

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 7'



Gemeente Bergeijk



Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaat 7

Gemeente Bergeijk

Datum:

16 juni 2020

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	2
3	Vooroverleg	4
4	Ambtshalve aanpassingen	9
	1 Bijlage: Vraag en antwoord digitaal beschikbaar gestelde toelichting	14
	2 Bijlage Besluit MER-beoordeling.	16

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 7' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 27 februari 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van de inzage is één inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 is de inspraakreactie samengevat en van een reactie voorzien, waarbij is aangegeven in hoeverre het plan is aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar diverse instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en is aangegeven hoe deze in het plan zijn verwerkt.

2 Inspraak

Hierna is de reactie weergegeven en beantwoord. De inspraakreactie is geanonimiseerd en daarom alleen genummerd. De inhoud van de reactie is samengevat weergegeven. Bij de beantwoording is uiteraard gekeken naar de volledige tekst.

1. *Bergeijk is de groenste gemeente van Nederland en gaat nu een gedeelte bos omhakken om een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein aan te leggen. Worden deze omgehakte bomen gecompenseerd en opnieuw aangeplant op het bedrijventerrein Waterlaat 7?*

Beantwoording

De compensatie van de te kappen bomen en aantasting van natuurwaarden voor de aanleg van de Diepveldenweg vindt niet plaats op bedrijventerrein Waterlaat 7. In het bestemmingsplan 'Diepvelden-weg', dat inmiddels door de gemeenteraad is vastgesteld, is opgenomen hoe en waar compensatie zal worden gerealiseerd. Dat zal gebeuren in de vorm van de aanleg van nieuwe natuur in Luyksgestel, het verbeteren van bossen en bosranden verspreid gelegen in het noordwesten van de kernen 't Hof en 't Loo en tenslotte het realiseren van ecologische verbinden aan de Hooge Berkt-Eerdbrand.

2. *Het plezier voor mensen op 't Loo om langs groen naar het bos te lopen zal worden verminderd, omdat het zicht vanuit 't Loo op het bedrijventerrein industrieel aan zal doen met gebouwen van maximaal 15 meter hoog.*

Beantwoording

De ontwikkeling van het bedrijventerrein vindt plaats conform de door de gemeenteraad in 2010 vastgestelde structuurvisie. Daarin is het gebied waar Waterlaat 7 is gelegen al aangeduid als zoekgebied voor uitbreiding van het bedrijventerrein Waterlaat. Dat neemt niet weg dat, met deze functiewijziging als gegeven, diverse informele loop- en wandelroutes deel uitmaken van het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan faciliteert dit ook door de bestemmingen die zijn opgenomen.

3. *Gevraagd wordt om een grotere groenstrook te maken aan de westelijke begrenzing van het bedrijventerrein, om het industriële uitzicht weg te nemen. De hoge bomen die in het plan worden gezien, zouden helemaal langs de westzijde moeten worden doorgetrokken, zodat ook gekapte bomen voor de nieuwe ontsluitingsweg kunnen worden gecompenseerd.*

Beantwoording

Het bestemmingsplan regelt niet de exacte inrichting van de geplande groenstroken, maar de aanplant van bomen is op grond van de toegekende bestemming 'Groen' zeker mogelijk. De nu in het bestemmingsplan opgenomen groenbestemming aan de westzijde, waar het nieuwe bedrijventerrein grenst aan het meer open buitengebied, heeft een maat van 16 tot 25 meter over de hele lengte (waar ook bosplantsoen is gepland). Dit is voldoende om tot een aanvaardbare inpassing van het nieuwe bedrijventerrein te komen. De compensatie van te kappen bomen voor de aanleg van de Diepvelden-weg vindt op andere wijze plaats (zie onder 1.).

4. *Graag wordt een wandelpad voorzien van de loods van de KPJ tot de Oude Postelseweg om van 't Loo naar het bos te kunnen wandelen.*

Beantwoording

Hierin wordt voorzien. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan maken dit mogelijk.

5. *Voor voetgangers en fietsers zou het fijn zijn om een (extra) ontsluiting te realiseren zoals de aansluiting Eijkenakker-Weebosserweg.*

Beantwoording

Genoemde aansluiting Eijkenakker-Weebosserweg kan voor langzaam verkeer ook worden gebruikt voor de ontsluiting van Waterlaet 7. Een extra mogelijkheid, buiten de toegankelijkheid voor wandelaars via de Weebosserweg vanaf de loods van de KPJ en als opgenomen in het stedenbouwkundig plan, is niet nodig.

