

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Omgeving Nistelrodeseweg**

Gemeente Uden

Uden, september 2019

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 juni 2019 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 17 zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijze 1.

<...naam... adres...>

1.1 Verzoek om gelijke behandeling en integrale aanpak van het gebied

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan logisch is opgeknipt in een aantal deelgebieden gelet op de activiteiten die er nu plaatsvinden (wonen versus bedrijvigheid, stad versus land). Aangegeven wordt dat afstemming van toekomstige bestemmingen van naast elkaar liggende percelen wenselijk is.

Indiener geeft aan te mogen verwachten dat alle bewoners gelijk worden behandeld. Door de gemeente is in een eerder stadium aangegeven een integrale aanpak te prefereren boven een individuele aanpak. Doordat een aantal partijen al een wijzigingsbevoegdheid hebben gekregen en een aantal partijen deze status niet heeft gekregen lijkt het erop dat de grondeigenaren binnen deelgebied III niet gelijkwaardig worden behandeld. Indiener verzoekt om de vastgestelde uitgangspunten eerlijk te hanteren. Indiener roept de gemeente op om middels een integrale aanpak, in overleg met alle partijen gelijktijdig te zoeken naar oplossingen om het plan gestand te doen.

Beantwoording

De 'Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg' dat op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, vormt samen met de 'Stedenbouwkundige visie omgeving Nistelrodeseweg' (bijlage 1 bij de regels) het kader waarbinnen ontwikkelingen integraal worden afgewogen. Dit kader heeft ten grondslag gelegen aan de wijzigingsbevoegdheden die in het plan zijn opgenomen voor concrete initiatieven. Voor initiatieven die nog niet concreet zijn en waarvoor dus geen wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen, geldt wel hetzelfde beoordelings- en afwegingskader. De gemeente is bereid om de noodzakelijke planologische procedure te voeren, wanneer de initiatieven binnen de kaders kunnen worden uitgevoerd. Hiermee worden initiatieven van verschillende grondeigenaren dan ook eerlijk afgewogen volgens dezelfde kaders. Het biedt daarmee ruimte voor initiatiefnemers om hun plannen, binnen deze kaders, in hun eigen tempo vorm te geven en te realiseren. Bovendien hebben niet alle grondeigenaren behoefte aan veranderingen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 2.

<...naam... adres...>

2.1 Verzoek om ontwikkelen hospice met behoud van bestaande woning

Zienswijze

Indieners geven aan dat voor de locatie Nistelrodeseweg ongenummerd een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, die toeziet op het ontwikkelen van een hospice op deze locatie. Voorwaarde om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid is dat de bestaande woning komt te vervallen.

Indieners geven aan dat in een eerder genomen principebesluit door de gemeente het vervallen van de bestaande woning geen voorwaarde was. De wijzigingsbevoegdheid zou uitsluitend betrekking moeten hebben op het terrein waarop het hospice is voorzien. Het perceel waarop de bestaande woning is gelegen zou buiten de ontwikkeling moeten worden gelaten.

Beantwoording

De wijze waarop de regels zijn geformuleerd heeft inderdaad als gevolg dat de bestaande woning verwijderd dient te worden bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. Dit was en is inderdaad niet de intentie. De wijzigingsbevoegdheid heeft echter wel betrekking op alle percelen zoals deze zijn opgenomen in wijzigingsgebied 2. Deze percelen behoren tot het terrein waarop het hospice voorzien is en op basis waarvan het principebesluit genomen is. Derhalve wordt niet de verbeelding aangepast, maar worden de regels zodanig aangepast dat het hoofdgebouw (de woning en een bijgebouw) behouden kan blijven.

Besluit

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels en de verbeelding. Artikel 15, lid 3 sub a. wordt als volgt gewijzigd: 'de bestaande bebouwing, voor zover aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – bestaande bebouwing' is gesloopt.'

Op de verbeelding zijn de te slopen gebouwen van de betreffende aanduiding voorzien.

Zienswijze 3.

<...naam... adres...>

3.1 Verzoek bouw drie woningen op het perceel Nistelrodeseweg 7a

Zienswijze

Indiener geeft aan een autobedrijf te exploiteren op de locatie Nistelrodeseweg 7a. Verzocht wordt in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het realiseren van drie woningen ter vervanging van dit bedrijf.

