Nota van inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan
“Hoek Loo-Stökskesweg Bergeijk”

Collegebesluit: 12 december 2023

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Hoek Loo-Stökskesweg Bergeijk” heeft vanaf 29 september 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder worden ingesproken omtrent het voorontwerp. Tijdens de inspraaktermijn zijn 79 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt de inspraakreacties per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

Daarnaast is een petitie ontvangen van Burgerinitiatief ’t Loo, ondertekend door 379 personen. De petitie roept de gemeente Bergeijk op: “om wijzigen van het bestemmingsplan voor een flexlogiesgebouw voor arbeidsmigranten op de hoek van Loo-Stökskesweg in Bergeijk niet door te voeren maar om wijkvoorzieningen of detailhandel mogelijk te maken op deze locatie voor de fors toenemende inwoners van ’t Loo”. Deze petitie is door Burgerinitiatief ’t Loo toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie voor grondgebiedszaken op 6 april 2023. In deze toelichting zijn op de tekst van de petitie aanvullende reacties ingebracht.

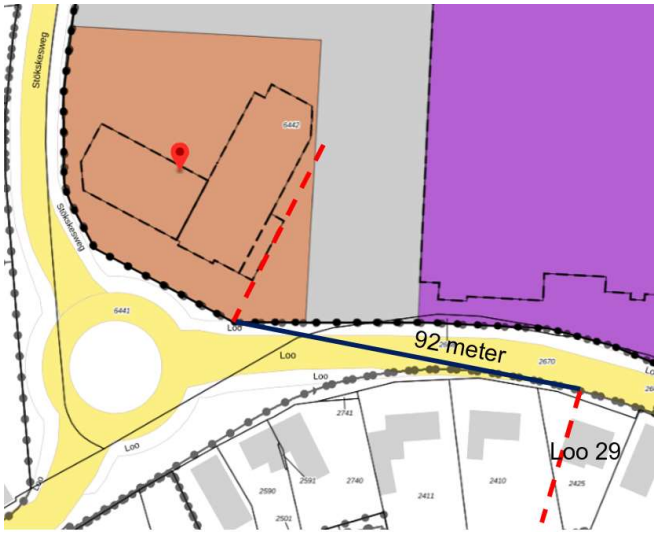
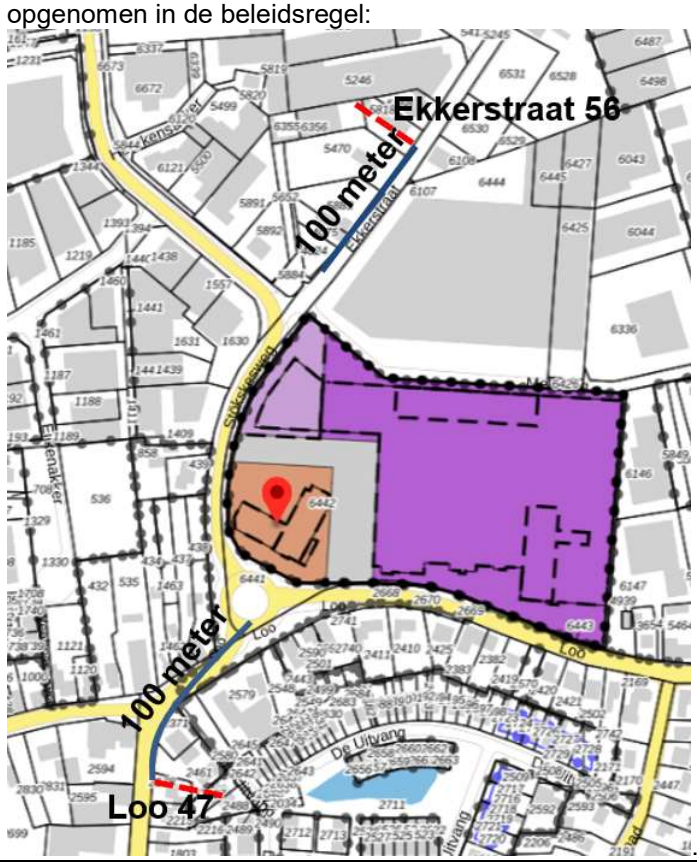
2. Inspraak