6. *Voor welke kavels geldt de maximale bouwhoogte van 10 meter en is een schuin oplopend dak bij deze kavels mogelijk een schuin dak te maken dat oploopt van 10 naar 15 meter?*

Beantwoording

De in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte bedraagt 15 meter (in het centrum van Waterlaet 7) of 12 meter (aan de buitenranden van Waterlaet 7, bijvoorbeeld het verlengde van de Schalksakker richting KPJ-loods en van de KPJ-loods richting Oude Postelseweg. Dit is de maximale bouwhoogte. Dat betekent dat weliswaar met een schuin dak mag worden gebouwd, maar dat de nok niet hoger mag zijn dan deze maten. Overigens is er aanleiding om de hoogte aan de zuidelijke buitenrand aan te passen naar een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit is opgenomen onder de paragraaf 'Ambtelijke wijzigingen' van deze nota van inspraak.

7. *Waar mogen na wijziging van het bestemmingsplan kavels van meer dan 5.000 m² komen, zodat omwonenden de impact hiervan kunnen beoordelen.*

Beantwoording

Het bestemmingsplan maakt kavels van meer dan 5000 m² niet mogelijk. Wel kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen onder een aantal strikte voorwaarden. Dat kan in principe in het hele plangebied. Mocht er een verzoek om aanpassing in deze richting volgen, zal een ontwerp van een wijzigingsplan ter inzage worden gelegd en hebben omwonenden vooraf de mogelijkheid om de impact te kunnen beoordelen.

Aanpassingen

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 7' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- De Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio Zuid-Oost Brabant

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- 1 Provincie Noord-Brabant;
- 2 Waterschap De Dommel;
- 3 Gasunie.

Hierna zijn de vooroverlegreacties weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaat 7'.

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

De provinciale reactie ziet op het ontbreken van de kwaliteitsverbetering van het landschap, dat op grond van de Interim Verordening Ruimte verplicht wordt gesteld. De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen te worden getroffen voor een bedrag van tenminste 1% van de waarde van de uitgeefbare grond voor het plangebied of een zelfde bedrag dient in het gemeentelijk groenfonds te worden gestort. De uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap moet in het plan worden opgenomen en de realisatie moet planologisch-juridisch in het plan worden geborgd.

Reactie:

Een deel van het plangebied Waterlaat 7 is gelegen binnen 'Stedelijk gebied' in de Interim Omgevingsverordening (IOV). Binnen dit deel is 15.379 m² als bedrijventerrein uit te geven in het bestemmingsplan Waterlaat 7. Het totaal uitgeefbaar oppervlak in dit bestemmingsplan heeft een omvang van 57.477 m².



Figuur 1 Delen Waterlaat 7 uitgeefbaar binnen Stedelijk Gebied



Figuur 2 Interim Omgevingsvisie

Artikel 3.9 van de IOV heeft daarmee betrekking op 42.098 m² uitgeefbaar oppervlak. Dit oppervlak vertegenwoordigt een waarde van € 160/m² ofwel in totaal € 6.735.680. Vertaald naar de gevraagde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap (1% van deze waarde) is dat € 67.357.

Op 19 april 2012 werd het bestemmingsplan Waterlaat VI vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk. In dit plan was sprake van 3,5 ha. uit te geven bedrijfspertelen. In dit plan is al geanticipeerd op een doorontwikkeling van bedrijventerrein Waterlaat, zoals dat nu in het bestemmingsplan Waterlaat 7 wordt gerealiseerd. Dit anticiperen heeft zich onder andere vertaald in de aanleg van een robuuste groenstructuur, tevens ten behoeve van een toekomstige uitbreiding. In de toelichting op dit bestemmingsplan is onderbouwd dat ten behoeve van de op dat moment geplande uitgifte van 3,5 ha. bedrijventerrein een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap ter hoogte van € 49.000 noodzakelijk was.

Omdat werd geanticipeerd op een toekomstige doorontwikkeling, is er destijds voor gekozen om een voorinvestering te doen. De totale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap werd immers vastgesteld op € 116.700, waarmee een bedrag van € 67.700 als voorinvestering in de ontwikkeling als nu in bestemmingsplan Waterlaat 7 wordt voorzien. Daarmee is al voldaan aan artikel 3.9 van de IOV.