Uit de zienswijze is tevens af te leiden dat ter plaats een autohandelaar is gevestigd in plaats van een brommobielhandelaar, zoals nu aangeduid in de regels.

Beantwoording

In aanloop naar het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met de indiener. Dit heeft niet geleid tot een voldoende concreet initiatief om een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

De 'Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg' dat op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld vormt samen met de 'Stedenbouwkundige visie omgeving Nistelrodeseweg' (bijlage 1 bij de regels) het kader waarbinnen ontwikkelingen integraal worden afgewogen.

Op basis van de ingediende zienswijze heeft deze toets alsnog – zij het marginaal – plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat drie woningen zeker niet passend zijn binnen de kaders, twee woningen lijken wel te passen. Wanneer hiervoor een initiatief aan de gemeente zal worden voorgelegd en het plan past binnen de kaders die hiervoor in het bestemmingsplan zijn opgenomen, dan is de gemeente bereid om een planologische procedure te doorlopen om het initiatief mogelijk te maken.

Derhalve wordt de mogelijkheid om aan de Nistelrodeseweg 7a twee woningen te realiseren vooralsnog niet gehonoreerd.

Ter plaatse is inderdaad de specifieke aanduiding 'brommobielhandelaar' opgenomen. Aangezien indiener een autobedrijf exploiteert wordt dit gewijzigd in de specifieke aanduiding 'autohandelaar' en wordt de specifieke aanduiding 'brommobielhandelaar' geschrapt.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. De aanduiding op de verbeelding 'specifieke vorm van bedrijf – brommobielhandelaar' voor het perceel Nistelrodeseweg 7a wordt vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autohandelaar'.

Zienswijze 4.

<...naam... adres...>

4.1 Verzoek om initiatief wonen alsnog mee te nemen

Zienswijze

Indienster geeft aan dat het initiatief, het ontwikkelen van de functies wonen en werken op de percelen R143 en R144 ten onrechte niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener kan zich hierin niet vinden, omdat zij niet heeft aangegeven af te zien van het initiatief. Indiener verzoekt de door hem verzochte ontwikkeling mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Indienster geeft tevens aan dat de door hem aangegeven mogelijkheden met betrekking tot Natuur Netwerk Brabant (de bereidheid het initiatief voor woningen te beperken tot perceel R143) niet zijn meegenomen. De besluitvorming is deswege onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd. Indienster geeft verder aan dat de gemeente geen initiatief heeft genomen om de verzochte ontwikkeling te bespreken met de Provincie tegen de achtergrond van het verplaatsen van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant. Omdat een gesprek met de Provincie niet heeft plaatsgevonden kan de conclusie vervolgens niet zijn dat Provinciaal beleid aan de verzochte ontwikkeling in de weg staat.

Beantwoording

Naar aanleiding van het gesprek met de indienster op 29 januari 2019 waarin zij haar initiatief heeft toegelicht, is op 27 februari per brief gemotiveerd aangegeven dat het initiatief om op deze locatie een woonbestemming op te nemen niet kansrijk is. Deze motivatie slaat op beide percelen.

Deze motivatie is mede gebaseerd op de wens van de Provincie Noord-Brabant waarin zij benadrukt dat de verhoudingen tussen groene en rode functies in het gebied integraal bekeken dienen te worden. Daarbij worden gebieden met de aanduiding Natuur Netwerk Brabant (NNB), Groenblauwe Mantel (GBM) en gebieden ten noorden van de grens 'integratie stad-land' specifiek benoemd als zijnde waardevolle groene structuren om te behouden. Deze aanduidingen zijn van toepassing op de percelen R144 en R143.

Op 8 mei 2019 heeft er op verzoek van indienster nogmaals een gesprek plaatsgevonden waarin de (on)mogelijkheden op deze percelen gemotiveerd zijn. Indienster werd hierbij bijgestaan door een adviseur.