De inspraakreacties zijn op hoofdlijnen samengevat. Om privacyredenen zijn alle NAW- (naam-, adres- en woonplaats) gegevens geanonimiseerd. Insprekers kunnen aan de hand van de in onderstaande tabel opgenomen nummering het antwoord op ingediende inspraakreacties terugvinden.

	Inspraakreactie	**Antwoord**	**Inspreker(s)**
1	Door het initiatief komen er in verhouding tot het aantal inwoners van het Loo te veel arbeidsmigranten binnen deze kern wonen. Mede daardoor lijdt het planvoornemen tot veel onrust onder bewoners. Er is geen sprake van maatschappelijke aanvaardbaarheid, wat op grond van de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten als randvoorwaarde wordt gesteld. Daarnaast stellen inspreker(s) dat arbeidsmigranten niet deelnemen aan de samenleving en dus voor de gemeenschap geen toevoegde waarde hebben.	De gemeenteraad heeft specifiek beleid vastgesteld voor initiatieven die gericht zijn op de huisvesting van arbeidsmigranten. Doel van deze richtlijnen is het komen tot het voorzien in goede, gespreide en voldoende huisvesting en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor zowel inwoners als arbeidsmigranten. Daarbij heeft de gemeenteraad (kort samengevat) afgewogen welke kwaliteitseisen moeten worden gesteld en aan welke ruimtelijke of locatie-eisen initiatieven moeten voldoen. Daarmee heeft de gemeenteraad ook de kaders aangegeven waarbinnen initiatieven door de raad maatschappelijk aanvaardbaar worden geacht. Onrust onder inwoners of (gebrek aan) draagvlak onder inwoners is geen ruimtelijk relevant aspect en leidt ook niet per sé tot de conclusie, dat het initiatief niet maatschappelijk aanvaardbaar is. De gemeenteraad mag in de besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan het aspect ‘draagvlak’ betrekken, maar een besluit inzake de vaststelling van een bestemmingsplan moet in de eerste plaats zijn ingegeven door ruimtelijke motieven. Tenslotte: arbeidsmigranten hebben in elk geval een toegevoegde waarde voor de gemeenschap in de vorm van het invullen van werkgelegenheid waaraan in het lokale en regionale bedrijfsleven dringend behoefte is.	1, 3, 6, 8, 11, 13, 21, 25, 31, 33, 34, 36, 41, 43, 44, 47, 58, 59, 64, 72, 75, 80
2	Er zijn slechte ervaringen met de aanwezigheid van arbeidsmigranten, onder andere vanwege cultuurverschillen. Er heersen	Het gedrag van gebruikers van voorzieningen die in een bestemmingsplan worden toegelaten in deze voorzieningen of daarbuiten is geen ruimtelijk relevant aspect en kan dus niet via een bestemmingsplan worden ‘gestuurd’.	1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,

