende NNB in het plangebied tot stand komen en in stand worden gehouden is een aanvullende anterieure overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar van De Ploeg gesloten. Hierin zijn de afspraken verankerd waardoor met de uitvoering van een beheersplan de benodigde, brede versterking van de NNB gegarandeerd is. Ook is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.
- d. Het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 11 bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd, wordt tevens vastgesteld als Beeldkwaliteitplan als bedoeld in de

Welstandsnota Gemeente Bergeijk 2016 - 2019 Daarmee krijgt het beeldkwaliteitsplan een wettelijk toetsend karakter bij het beoordelen van aanvragen om omgevingsvergunning binnen het plangebied met de bestemming 'Wonen' aan redelijke eisen van welstand.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181 9700 AD Groningen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt, dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de daarbij behorende belemmeringsstrook weergeeft. Daarbij hoort ook een passend artikel in de regels. Verzoek is om artikel 9.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, dat over ondergrondse gastransportleidingen gaat, aan te passen. Hiervoor reikt de Gasunie een tekstvoorstel voor een voorrangsbepaling aan, die ervoor zorgt dat de regels voor de veiligheid van de ondergrondse aardgastransportleiding voorrang krijgen boven de andere bestemmingen in het gebied waar de leidingen liggen. Ook vraagt de Gasunie de afwijking van de bouwregels in artikel 9.3 aan te vullen met een zinsnede dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Beantwoording:

De aangereikte voorrangsbepaling van de Gasunie en de gevraagde aanvulling van de bouwregels komen in de regels van het bestemmingsplan

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel

Het Waterschap stemt in het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. De nieuwbouw ontwikkelingen hebben een gering waterhuishoudkundig belang. Wel vraagt het Waterschap in 4.6.2. getiteld 'Beleidskader' van de plantoelichting te verwijzen naar het Waterbeheerplan 2016-2021. Ook geeft het Waterschap een suggestie voor het verbeteren van de waterhuishouding zoals omschreven bij 4.6.3. getiteld 'Gevolgen voor waterhuishouding'. Zo kan bij de renovatiewerkzaamheden aan de bestaande fabrieksbebouwing afkoppeling van het hemelwater plaatsvinden en zo op eigen terrein infiltreren. Het ruime terrein en de bodemgesteldheid lenen zich hier goed voor.

Beantwoording:

De toelichting krijgt de juiste verwijzing naar Waterbeheerplan 2016-2021.

Bij de renovatiewerkzaamheden aan het fabrieksgebouw stond het behoud van het rijksmonument voorop. Ook is afkoppeling van hemelwater daarbij meegenomen. Dat bleek echter niet haalbaar, kijkend naar de nieuwe industriële invulling van het gebouw. Die vond plaats met benutting van de bestaande infrastructuur. Dat bevorderde een vlotte overgang van de productieruimten van de oude locatie naar de Ploeg. Aan-

passingen kwamen daarbij niet aan de orde en daardoor ook overige aanpassingen zoals gesuggereerd niet.

Aanpassing:

De reactie leidt tot gedeeltelijk aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

In voorgaand hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

- Artikel 6.3.1, lid d wordt uit de regels geschrapt.
- Artikel 16.2, lid c van de regels krijgt een uitzondering voor de bestemming 'Bos'.
- De volgende verplichting wordt aan de regels voor de bestemming 'Wonen' toegevoegd: 'Alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen binnen de bestemming 'Wonen' kan worden verleend, dient een beheersplan ten behoeve van kwalitatieve en/of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de gronden gelegen binnen de bestemming 'Bos' te worden vastgesteld. Binnen uiterlijk 2 jaar nadat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan, dienen de kwalitatieve en/of kwantitatieve maatregelen ter versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de gronden gelegen binnen de bestemming 'Bos' te worden uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden.'.
- De borging van de inrichtings- en beheersmaatregelen van het resterende NNB in het plangebied vindt plaats met het aangaan van een aanvullende anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het ontwikkelingsproject.
- Bijlage 11 bij de Toelichting op het bestemmingsplan wordt tevens vastgesteld als Beeldkwaliteitsplan als bedoeld in de Welstandsnota Gemeente Bergeijk 2016 – 2019 en krijgt daarmee formeel wettelijk status in de vorm van beoordelingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning binnen het plangebied als het gaat om redelijke eisen van welstand.
- Artikel 9.1 wordt aangevuld met :
 - '9.1.1 a. Voorrangsbepaling
 - De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.'
- Artikel 9.3 wordt na lid a aangevuld met ' 3. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegestaan.'.
- 4.6.2. getiteld 'Beleidskader' van de plantoelichting krijgt de verwijzing naar het Waterbeheerplan 2016-2021.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

- De aanduiding voor de medebestemming Waarde-Archeologie 4.2 wordt op de verbeelding ter hoogte van de nieuwe woonbestemming en de daarbij horende verkeersbestemming gewijzigd in Waarde-Archeologie 2. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen waarde en de daarbij horende regels passen wel bij de archeologische verwachtingswaarde (Hoog), echter waarborgen bij een gefaseerde realisering het uitvoeren van onderzoek niet. Dit is in strijd met de archeologische belangen. Met het verkleinen van het vergunningsvrij te verlagen oppervlak, in combinatie met het verminderen van de te vergraven diepte is het belang van het archeologisch onderzoek wel voldoende geborgd.
- In de verbeelding wordt de aanduiding 'overige zone - in verordening ruimte te verwijderen ehs' verwijderd.
- In de verbeelding wordt de aanduiding 'overige zone - in verordening ruimte toe te voegen groenblauwe mantel' gewijzigd in 'overige zone - groen blauwe mantel'.
- De legenda van de verbeelding wordt aangepast op de twee hiervoor genoemde verwijdering en wijziging van aanduidingen en de planstatus daarop gewijzigd naar 'VAST'.
- Artikel 17.2 van de regels, dat over de aanduidingen van de te verwijderen ehs en toe te voegen groenblauwe mantel gaat, wordt uit de regels verwijderd.
- In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt de vermeldingen van de gebiedsaanduidingen 'overige zone - in verordening ruimte toe te voegen groenblauwe mantel' en 'overige zone - in verordening te verwijderen ecologische hoofdstructuur' verwijderd.