Aangezien de gemeente geen kwalitatieve meerwaarde van het initiatief ziet zoals bedoeld in het document 'Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg' dat op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, was er ook geen directe aanleiding dit initiatief met de provincie te bespreken. Daarnaast zijn de perceeleigenaren in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de staat, kwaliteit, beheer en onderhoud van hun eigendom en de daarop aanwezige bebouwing of beplanting. Dat geldt tevens voor gewenste aanpassingen aan geldende aanduidingen als NNB en GBM. (Zie ook bijlage 5 bij de bestemmingsplantoelichting: Verslag omgevingsdialoog onder reactie 7)

Ondanks dat dit initiatief niet specifiek in het vooroverleg met de provincie besproken is, heeft de provincie het belang van deze aanduidingen en de verhoudingen tussen rode en groene functies wel in haar vooroverlegreactie en haar zienswijze benadrukt. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de percelen van indieners hierop een uitzondering vormen.

Het initiatief is zorgvuldig afgewogen en het resultaat hiervan is voldoende gemotiveerd. Op basis hiervan is het initiatief niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 5.

<...naam... adres...>

5.1 Vraag om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het perceel Looweg 10b

Zienswijze

Indiener verzoekt voor het perceel aan de Looweg 10b een specifieke wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat, mocht het totaalplan dat met een aantal grondeigenaren is gemaakt stranden, indiener dan toch de gewenste woon- en werkbestemmingen kan realiseren.

Beantwoording

Er is geen sprake van een voldoende concreet en uitgewerkt plan op basis waarvan op dit moment een wijzigingsbevoegdheid gerechtvaardigd is. Een toekomstig verzoek kan worden getoetst aan de 'Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg' en de 'Stedenbouwkundige visie omgeving Nistelrodeseweg'.

5.2 Verzoek om verhoging maximum bebouwingspercentage

Zienswijze

Indiener verzoekt het maximale bebouwingspercentage van 15% dat voor dit perceel is aangegeven te verhogen voor nieuwe ontwikkelingen. Het percentage van 15% is te laag voor een economische rendabele ontwikkeling van het perceel.

Beantwoording

Het maximale bebouwingspercentage van 15% is opgenomen om verdere verstening van het gebied te voorkomen. Toekomstige ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan een kwaliteitsverbetering voor het gebied waarbij de verhouding tussen rode en groene functies erg belangrijk is. De mate waarin een ontwikkeling economisch rendabel is, is hierbij voor de gemeente van ondergeschikt belang en vormt geen onderdeel van de afwegingen van het initiatief.

5.3 Wijzigingsplan of concrete bestemming

Zienswijze

Indiener vraagt of er voor de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde percelen al concrete plannen zijn ingediend? Wanneer dit zo is, zo stelt de indiener, dan hadden deze met het ontwerpplan ter inzage gelegd moeten worden op grond van het motiveringsbeginsel.

Beantwoording

Er zijn wel concrete plannen/initiatieven ingediend, maar nog geen ruimtelijke onderbouwingen. De wijzigingsbevoegdheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, voorzien niet in de mogelijkheid om zonder nadere planologische procedure

(wijzigingsprocedure) te bouwen. Dus is voor deze plannen/initiatieven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen maar geen concrete bestemming met bouwtitel. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid kan de noodzakelijke onderbouwing worden aangeleverd en kan worden bezien of de bouwtitel alsnog kan worden gehonoreerd.

5.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Zienswijze

Indiener vraagt waarom er geen algemene wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor die percelen waarvan de eigenaren, waaronder indiener, al in overleg waren met de gemeente.

Beantwoording

Een wijzigingsbevoegdheid kan op grond van de wet en de jurisprudentie worden opgenomen wanneer een initiatief in enige mate concreet is. Er is geen wijzigingsbevoegdheid voor percelen opgenomen waarvoor geen (of voldoende concrete) initiatieven en/of plannen zijn ingediend.

5.5 Categorie-aanduiding bedrijfsgebouwen

Zienswijze

Indiener verzoekt het planvoorschrift behorende bij het perceel aan de Looweg 10b ten aanzien van de twee bedrijfsgebouwen zodanig aan te passen dat naast opslag ook categorie 2 of 3-activiteiten zijn toegestaan. Een lichte industrie functie zou overeenstemmen met het beoogde gebruik van dit gebied richting het noorden.

Beantwoording

De bestaande situatie is uitgangspunt van dit plan. Het plan voorziet niet in nieuwe bedrijven; bestaande bedrijven zijn als zodanig bestemd. Er zijn geen nieuwe concrete plannen bekend die een verruiming van de categorie-aanduiding legitimeert.