	gevoelens voor onveiligheid en er zijn ervaringen met overlast ook in de aanloopstraten richting ‘t Hof (Molenakkers-Ekkerstraat). Dit zal met de komst van het flexlogiesgebouw toenemen, ook omdat het risico bestaat dat bewoners in de aangrenzende woonwijk vertier gaan zoeken. Een beheerder in het complex is daarvoor geen oplossing, omdat deze buiten het complex geen toezicht houdt. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat voor inwoners, zoals opgenomen in de gemeentelijke richtlijnen voor huisvesting van arbeidsmigranten, niet gewaarborgd en is daarmee dus in strijd.	Ruimtelijk is alleen van belang of het aantal gebruikers en de voorzieningen zelf niet leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Behoud van of het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is daar onderdeel van. De beoordeling van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat vindt plaats op basis van milieuaspecten, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat onderbouwd.	20, 21, 24, 25, 26, 27, 31, 33, 34, 35, 36, 40, 45, 48, 50, 52, 59, 60, 61, 65, 66, 68, 69, 73, 75, 80
3	De huidige bestemming ‘industriezone’ moet gehandhaafd blijven of moet omgezet worden naar een bestemming die wel wordt gedragen door zowel de initiatiefnemer als de burger.	De ingezette procedure heeft als oogmerk het initiatief van de initiatiefnemer (realisatie van een logiesgebouw voor maximaal 80 arbeidsmigranten)mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan laat de realisatie niet toe en dus is dit nieuwe bestemmingsplan in procedure gebracht	1, 5, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 33, 34, 53
4	Het plangebied heeft nu een bestemming voor grootschalige detailhandel. Met de bestemmingsplanwijziging wordt beoogd aan het plangebied een woonfunctie te geven en zelfs geen gemengde (bedrijvigheid/wonen) als bestemming op te nemen.	De huidige bestemmingen binnen het plangebied zijn zowel ‘grootschalige detailhandel’ (bestemming ‘Totaalrecreatiebedrijf’) en regulier bedrijventerrein met de bestemming ‘bedrijven’ (waaronder op de locatie voor het boogde flexlogiesgebouw). Alleen voor de locatie van het beoogde flexlogiesgebouw en de ontsluitingsstructuur wordt de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan aangepast. Het nieuwe stemmingsplan behoudt voor een groot deel de bestaande bestemming ‘Totaalrecreatiebedrijf’ en voor een gedeelte de bestaande bestemming ‘Bedrijven’, waarbij de toegelaten milieucategorieën binnen deze bestemming wel worden beperkt.	2, 24
5	Het introduceren van de functie wonen tast het karakter van het bedrijventerrein aan.	Er is geen sprake van regulier wonen in het nieuwe bestemmingsplan. Het wonen/verblijven in het flexlogiesgebouw is beter verglijkbaar met verblijf in een hotel, zij het dat (hoewel in tijd beperkt tot maximaal 3 jaar) het verblijf langer zal zijn dan bij een regulier hotelfunctie gebruikelijk is.	2, 24