Bovendien wordt binnen het plangebied geïnvesteerd in de aanleg van extra robuuste houtsingels. Deze singels hebben een oppervlak van 5.495 m². De daaraan verbonden kosten zijn:

	Opp. in m ²	Prijs/m ²	Totaal
Afwaardering grond van Agrarisch naar Groen, van € 7/m² naar € 0,50/m²	5.495	€ 6,50	€ 35.717,50
Aanplant € 120/are	5.495	€ 1,20	€ 6.594,00
Totaal			€ 42.311,50

De aanleg en in stand houding van de robuuste houtsingels wordt in de regels als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van gebouwen opgenomen, waarbij een termijn van 3 jaar na de onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gesteld ten aanzien van de aanleg.

2 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel

Het waterschap vraagt om de invulling van de wateropgave verder uit te werken. De plantoelichting geeft nog geen duidelijkheid over de precieze invulling van de bergingsopgave. In het plan is ruimte gereserveerd voor het aanleggen van wadi's (4.300 m²), maar waar dit plaatsvindt, in elke omvang en de wijze waarop hemelwater deze wadi's bereikt is onvoldoende uitgelegd. Ook de leegloop en de noodoverloop van voorzieningen behoeft meer aandacht.

Waar de wadi's precies worden aangelegd, of ze voldoende groot zijn voor de opgave en hoe en welk regenwater in de wadi's terecht komt, is niet uitgelegd. Ook is er geen aandacht besteed aan de leegloop en de noodoverloop van de voorzieningen.

Tenslotte wordt geadviseerd om de voorwaardelijk verplichting tot aanleg van voorzieningen op eigen terrein uit te breiden met de verplichting tot in stand houding van deze voorzieningen.

Reactie:

In het stedenbouwkundig plan is onderscheid gemaakt in drie bronnen van hemelwater:

1. Dakwater: schoon hemelwater afkomstig van dakoppervlakken;
2. Terreinwater afkomstig van bedrijfspercelen;
3. Water dat valt op verhardingen in de openbare ruimte.

In totaliteit dient bij de voorliggende ontwikkeling van het bedrijventerrein een minimale bergingscapaciteit van 4.390 m³ gerealiseerd te worden. Hiervan is 1.724 tot 2.586 m³ benodigd voor het hemelwater van de daken, wat op eigen terreinen wordt gerealiseerd. Dat betekent dat voor de terreinverhardingen (privaat) en de openbare verharde ruimte samen 1.804 tot 2.666 m³ berging nodig is in het openbaar gebied. Dit zal vorm krijgen middels de aanleg van wadi's en zaksloten. Daarbij kan worden genuanceerd dat de parkeerterreinen als verhard worden beschouwd, maar gezien hun uitvoering (halfverharding) een dubbelfunctie zullen krijgen voor piekopvang.

Dakwater

De individuele bedrijfskavels zullen afzonderlijk worden ontwikkeld. Uitgangspunt hierbij is dat elk bedrijf zelf dient te voorzien in de berging of infiltratie van het dakwater op de eigen kavel. Bedrijven zouden bijvoorbeeld kunnen kiezen voor groene daken of infiltratiekratten. In het kader van een concreet bouwplan voor een bedrijfskavel worden de benodigde voorzieningen voor de betreffende kavel nader uitgewerkt. Middels een voorwaardelijke verplichting is in het bestemmingsplan vastgelegd dat 60 mm dakwater op eigen terrein dient te worden geborgen. Tevens geldt als voorwaardelijke verplichting dat de voorziening voor dakwater in stand gehouden moet worden. De te realiseren voorziening mag een overloop hebben op de openbare bergingsvoorzieningen, mits deze overeenkomstig het gemeentelijk beleid bovengronds wordt aangelegd.

Terreinwater

Het terreinwater dat op de bedrijfspervenien valt mag bovengronds afstromen naar de openbare bergingsvoorzieningen. Dit water mag niet ondergronds worden aangesloten op het openbare gemeentelijke hemelwaterriool.

Verhardingen openbare ruimte

Water dat valt op de verharde openbare ruimte wordt geleid naar het gemeentelijk regenwaterriool dat afvoert naar aan te leggen wadi's, de zaksloot (primair) en de parkeerterreinen (secundair). Als overstortmogelijkheid voor deze voorzieningen dient de bergingsvijver De Weerwolf.