5.6 Hoogte bestaande romneyloods ontbreekt

Zienswijze

Indiener geeft aan dat voor de romneyloods nok- en goothoogte ontbreken. Verzocht wordt dit te corrigeren.

Beantwoording

Voor het grote bedrijfsgebouw is een bouwhoogte van 10 m en een goothoogte van 6 m aangegeven. Voor de locatie waar de romneyloods nu staat, is een bouwhoogte van 6 m en een goothoogte van 4 m aangegeven. Voor een romneyloods geldt overigens dat zo'n gebouw geen goothoogte heeft. Hier is de bouwhoogte maatgevend.

5.7 Schrappen dubbelbestemming Waarde–archeologie

Zienswijze

Indiener verzoekt de aanduiding ‘Waarde– Archeologie 1’ van het bedrijfs– en agrarische perceel te schrappen. Aangegeven wordt dat uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie blijkt dat op het betreffende perceel geen archeologische vondsten zijn gedaan. Daarnaast zijn er op het perceel funderingen aangebracht en zijn er verschillende andere werkzaamheden uitgevoerd waarbij de grond geroerd is.

Beantwoording

De archeologische waardenkaart van de gemeente Uden is bepalend. Deze geeft aan dat hier mogelijk nog vondsten te verwachten zijn en dat het gebied nog niet archeologisch is vrijgegeven.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 6.

<...naam... adres...>

6.1 Verzoek om een woon- en bedrijfsbestemming

Zienswijze

Indieners geven aan niet akkoord te zijn met de bestemming 'Wonen' die op het gehele perceel is gelegd. Ingestemd kan worden met de woonbestemming voor zover deze beperkt blijft tot de woning en de daarbij behorende siertuin. Op het resterende gedeelte van het perceel, waarop zich het bedrijfsgebouw bevindt, met het aansluitende bedrijfsterrein behoort de bestemming 'Bedrijf' te worden gelegd, waarop bedrijven tot en met een milieucategorie 3.1 worden toegestaan. Het is niet meer dan logisch om aan te sluiten bij de thans geldende bestemming 'Bedrijf' omdat een andere zinvolle invulling van het resterende gedeelte van het perceel niet voor de hand ligt. Daarnaast is in de Nota van uitgangspunten van het coalitieakkoord (2018) voor Uden-Noord geformuleerd (een van de vier uitgangspunten): het streven naar een mix van woningbouw en regionale bedrijvigheid.

Beantwoording

Omdat de thans geldende bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied 1983 (Opslagterreinen, Klasse A (BOP-A)) niet meer in gebruik is, is de bestaande situatie uitgangspunt geweest voor het bepalen van de bestemming. Er zijn geen nieuwe concrete plannen bekend die een (gedeeltelijke) bedrijfsbestemming met categorie-aanduiding legitimeren.

6.2 Er is geen zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd

Zienswijze

Indieners geven aan dat voor de hand had gelegen dat gemeente samen met betrokkenen had gekeken naar de wensen en mogelijkheden en dat pas na het bereiken van overeenstemming daarover, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. Indieners zijn niet persoonlijk geïnformeerd over de terinzagelegging en zijn daardoor overvallen. Vooral ook omdat naar hun mening het overleg nog gaande was. Indieners geven aan dat nooit inhoudelijk is gereageerd op de wensen welke kenbaar zijn gemaakt tijdens de zogeheten 'BügelHajema-avonden'. Een en ander is ook vastgelegd in een rapport, echter onder het adres Handwijzerstraat 7 in plaats van Looweg 7. Laatste fout is meermalen aangegeven.

Beantwoording

Er is samen met betrokkenen gekeken naar wensen en mogelijkheden. Dat hierover inhoudelijk geen overeenstemming bereikt is, betekent niet dat het ontwerpbestemmingsplan niet ter inzage gelegd had kunnen worden. Indiener is via de nieuwsbrief en bij de diverse bijeenkomsten herhaaldelijk geïnformeerd over de planning en het moment van terinzagelegging. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via de

gebruikelijke kanalen gepubliceerd; indieners zijn hierover op 20 juni 2019 per e-mail persoonlijk geïnformeerd.