		De bestaande situatie heeft al niet het karakter van regulier bedrijventerrein. In het geldende bestemmingsplan is al gedeeltelijk sprake van niet-reguliere bedrijfsfuncties binnen de bestemming 'totaalrecreatiebedrijf' met de vestiging van de boerenbondwinkel. Het plangebied vormt de rand en daarmee ook de afronding van dit bedrijfsterrein. Daarvoor is dan ook een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan opgenomen waarmee de bestemming kan worden veranderd in een bestemming die andere dan de normale activiteiten op een bedrijventerrein toelaat zoals kantoren en andere dienstverlening. De logiesmogelijkheid van het nieuwe bestemmingsplan is in die zin ook ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel in een dergelijk afrondend gebied dat grenst aan de bestaande woon- en bedrijfsactiviteiten rond de rotonde.	
6	De bestemming 'volumineus wonen' wordt geïntroduceerd waardoor een woonfunctie voor een kleine 100 personen ontstaat.	Het bestemmingsplan laat binnen de bestemming 'maatschappelijk- flexlogies', logies voor maximaal 80 mensen toe. Dit is passend binnen het geldende beleid (huisvestingscategorie 3 – maximaal 80 personen).	2, 24
7	Genoegzame onderzoeken naar de effecten van de woonfunctie op de werk- en woonomgeving ontbreken.	In de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan worden de uitgevoerde onderzoeken vermeld en wordt het initiatief tot het realiseren van een flexlogiesgebouw op deze locatie nader onderbouwd en wordt gereflecteerd aan de omliggende functies. Uit deze onderzoeken blijkt volgens ons voldoende dat de ontwikkeling ruimtelijk acceptabel is.	2, 24
8	Niet of onvoldoende komt tot uitdrukking hoe het voorontwerp-bestemmingsplan zich verhoudt tot de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten 2019. Met name de in de Richtlijnen opgenomen aan te houden afstanden tot andere huisvesting in categorie 3 roept vragen op. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met panden die al voordat de richtlijnen werden vastgesteld door arbeidsmigranten werden en nog worden bewoond.	In de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten 2019 is voor huisvesting in de daarin gedefinieerde categorie 3-huisvesting een richtafstand opgenomen van 500 meter tot een volgende huisvestingsvoorziening in dezelfde categorie 3. Een minimale afstand tot voorzieningen in categorie 1 of 2 is niet direct opgenomen, maar kan indirect van toepassing zijn. In de directe omgeving is van de locaties Loo 29, Loo 47 en Ekkerstraat 56 bekend dat in deze panden kamergewijze verhuur plaatsvindt, danwel dat in deze panden geen sprake is van bewoning door één huishouden. Deze kamergewijze verhuur is op basis van overgangsrecht uit het geldende bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en bijhorende bouwwwerken' (vastgesteld 26 november 2020) toegestaan. Kamerverhuur mag plaatsvinden aan 'eenieder', waaronder arbeidsmigranten. Voor huisvesting in de categorieën 1 en 2 is in de richtlijnen een aan te houden richtafstand van 100 meter tot een andere huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten opgenomen. De gemeenteraad stelde op 4 juli 2023 de toelichtende aanvulling op de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten 2019 vast. Het college stelde op 18 juli 2023 de Beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2023 vast, welke in werking is getreden op 8 augustus 2023. In de toelichtende aanvulling op de richtlijnen en in de door het college vastgestelde beleidsregel is de wijze waarop afstanden tussen huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten moet worden gemeten: *"De afstand wordt daarbij gemeten 'over de weg' tussen de doorgetrokken lijn van de zijgevels van de hoofdgebouwen naar de openbare weg. Voor de definitie*	2, 13, 24

		van 'hoofdgebouw' sluiten we aan bij wat gebruikelijk is in onze bestemmingsplannen: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken." De huisvestingsvoorziening op het adres Loo 29 ligt, gemeten conform de beleidsregel, op 92 meter afstand van het bouwvlak voor huisvestingsinitiatief op de hoek Loo-Stökskesweg:  Dit is minder dan de minimale afstand van 100 meter die de beleidsregel voorschrijft. De afstanden tot de locaties Loo 47 en Ekkerstraat 56 voldoen wél aan de afstandseis als opgenomen in de beleidsregel:  	