Openbare bergingsvoorzieningen

In de openbare ruimte op het bedrijventerrein worden voorzieningen gerealiseerd voor de berging en infiltratie van hemelwater. Langs de toegangswegen en in de groenstroken worden wadi's aangelegd. Daarnaast is in de groenstrook aan de zuidwestzijde van het plangebied ruimte voor de berging van hemelwater, doordat deze lager is gelegen dan het omliggende maaiveld. Langs de westelijke rand van het plangebied ligt een zaksloot waarop de wadi's kunnen afwateren en waarin ook hemelwater geborgen kan worden. Het plan bevat daarmee 4.300 m² ruimte voor wadi's, 1.013 m² aan infiltratiegebied en 1.844 m² voor zaksloten, wat betekent dat er ruim 7.150 m² kan worden ingezet als openbare bergingsvoorziening. Met een gemiddelde maaiveldhoogte op +33.2 m +NAP en een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op +30.7 m +NAP (maximale bergingshoogte van 2,5 m) biedt dit ruim voldoende capaciteit om in de bergingsopgave te voorzien.

Op basis van de waterparagraaf uit het bestemmingsplan 'Herziening Waterlaet VI' blijkt dat de vijver nog restcapaciteit heeft voor toekomstige ontwikkelingen van 9.888 m³. De vijver kan hiermee als overstortvoorziening dienen voor Waterlaet 7.

Door een combinatie van de bovengenoemde voorzieningen kan in ruime mate worden voorzien in de bergingsopgave voor hemelwater en is de ontwikkeling van het bedrijventerrein hydrologisch neutraal. In het kader van klimaatadaptatie kan tot slot extra waterberging plaatsvinden op de parkeerterreinen. Deze hebben een dubbelfunctie door een ietwat verdiepte ligging en open bestrating. Bij extreme buien kunnen de terreinen onderlopen en voorzien in piekopvang.

Aanpassingen

Toelichting:

Paragraaf 3.2.3 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' wordt aangevuld met de onderbouwing dat voldaan wordt aan artikel 3.9 van de Interim Omgevings Verordening.

Paragraaf 4.7 'Waterhuishouding' wordt aangevuld conform de vooroverlegreactie.

Regels:

1. Aan artikel 3.4.3 van de regels van het bestemmingsplan wordt lid c. toegevoegd:

‘c. de voorzieningen als bedoeld onder a. en b. in stand worden gehouden.’

2. Er wordt een nieuw artikel 3.4.4 voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering landschap opgenomen:

‘3.4.3 Voorwaardelijke verplichting Kwaliteitsverbetering landschap.

Het gebruik van nieuwe bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen overeenkomstig het bepaalde in 3.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarde dat binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Groen’ binnen de aanduiding “specifieke vorm van groen - kwaliteitsverbetering landschap” is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.’

Verbeelding:

De verbeelding wordt aangepast door binnen de bestemming ‘Groen’ een aanduiding op te nemen “specifieke vorm van groen - kwaliteitsverbetering landschap”:



Toe te voegen aanduiding ‘specifieke vorm van groen - kwaliteitsverbetering landschap’

-

3. Gasunie.

De Gasunie heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Waterlaet 7.

4 Ambtshalve aanpassingen

Digitale informatieronde.

In het kader van de inspraak en ter vervanging van de wegens de beperkingen die gelden in verband met de COVID-19-crisis is digitale toelichting op het bestemmingsplan beschikbaar gesteld en is gelegenheid gegeven om vragen over het voorontwerpbestemmingsplan te stellen. De gestelde vragen en gegeven antwoorden zijn als bijlage aan de nota toegevoegd. De vragen geven mede aanleiding tot ambtshalve aanpassingen.

Toelichting:

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 februari 2020 besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Het nemen van dit besluit wordt opgenomen in paragraaf 4.8.2. MER-beoordeling van de toelichting. Daarnaast zal het besluit als bijlage (bijlage 2 bij de nota) aan de toelichting worden toegevoegd.

Regels:

In artikel 3.1, lid d, is opgenomen dat 'detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend in de branches auto's, boten, caravans, motoren en scooters' is toegestaan. Dit is in artikel 1, onder 1.23 gedefinieerd als '*detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling. Hieronder wordt begrepen detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters en tenten. Hieronder wordt in elk geval geen detailhandel in de sector 'food' verstaan*'. Deze definitie is erg eng en sluit detailhandel in rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen uit. Deze beperking is niet noodzakelijk. Artikel 1 wordt onder 1.23 daarom als volgt gewijzigd:

1.23 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling. Hieronder wordt begrepen detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, aanhangers en tenten en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen. Hieronder wordt in elk geval geen detailhandel in de sector 'food' verstaan.