In het door indieners aangehaalde rapport staat dat dit deelgebied nader wordt beschouwd. Het college heeft hierover op 4 september 2018 een besluit genomen waarbij zij heeft opgemerkt dit gebied op dezelfde manier mee te nemen als de overige gebieden met de aanduiding 'wonen en werken'. Indiener is hierover mondeling (november 2018 en wederom mei 2019) en schriftelijk (juni 2019) geïnformeerd.

6.3 Ontsluiting perceel

Zienswijze

Indieners verwachten concrete voorstellen ter verbetering van de ontsluiting van het perceel aan Looweg 7 ten behoeve van een bedrijfsmatig gebruik van de loods op het perceel. Door gefragmenteerd ontwikkelingen in het gebied toe te laten is een slechte infrastructurele situatie ontstaan. Het kan niet zo zijn dat indieners als gevolg daarvan niet langer de mogelijkheid hebben om een gedeelte van hun perceel te gebruiken.

Beantwoording

Er is geen concreet voorstel voor een bedrijfsmatig gebruik van de op het perceel aanwezige loods. Een beoordeling of de huidige ontsluiting van het perceel voldoet is dan ook niet aan de orde. Bij de realisatie van de verschillende ontwikkelingen in de omgeving zijn de verkeerskundige gevolgen van deze ontwikkelingen meegewogen; daaronder valt ook de ontsluiting van Looweg 7. Hieruit is niet gebleken dat infrastructurele aanpassingen ten behoeve van de bereikbaarheid van Looweg 7 noodzakelijk zijn.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 7.

<...naam... adres...>

7.1 Onduidelijkheid omtrent een nieuw te plaatsen bijgebouw en bestemming van het perceel

Zienswijze

Indieners geven aan dat tijdens gesprekken voorafgaand aan de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan is afgesproken dat 1 nieuw te bouwen bijgebouw de 3 aanwezig bijgebouwen op het perceel zal vervangen.

Beantwoording

De indieners geven de gemaakte afspraken correct weer, abusievelijk is dit niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt hersteld. Met de indiener is afgesproken om de kap en dakhelling van het te realiseren bijgebouw zoveel mogelijk af te stemmen op het nabij gelegen dakvlak van het al bestaand bijgebouw van het naburige perceel.

7.2 Woon- en tuinbestemming

Zienswijze

Indieners hebben in hetzelfde gesprek aangegeven bereid te zijn de bedrijfsbestemming op de wei naast de A50 in te ruilen voor de bestemming 'tuin'. Daarbij zijn indieners uitgegaan van het feit dat de grond achter de woning een woonbestemming zou krijgen en het deel daarnaast een tuinbestemming.

Beantwoording

Het bestemmen van de grond direct achter de woning als 'wonen' is nooit expliciet besproken. Het voorstel is echter aanvaardbaar en wordt derhalve overgenomen.

Besluit

Voor het nieuwe bijgebouw wordt een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Tevens wordt op de verbeelding het bouwvlak van de bestaande woning aan de Nistelrodeseweg 7 aangepast overeenkomstig de feitelijke en vergunde situatie. Het perceel Q1708 wordt in zijn geheel als 'wonen' bestemd.

Zienswijze 8.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch

8.1 Provinciale belangen integratie stad-land

Zienswijze

Bij concretisering van de ontwikkelingen in de wijzigingsgebieden wordt verwacht dat concreet in bestemmingen evenredig invulling wordt gegeven aan de in bijlage 1 geschetste groene ambities. Om recht te doen aan de ontwikkelingslijn Integratie stad-land wordt er op aangedrongen buiten de in bijlage 1 aangegeven (te ontwikkelen) woon- en werkgebieden geen rode ontwikkelingen te realiseren.

Beantwoording

Het voorliggende bestemmingsplan heeft mede ten doel de verhoudingen tussen rode en groene functies in het gebied te borgen en te beschermen. Toetsingskader hiervoor vormden de 'Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg' dat op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, alsmede de daarop gebaseerde 'Stedenbouwkundige visie omgeving Nistelrodeseweg' (bijlage 1 bij de regels). Ook voor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden evenals voor toekomstige initiatieven gelden deze kaders. Op deze manier wordt recht gedaan aan de ontwikkelingslijn integratie stad-land.