		De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan: de op grond van de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019 aan te houden afstand (te meten als bepaald in de richtlijnen) tussen dit initiatief en de bestaande huisvestingsvoorziening aan Loo 47 moet in het bestemmingsplan worden geborgd.	
9	Het initiatief leidt tot een toename van verkeersbewegingen op het traject Diepveldenweg/Stökskesweg/Loo. Andere inspreker(s) spreken van een dreigende gevaarlijk situatie bij de in-/uitritten in verband met slecht zicht vanwege het bestaande hekwerk. Tenslotte maakt/maken inspreker(s) zich zorgen over bouwverkeer over 't Loo.	In paragraaf 3.2 van de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de toename van het aantal te verwachten verkeersbewegingen in relatie tot de capaciteit van de ontsluitende wegen. Hieruit blijken geen knelpunten. De verkeersveiligheid in relatie tot het slechte zicht zal in overleg met initiatiefnemer nog verder worden bekeken en bij de uitvoering van het plan worden meegenomen. De aanliggende ontsluitingsstructuur van de locatie maakt onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur binnen de gemeente. Het is niet aannemelijk dat bouwverkeer leidt tot knelpunten. Bouwverkeer kan wel met name direct rondom de locatie als overlast worden ervaren. Dit kan echter niet via een bestemmingsplan worden voorkomen/gereguleerd.	3, 7, 11, 24, 31
10	Het initiatief is in strijd met de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019, omdat daarin is vermeld dat initiatieven in categorie 3 niet toegestaan is in een woonwijk of gemengd gebied, maar aan de randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied. Bovendien is het initiatief gelegen midden in de samengegroeide kernen 't Hof en 't Loo, direct tegenover woningen en een woonwijk en het betreft geen rand van een kern.	In paragraaf 4 van de richtlijnen zijn onder 'Huisvestingscategorie 3' de te hanteren locatie-richtlijnen opgenomen. Doel van deze richtlijn is het voorkomen van te grootschalige huisvestingsvoorzieningen in woonwijken. In de toelichting op de richtlijnen en in de vastgestelde beleidsregel is opgenomen: "In een overgangsgebied tussen wonen en werken, zoals de rand van een bedrijventerrein kan dit wel goed worden ingepast ook als deze rand gelegen is in gemengd gebied. Bedrijventerreinen zijn veelal goed ontsloten waardoor arbeidsmigranten niet via woonwijken zich hoeven te verplaatsen en bijna altijd gebruik kan worden gemaakt van gebiedsontsluitingswegen. De ligging van de locatie hoek Loo-Stökskesweg voldoet hier aan.	4, 10, 13, 21, 35
11	Het initiatief is in strijd met de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019, omdat er geen aantasting/belemmering van het woon- en leefgebied van een nabij gelegen woonwijk of gemengd gebied mag ontstaan.	Er is geen sprake van aantasting van een woon- en/of leefgebied. Het initiatief is passend op deze locatie en leidt niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. In de toelichting op het bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken wordt dit aangetoond.	4
12	Insprekers(s) pleiten voor toestaan van detailhandel op het ter-	Het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk beleid (vaststelling nota 'Actualisatie Centrumvisie Bergeijk' dd 23 april 2015) laat nieuwvestiging van detailhandel niet toe. De detailhandelsvoorzieningen voor de kernen 't Hof	4, 6, 8, 9, 11, 20, 22, 23, 25,

	rein zodat de groeiende kern 't Loo ook eigen wijkvoorzieningen of detailhandelsvoorzieningen in de directe omgeving krijgt voor de inwoners, waaronder voor de vele ouderen.	en 't Loo worden in dat beleid zoveel als mogelijk geconcentreerd in het kernwinkelgebied van de kern 't Hof. Uitbreiding/nieuwvestiging van detailhandel wordt alleen in dat kerngebied toegestaan.	26, 27, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80
13	Wat wordt bedoeld met 'tijdelijk', wie gaat controleren hoelang een bewoner in het flexlogiesgebouw woont en waar gaat deze naar toe als de maximale verblijfstermijn is verstreken? In Bergeijk is nu al een tekort aan betaalbare woningen. Het initiatief voor de huisvesting van arbeidsmigranten blokkeert daarnaast onder andere de bouw van betaalbare woningen op deze locatie, die voor de vele jongeren/jong volwassenen nodig zijn om op het Loo willen wonen.	'Tijdelijk' is in dit bestemmingsplan gekoppeld aan de periode dat een bewoner onafgebroken maximaal in het flexlogiesgebouw mag verblijven. Deze periode betreft een termijn van 3 jaar. De voorziening 'flexlogiesgebouw' is een permanente voorziening. Het flexlogiesgebouw moet worden beheerd en geëxploiteerd conform de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019. Daarin is onder andere opgenomen dat de beheer verplicht bewoners te registreren en een nachtregister aan te houden. Op basis van deze verplichting kan de gemeente controleren en zonodig handhaven. Arbeidsmigranten die langer dan 3 jaar aaneengesloten in Bergeijk willen verblijven worden ín principe beschouwd als 'vestigers' en zijn aangewezen op de reguliere woningen in Bergeijk of elders. De instroom van migranten naar Bergeijk (zowel nationaal als internationaal) wordt meegenomen in de woningbouwprognoses en daarmee in de planning van de woningbouw. De gemeente Bergeijk streeft bij nieuwe woningbouwplannen naar een programma waarbij 30% in de sociale huur en 30% voor doelgroepen (starters en senioren) wordt gerealiseerd. Deze locatie is niet in beeld als potentiële woningbouwlocatie en ook niet nodig om in de woningbehoefte te voorzien. Op andere locaties in de gemeente Bergeijk kan in de woningbouwopgave worden voldaan.	5, 70, 71, 78
14	Insprekers vrezen een waardedaling van hun woning.	Een planologische wijziging kan leiden tot economische schade bij eigenaren in de vorm van een waardedaling van vastgoed. In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen voor een tegemoetkoming in planschade . Eigenaren kunnen op basis daarvan een verzoek bij de gemeente indienen voor een tegemoetkoming. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan die deze schade veroorzaakt onherroepelijk is geworden.	7, 9, 20, 26, 31, 73
15	Inspreker(s) pleit(en) voor de realisatie van	Het initiatief betreft een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 80 arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan	9, 11, 20, 31,