Artikel 3.1, onder d wordt als volgt gewijzigd:

d. detailhandel in volumineuze goederen, zoals bedoeld in artikel 1.23

Verbeelding.

Met een differentiatie binnen het plangebied van de toegelaten bouwhoogte (15 meter in het centrum van het plangebied en 12 meter aan de randen), is beoogd om in combinatie met robuuste groenzones te komen tot een goede landschappelijke inpassing. De zuidelijke groenzone is echter beperkter van maat en hier is aanleiding de toegelaten bouwhoogte nog verder te differentiëren naar maximaal 10 meter.

De verbeelding wordt daarom als volgt aangepast:

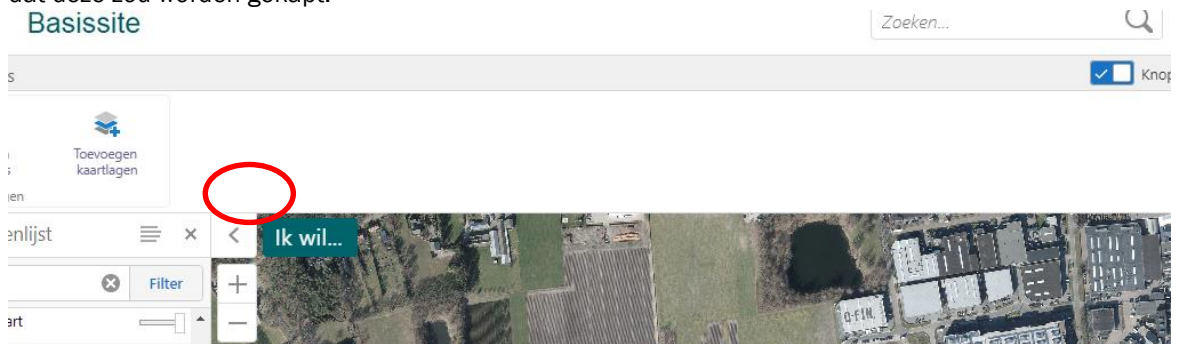
Hoewel bedrijfsgebouwen aan deze zijde in het naastgelegen bestemmingsplan 'Herziening Waterlaan VI' een bouwhoogte mogen hebben van 15 meter, is daarom in dit voorontwerpbestemmingsplan een beperkter maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen:



 Aanduiding 'Maatvoering maximum bouwhoogte: 10 m'

Onderzoek Flora&Fauna-steenuil.

Uit de uitgevoerde quickscan Flora en Fauna bleek aanvankelijk dat nader onderzoek noodzakelijk was naar de eekhoorn, hermelijn, wezel en steenmarter. Dit hield verband met de bestaande bomenrij die in het plangebied aanwezig. In de quickscan werd verondersteld dat deze zou worden gekapt:



Deze bomenrij is echter ingepast in het stedenbouwkundig plan en zal worden behouden. Nader onderzoek naar de eekhoorn, hermelijn, wezel en steenmarter kan daarmee komen te vervallen.

Daarmee resteert nader onderzoek naar de functie van het plangebied voor de steenuil. Dit onderzoek is uitgevoerd in de periode maart-april 2020.

Hieruit is gebleken dat een deel van het plangebied gelegen is dat één steenuilterritorium voor een klein deel overlapt met het zuidelijke deel van het plangebied:



Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen moet het zuidelijk deel van het plangebied zo optimaal mogelijk voor de steenuil worden ingericht. Daarvoor wordt

aanbevolen beschikbare open ruimtes in te richten met korte en verruigde vegetatie. Daarnaast moeten er zit- en uitkijkposten aanwezig zijn in de vorm van bomen en paaltjes.

De uitkomsten van het nader onderzoek leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

Toelichting:

Onder 4.4 Ecologie, wordt de paragraaf *Beschermde soorten* aangepaste aangevuld als volgt:

De bestaande bomenrij in het plangebied zal worden gehandhaafd en ingepast in de groenstructuur. Daarmee kan het in de quickscan aanbevolen nader onderzoek naar de eekhoorn, hermelijn, wezel en steenmarter komen te vervallen.