8.2 Provinciale belangen Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Zienswijze

Het NNB-perceel ten noorden van de Looweg is niet overeenkomstig de kaart van de Verordening ruimte begrensd en bestemd als natuur. Dit is strijdig met artikel 5.1 van de verordening. Uit het plan is niet gebleken dat hier sprake is van een wijziging van de begrenzing van het NNB conform de Verordening. Derhalve dient de woonbestemming ter plaatste aangepast en bijlage 1 overeenkomstig gewijzigd te worden.

Beantwoording

Uit correspondentie tussen de Provincie Noord-Brabant en de betreffende perceeleigenaar blijkt dat de provincie voornemens is de begrenzing van het NNB-gebied aan de Looweg 14 te wijzigen. Op basis hiervan is de bedoelde grond niet bestemd tot natuur. Inmiddels heeft de provincie het vorenstaande bevestigd.

8.3 Opmerking over Wijzigingsgebied 1

Zienswijze

Aan de Looweg 14 is onder voorwaarden 1 extra woning mogelijk. De 4 (extra) woningen zoals aangegeven in de wijzigingsvoorwaarden zijn hiermee in strijd.

Beantwoording

Wijzigingsgebied 1 ziet toe op de mogelijkheid om 3 extra woningen te realiseren aan de Looweg 14 waarmee er in totaal 4 woningen mogelijk zijn op dit perceel. De zienswijze is gebaseerd op bijlage 6 (quickscan milieu) bij de plantoelichting waarin abusievelijk sprake is van '1 extra woning' in plaats van '3 extra woningen'. Dit wordt gecorrigeerd.

8.4 Opmerking over Wijzigingsgebied 2

Zienswijze

Onduidelijk is waar en hoeveel bebouwing voor het beoogd hospice is toegestaan. Aangedrongen wordt de benodigde bebouwing te situeren binnen het in bijlage 1 aangegeven 'bebouwingslint' en hiervoor niet de agrarische cultuurgronden in het coulisselandschap te benutten.

Beantwoording

Er is voor wijzigingsgebied 2 nog geen definitief inrichtingsplan. Wanneer het wijzigingsplan verder uitgewerkt is, wordt hierover tijdig met de provincie in overleg getreden. Uiteraard zal binnen de gestelde kaders (zie ook beantwoording zienswijze 8.1) een afweging worden gemaakt.

8.5 Opmerking over Wijzigingsgebied 3

Zienswijze

De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning wordt niet gezien. Een eventuele extra woning dient in elk geval niet buiten het in Bijlage 1 aangegeven bebouwingslint te worden gesitueerd.

Beantwoording

De noodzakelijkheid van een tweede bedrijfswoning is inderdaad onvoldoende aangetoond. Voorgesteld wordt de wijzigingsbevoegdheid te wijzigen zodat een extra woning mogelijk is mits voldaan wordt aan de 'Stedenbouwkundige visie omgeving Nistelrodeseweg' waaronder ook het bebouwingslint valt.

Besluit

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- In bijlage 6 van de toelichting wordt in de regel Looweg 14 de inhoud van de kolom 'nieuwe bestemming' gewijzigd in '3 extra woningen';
- Artikel 15.4 wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 komt te luiden:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' te wijzigen om een extra woning te realiseren.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 9.

<...naam... adres...>

9.1 De mogelijkheid van productiegebonden detailhandel opnemen

Zienswijze

Indiener verzoekt in het bestemmingsplan de mogelijkheid van productiegebonden detailhandel expliciet als onderdeel van de bedrijfsactiviteit 'autosloperij' op te nemen.

Beantwoording

De beschreven activiteiten passen binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming en binnen de op 17 juni 2008 verleende vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO en kunnen binnen de kaders van het bestemmingsplan gewoon worden uitgevoerd.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 10.

<...naam... adres...>

10.1 wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw

Zienswijze

Namens de eigenaren van aaneengesloten gronden in het plangebied (Looweg 10a, Looweg 10b en Looweg 12) verzoekt de indiener een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheid moet woningbouw mogelijk maken op de genoemde gronden. In de planvorming wordt uitgegaan van 50% groene invulling zowel te realiseren op kavelniveau als in de openbare ruimte. De woningen zijn bedoeld voor meerdere doelgroepen. In eerste instantie is dit plan positief ontvangen. Wanneer er geen wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, dan is het mogelijk dat een van de eigenaren kiest voor realisatie en verkoop van bedrijfspanden. Dit zal tot gevolg hebben dat een mogelijke kwaliteitsverbetering van het gebied op slot komt te zitten.