	een openbaar zwembad, crossbaan of (flex)woningen, al dan niet voor eigen inwoners.	is daar dan ook voor gemaakt. De wens om andere voorzieningen te realiseren is daarom ook geen ruimtelijk relevant aspect bij dit bestemmingsplan.	49, 60, 61, 70, 71, 77
16	De gemeente is niet consequent als het gaat om wonen op bedrijventerreinen: inspreker heeft een afwijzing voor een tijdelijke woning, omdat deze geplaatst zou worden bij een bedrijfswoning wat het gehanteerde beleid niet toelaat. Nu wordt wél een woonfunctie op een bedrijventerrein toegelaten.	De gemeente beschouwt het initiatief niet als regulier wonen. Nadrukkelijk gaat het bestemmingsplan uit van een logiesgebouw en is het aaneensluitend verblijf in het bestemmingsplan beperkt tot maximaal 3 jaar. Deze functie vormt geen belemmering of risico voor omliggende bedrijven en is goed inpasbaar.	10
17	Niet of onvoldoende komt tot uitdrukking hoe het voorontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de structuurvisie.	In de toelichting van het voorontwerp wordt volgens ons voldoende ingegaan op de inhoud van en de relatie tot de Omgevingsvisie Bergeijk, die de structuurvisie uit 2010 vervangt.	2
18	Inspreker ervaart het inpassen van een woonfunctie in de nabijheid als bedreigend voor het bedrijf, omdat dit beperkingen kan stellen aan de bedrijfsvoering.	Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd een acceptabel verblijfsklimaat voor bewoners in het flexlogiesgebouw te realiseren. Daarom is binnen het plangebied ook de zwaarte van toegelaten bedrijfsactiviteiten teruggebracht om dit te waarborgen. Het bedrijf van inspreker ligt op minimaal 50 meter van het beoogde flexlogiesgebouw. Het gebied waarin het flexlogiesgebouw is gelegen wordt gekenmerkt als een gemengd gebied: er liggen verschillende functies/bestemmingen en is aan een ontsluitingsweg gesitueerd. Het bedrijf van de inspreker is gelegen op een perceel waar bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.2 mogen plaatsvinden. De afstand van 50 meter is in deze situatie voldoende om te spreken van een goede ruimtelijke ordening op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.	24
19	Inspreker(s) vinden dat iedereen welkom is en recht heeft op goede huisvesting. Een vergunning voor dit initiatief zou verleend moeten worden.	Hiervan wordt kennisgenomen.	29, 30
20	Inspreker(s) vrezen aantasting van de privacy door het in het concept-bouwplan opgenomen dakterras.	Het huidige bestemmingsplan laat al bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 15 meter. De afstand tussen toegelaten bebouwing (in het nieuwe bestemmingsplan beperkt tot een hoogte van 13 meter) en de afstand tot de woning van de insprekers blijft ca. 47 meter. Vanuit bebouwing op de projectlocatie zal zicht bestaan op de voor en zijgevel van de woning van insprekers. Dit zijn gevels die al zijn gericht naar de openbare ruimte. Daardoor is er in principe al geen grotere aantasting van de privacy dan er nu al is.	31