Het nader onderzoek (bijlage bij deze toelichting) heeft uitgewezen dat een klein deel van het plangebied onderdeel uit maakt van een steenuilterritorium:



Conform de aanbevelingen zal het gebied zo optimaal mogelijk voor de steenuil worden ingericht. Dit betekent dat het aan te leggen groen extensief zal worden beheerd, zodat verruigde vegetatie kan ontstaan. Deze vorm van extensief beheer zal ook worden doorgezet in de rest van het plangebied rondom wadi's. Met de aanplant van solitaire bomen wordt in zit- en uijkplaatsen voor de steenuil voorzien.

Regels:

Er wordt aan de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de bestaande bomenrij in het plangebied. In de toelichting zal een bestemmingsvlak 'waarde-waardevolle bomen' worden opgenomen, waarop dit artikel van toepassing is.

Artikel 7 Waarde - Waardevolle bomen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle bomen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 mogen op de voor 'Waarde - Waardevolle bomen' aangewezen gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 7.4 en 7.5 kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering van bouwwerken, de afmetingen van bouwwerken, de aard van de verhardingen, de fundering van bouwwerken, de bescherming van de boom of bomen tijdens de bouwfase en het onderhoud van de bomen na de bouwfase.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd:

- a. indien wordt aangetoond dat door het bebouwen van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom of bomen niet worden aangetast;
- b. indien geoordeeld is dat de boom of bomen niet meer als waardevol is/zijn aan te merken. Aan het verlenen van de vergunning kan de kap van de boom of bomen met daaraan gekoppeld een herplantplicht worden verbonden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 7.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van de waardevolle boom/bomen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het leggen van drainagebuizen;
- d. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- e. het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem en/of gronden;
- f. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.

7.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.5.1 gestelde verbod is niet van toepassing op:

- a. normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn, mits het verrichten van deze handelingen niet de door of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

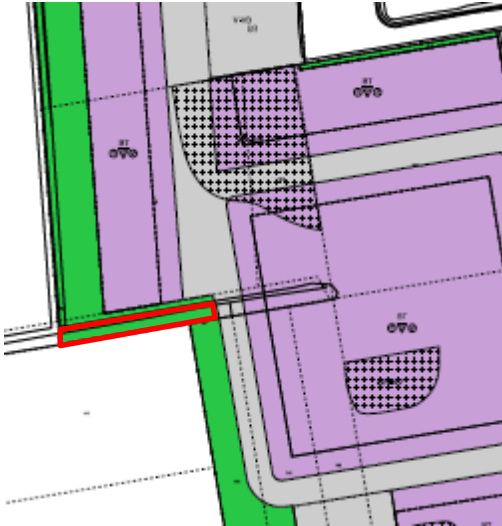
7.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden of de direct of indirect hieruit voortvloeiende gevolgen, geen onevenredige aantasting van de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom of bomen plaatsvindt, danwel dat er ter plaatse of elders voldoende maatregelen

worden getroffen, bijvoorbeeld herplant, om de genoemde aantasting(en) te compenseren.

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen 'Waarde-Waardevolle bomen'