Beantwoording

Voor dit initiatief is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat het afwegingen vraagt die niet volledig op basis van de kaders uit de 'Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg' en de 'Stedenbouwkundige visie omgeving Nistelrodeseweg' gemaakt kunnen worden: het is geen eenvoudige locatieontwikkeling, het is een gebiedsontwikkeling die meer verandering met zich meebrengt. Bestaande structuren worden gewijzigd en de omgevingskarakteristiek verandert. Er is op dit moment geen stedenbouwkundig akkoord. Daarnaast bestrijkt deze ontwikkeling meerdere deelgebieden. Mede hierdoor kan inhoudelijk over dit plan nog geen definitief oordeel worden gegeven, waardoor het ook niet te verantwoorden is hiervoor nu een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Overigens is deze zienswijze niet ingediend namens alle eigenaren van de percelen waarop het bijbehorende initiatief is gericht.

Voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden op de verschillende percelen die het plan bestrijkt afzonderlijk van elkaar is ook geen aanleiding daar er geen concrete plannen voor deze percelen afzonderlijk zijn.

In overleg met indiener is afgesproken dat zij de plannen verder aanpassen aan de gemeentelijke kaders zodat, na vaststelling van het bestemmingsplan, te komen tot een definitief inhoudelijk oordeel.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 11.

<...naam... adres...>

11.1 Bestemmingswijziging naar wonen

Zienswijze

De indieners zijn de erven van het perceel Q 1089, aan de Handwijzerstraat 4. In het geldende bestemmingsplan is het perceel van 3.000 m² groot deels bestemd tot Bedrijven en deels tot Natuur. Er is nu een stuwage en een schuur aanwezig. De indieners vragen om aan het totale perceel een woonbestemming toe te kennen voor in totaal drie vrijstaande woningen op kavels van ieder 1.000 m².

Beantwoording

De aanwezigheid van de aanduiding Natuur Netwerk Brabant vormt een belemmering. Dit provinciaal kader is overgenomen door ter plaatse de bestemming 'Bos' op te nemen. Aan dit verzoek kan dan ook geen gevolg worden gegeven.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 12.

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) te Maastricht

12.1 Verzoek om opname vrijwaringszone langs A50

Zienswijze

De indiener verzoekt als beheerder van de rijksweg A50 ter plekke een 'gebiedsaanduiding vrijwaringszone-weg' op te nemen met een breedte van 50 meter, gemeten vanaf kant asfalt. Het gaat hier om een beheerderszone om voor de korte en lange termijn de bestaande infrastructuur te beschermen en het gebruik te waarborgen.

Beantwoording

Op dit moment kent de A50 al een vrijwaringszone van circa 20 meter. Een zone van 50 meter is tamelijk fors en is een aanzienlijke beperking van eigendommen.

Uit nader ingewonnen informatie blijkt dat de indiener vooral betrokken wil zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Gelet hierop wordt in de regels alsnog de voorwaarde opgenomen dat voor de plangebiedsdelen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt en die geheel of gedeeltelijk binnen deze zone liggen, overleg met Rijkswaterstaat wordt gevoerd. Overigens wordt op het perceel Nistelrodeseweg 7 binnen deze 50m vrijwaringszone-weg een nieuw bijgebouw mogelijk gemaakt. Het gaat om een gebouw dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De drie bestaande bijgebouwen, waarvan er twee ook in deze vrijwaringzone-weg vallen, worden gesloopt.

Het opnemen van een algemene vrijwaringszone van 50 meter wordt niet nodig geacht.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het plan door in de relevante wijzigingsbevoegdheden te bepalen dat wanneer een initiatief zich afspeelt binnen de door Rijkswaterstaat bedoelde beheerzone, overleg met Rijkswaterstaat zal worden gevoerd.

Zienswijze 13.

<...naam... adres...>

13.1 Verzoek om een concrete woonbestemming voor de bouw van twee woningen

Zienswijze

De indieners geven aan dat voor de locatie Nistelrodeseweg ong., op de percelen Q 1683 en Q 1639, een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die de mogelijkheid biedt twee woningen te ontwikkelen op deze locatie.