21	In het bestemmingsplan is niet toegelicht waarom is gekozen voor 80 arbeidsmigranten en is niet beoordeeld welke invloed de huisvesting van dit aantal heeft op het woon- en leefklimaat.	Initiatiefnemer heeft het voornemen huisvesting te realiseren in de categorie 3 van de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019. Aan deze categorie is een maximale capaciteit opgenomen van 80 mensen die in deze huisvesting mogen verblijven. Op basis van deze capaciteit is in de toelichting van het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de effecten op het woon- en leefklimaat.	35
22	Het bestemmingsplan biedt onvoldoende waarborg dat maximaal 80 mensen mogen worden gehuisvest om dat het begrip 'bedden' niet verder in de planregels is omschreven.	In artikel 5.1, onder a, is opgenomen dat binnen de aanduiding 'Maatschappelijk-flexlogies' gronden (mede) bestemd zijn voor 'een migrantenlogiesgebouw voor short stay/mid stay met maximaal 80 bedden'. In artikel 1.42 is het begrip 'migrantenlogiesgebouw' gedefinieerd als: *een complex waar logies wordt verstrekt aan <u>gelijktijdig maximaal 80 arbeidsmigranten</u>, dat voor wat betreft de aanwezige voorzieningen en het beheer tenminste voldoet aan de Specifieke Voorwaarden en de Algemene Voorwaarden als opgenomen onder Huisvestingscategorie 3, als bedoeld in de Richtlijnen Huisvesting Arbeidsmigranten Bergeijk 2019.* De toevoeging in artikel 5.1, onder a, 'met maximaal 80 bedden' is gezien de definitie in artikel 1.42 overbodig. **De inspraakreactie leidt tot een aanpassing in de vorm van het achterwege laten van de zinsnede 'met maximaal 80 bedden' in artikel 5.1, onder a van de regels van het bestemmingsplan.**	35

3. Vooroverleg

<u>Vooroverlegreactie Waterschap</u>

Uitwerking waterhuishoudkundige situatie
Aangezien het bestaande gebied reeds volledig verhard is, kan het Waterschap geen bergingseisen stellen. Wel adviseert het Waterschap, ook na overleg met de initiatiefnemer, de gemeente over mogelijkheden tot berging. In dat kader adviseert het Waterschap onder de nieuwe parkeerplaats en groenvoorziening de puinverharding te verwijderen en te onderzoeken hoe onder de parkeerplaats een waterbergende en infiltrerende laag kan worden aangebracht. Daarnaast wordt geadviseerd om de groenvoorziening in te richten met een wadi. Dit kan met een zakelijke richting zodat er optimale bergruimte wordt gecreëerd of met een mooie landschappelijke inpassing waardoor de bergruimte in de wadi minder zal zijn maar er wel kans is voor een meer natuurlijke en bio-diverse inrichting. Het is bij de aanleg van waterberging van belang dat er rekening wordt gehouden met de GHG ter plaatse.

Reactie:
initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met het Waterschap. De bergingsopgave als opgenomen in de waterparagraaf zal mede op basis van het advies van het Waterschap worden vormgegeven.

<u>Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant</u>

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het daartoe bestemde e-formulier ingevuld en toegezonden. Hierop is namens Gedeputeerde Staten bericht dat de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen en dat het wettelijk vooroverleg als afgerond kan worden beschouwd.