1 Bijlage: Vraag en antwoord digitaal beschikbaar gestelde toelichting

Kunnen ondernemers, van zowel bestaand als uitbreiding Waterlaat, op een later tijdstip nog parkeerplaatsen (kopen) toebedeeld krijgen, pachten of huren per jaar ?	Nee, de aan te leggen parkeerplaatsen op de 2 parkeervelden blijven openbaar en worden ook niet vast toebedeeld. De toe te rekenen parkeerplaatsen worden wel in mindering gebracht op het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein moet worden aangelegd, maar er kan geen vast beroep op deze parkeerplaatsen worden gedaan.
Geen gas! Is dit wel een democratische gedachte? Als dit allen gebeurd in het kader van stikstofberekening dan gaan we alleen het plaatje verleggen naar de toekomstige koper, die met grondboringen enz. misschien net zoveel stikstof geproduceerd.	Met de huidige stand van zaken is het bestemmingsplan alleen haalbaar als gasloos wordt gebouwd. Daarbij is nu zelfs nog geen rekening gehouden met de incidentele stikstofuitstoot die met de bouw van bedrijfsgebouwen, waaronder de aanleg van alternatieve systemen, samenhangt. We hopen dat we in de periode tot aan de vaststelling van het plan daarover meer duidelijkheid krijgen. We zijn daarbij als gemeente grotendeels afhankelijk van het beleid op rijksniveau.
Is de handel in aanhangwagens wel toegestaan?	Zoals dat nu in het bestemmingsplan staat is dat niet mogelijk. De handel in aanhangwagens willen we echter wel toe gaan staan. We zullen het ontwerpbestemmingsplan aanpassen.
Is al bekend wat de grond per m ² moet gaan kosten? Wij zouden graag een prijs weten inclusief parkeerplaats.	De grondprijs is nog niet bekend. Deze wordt door de gemeenteraad vastgesteld, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat zal volgens de huidige planning in oktober 2020 gaan gebeuren.
Is het mogelijk om een perceel te splitsen? wij zijn opzoek naar een perceel tussen de 1000 en 1500 m ² . Wellicht is het interessant om met 2 bedrijven op 1 perceel te bouwen? ik hoor graag van jullie of dat mogelijk is.	Nee, de minimale grootte van een bedrijfspereel is 1.000 m ² per bedrijf. Wat wel kan is het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw, waar tenminste drie bedrijven zijn gevestigd.
De hoogte aan de buitenzijde is 12 meter, is het mogelijk om dit aan de Weebosserweg gelijk te houden als de bestaande gebouwen (GFM gebouw)? In de klankbordgroep is besproken om aan de randen de gebouwen niet hoger te maken als 9 meter.	De toegestane bouwhoogte op de locatie van het bestaande GFM-gebouw (gelegen in bestemmingsplan Herziening Waterlaat VI) bedraagt 15 meter. Dat is gelijk aan de maximaal toegelaten hoogte in het centrum van dit bestemmingsplan Waterlaat 7. Met het verlagen van de toegelaten hoogte in de randen tot 12 meter is tegemoet gekomen aan wat hierover is besproken in de klankbordgroep.
De kleur van de gebouwen is dat vrij? Zou het mogelijk zijn om de zijde van de gebouwen met de kant naar de Weebosserweg gelijk te houden in een kleur?	Het bestemmingsplan regelt niet de kleur van gebouwen en dat kan ook niet. Bij bedrijventerreinen wordt een goede ruimtelijke structuur aangebracht waarbij de functionaliteit en de veiligheid voorop staat en in mindere mate de beeldkwaliteit. Deze goede ruimtelijke structuur, inclusief afschermende groenzones, wordt met dit bestemmingsplan gerealiseerd. In Bergeijk zijn alle bedrijventerreinen welstandsvrij, zodat verder ook geen toetsing op het uiterlijk van gebouwen plaatsvindt. Bij recente uitbreidingen zoals op het bedrijventerrein de Leemskuilen en op de Waterlaat blijkt dat de verantwoordelijkheid om een zorgvuldig

	gebouw te maken bij de aanvrager neergelegd kan worden.
De gebouwen aan de zuidzijde zouden op de perceelgrens komen.	Het bestemmingsplan laat bouwen in de achterste perceelsgrens zondermeer toe, waar elders op bedrijventerrein in Bergeijk over het algemeen een verplichte afstand tot de achterste perceelsgrens moet worden aangehouden. Het bestemmingsplan verplicht echter niet om in de achterste perceelsgrens te bouwen.
Blijven de bomen staan en zo ja, wordt de hele groenstrook doorgetrokken in de lengte van het KPJ-terrein dat het een geheel vormt?	In het bestemmingsplan wordt deze groenstrook doorgetrokken over de lengte van het KPJ-terrein. De intentie is om de bestaande bomen te laten staan (dit is echter niet vastgelegd in het bestemmingsplan).

2 Bijlage Besluit MER-beoordeling.

Collegebesluit



Collegevergadering : 11 februari 2020
Agendanr. :
Onderwerp : MER- beoordeling bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Waterlaet 7'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk;

Gezien de aanmeldnotitie en vormvrije MER-beoordeling inzake het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waterlaet 7' van januari 2020;

Besluit:

dat geen MER-procedure voor dit bestemmingsplan hoeft te worden gevolgd, omdat uit de aanmeldnotitie en onderzoeken die in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan zijn uitgevoerd is gebleken dat de hierin beoogde ontwikkeling geen belangrijke negatieve milieueffecten kan veroorzaken die een volwaardige MER-procedure wenselijk of noodzakelijk maken.

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van Bergeijk van 11 februari 2020.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



H.A.J. Loos
Secretaris



A. Callewaert-de Groot
Burgemeester

3 Bijlage Resultaten Steenuilonderzoek