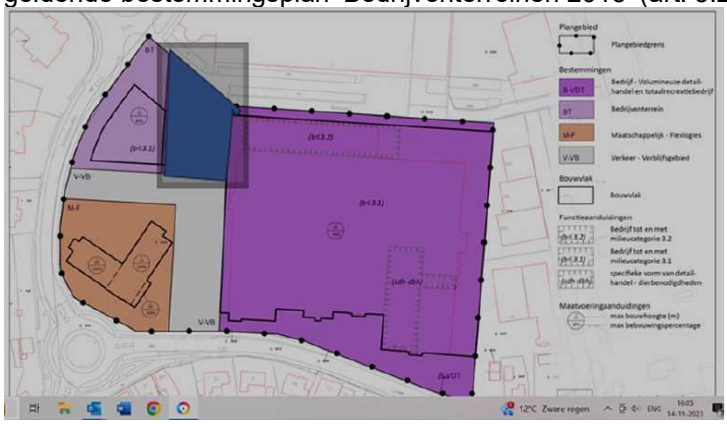
Ambtshalve wijzigingen.

Er is aanleiding om in het ontwerp van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:

1. In paragraaf 3.2 van de Toelichting, onder Parkeren, wordt verwezen naar Module Parkeren van de gemeente Bergeijk (vastgesteld 21 augustus 2017). Inmiddels is het gemeentelijk parkeerbeleid geactualiseerd. De gemeenteraad heeft inmiddels de nota Parkeerbeleid Bergeijk 2022 vastgesteld. De tekst moet hierop worden aangepast.
2. Artikel 5.3 van de Regels van het bestemmingsplan wordt aangepast als volgt:
   'Het gebruik van nieuwe bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. *Dakwater, afkomstig van nieuwe bedrijfsgebouwen en bijhorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen, alsmede hemelwater op verhardingen, dient op eigen terrein te worden geborgen, waarbij op eigen terrein een bergingsvoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² dakvlak en 0,06 m³ per m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden;*
   b. *in afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is en hieromtrent vooraf een positief advies door het Waterschap De Dommel is afgegeven.'*
3. Artikel 5.4 wordt verwijderd. In dit artikel wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om, onder voorwaarden, het bestemmingsplan te wijzigen waarbij de logiesfunctie ook voor anderen dan arbeidsmigranten mogelijk te maken. Het is ongewenst om, gezien de resultaten van de inspraak en de bestuurlijke discussie rondom de huisvesting van arbeidsmigranten, deze bevoegdheid bij de gemeenteraad weg te nemen en bij het college van burgemeester en wethouders te leggen.
4. Artikel 11.1 Parkeren en laden/lossen wordt als volgt gewijzigd:
   'Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

   Parkeergelegenheid
   a. *In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*
   b. *In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve va het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*
   c. *Aan het voorgaande (in voldoende mate ruimte aanbrengen) wordt voldaan indien wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de Nota parkeernormen 2022 (Bijlage 4).*
   d. *Indien deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels.*
   e. *De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.*

   Ruimte voor laden en lossen van goederen
   a. *Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.*
   b. *De ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.*

   Afwijkingsmogelijkheid
   Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in dit artikel indien:
   a. *het voldoen hieraan door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of*
   b. *voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.'*

5. Een deel van de, in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, bestemming ‘Bedrijf – Volumineuze detailhandel en totaalrecreatiebedrijf’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijventerrein’, zoals opgenomen in art. 4 van de regels. Het betreft het blauw aangegeven gedeelte in onderstaande tekening. Dit wordt gedaan om de volgende redenen:
    a. Bax Totaalrecreatie heeft geen fysieke uitbreidingsbehoefte en kan vooruit in het huidige bedrijfspand.
    b. Een vergrote bedrijfsbestemming maakt een efficiënter gebruik van het bedrijventerrein mogelijk. De bedrijfsbestemming heeft, na uitbreiding, een oppervlak van ca. 4.840 m2. Het is dus kleiner dan de 5000 m2 die als maximum wordt aangehouden voor bedrijven in de geldende bestemming ‘Bedrijventerrein’, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen 2015’ (art. 5.2.1.a).