De indieners voegen als bijlage een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken toe. Daarmee wordt de haalbaarheid van de woningen aangetoond. Het verzoek is om dan ook om de wijzigingsbevoegdheid te vervangen door een woonbestemming.

Beantwoording

Op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan was sprake van een concreet initiatief die het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van twee woningen rechtvaardigt. De nu ingediende ruimtelijke onderbouwing is niet beoordeeld, en bovendien niet voorafgegaan door een zorgvuldige omgevingsdialoog en de mogelijkheid voor derden-belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Evenmin is overeenstemming bereikt over het verhalen van de planontwikkelingskosten op de initiatiefnemers/grondeigenaren.

Na de inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan kan een beroep worden gedaan op de wijzigingsbevoegdheid, waarbij de hiervoor genoemde aspecten aan de orde komen.

13.2 Verzoek om aanpassing van de regels in het ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze

9.2.1.b.3. Hoofdgebouwen

Gevraagd wordt om ook hoofdgebouwen met een plat dak mogelijk te maken

Beantwoording

Art. 9.2.1.b.3 geeft aan dat 'indien een hoofdgebouw is afgedekt met kap mag de dakhelling niet minder bedragen dan 12 graden en niet meer bedragen dan 55 graden'. Het woord 'indien' in deze bepaling maakt dat gebouwen zonder kap (met een plat dak dus) niet uitgesloten zijn.

Zienswijze

9.2.1.b.2. Goot-en bouwhoogte.

Gevraagd wordt om voor hoofdgebouwen een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 10 meter toe te staan. Indien sprake is van een plat dak, dan een bouwenvolop laten gelden.

Beantwoording

Zie antwoorden hiervoor en hierna.

Zienswijze

9.2.1.b.4. Voorgevel

Gevraagd wordt om zodanige ruimte te bieden dat de oriëntatie van de nieuwe woningen hetzelfde is als de bestaande naastliggende woningen, maar wel verder naar voren mogen worden gebouwd.

Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan biedt meer ruimte dan wat indiener suggereert. Artikel 16 lid 1 sub a biedt stedenbouwkundige kaders waarmee rekening gehouden dient te worden. Dit voorziet in voldoende ruimte voor een goede stedenbouwkundige afweging.

Zienswijze

Artikel 9.2.2. Bijgebouwen

Gevraagd wordt om als maximum voor bijgebouwen geen 72 m² maar 100 m² toe te staan, omdat in de omgeving alle bijgebouwen groter zijn dan 75 m².

Beantwoording

Op bepaalde percelen in de omgeving bedraagt de oppervlakte van bijgebouwen meer dan 75 m². De in het plan opgenomen 75 m² is echter een gangbare oppervlakte voor nieuwe ontwikkelingen.

Zienswijze

Artikel 12.1.a.2. Ondergronds bouwen

Gevraagd wordt ondergronds bouwen toe te staan buiten de contouren van de bebouwing toe te staan en deze oppervlakte niet mee te rekenen in de totale oppervlaktemaat.

Beantwoording

Dit is een gangbare bepaling. Datgene wat wordt gevraagd, wordt niet nodig geacht.

Zienswijze

Artikel 12.3 Nadere eisen

Gevraagd wordt om de nadere eisen ten aanzien van de kaprichting te laten vervallen, omdat met deze eisen de mogelijkheden om duurzaam te bouwen worden beperkt.

Beantwoording

Het gaat hier om een kan-bepaling waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden, juist met bijvoorbeeld als doel het 'optimaliseren van duurzame gebouwen' zoals wordt

gesuggereerd. Het schrappen van deze bepaling zou de mogelijkheid voor het college om plannen te verbeteren en te optimaliseren, doen verdwijnen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 14.

<...naam... adres...>

14.1 Verzoek om extra woningbouwmogelijkheden aan de Looweg 9 en 11

Zienswijze

De indieners van de zienswijzen geven aan dat op het perceel Looweg 11 een woning met bijgebouw bevindt en op het perceel Looweg 9 twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van Artbreak (decoratieve vormgeving). In het ontwerpbestemmingsplan is op het gehele perceel (9 en 11 samen) de enkelbestemming 'Wonen' gelegd. Daarmee kunnen zij zich niet verenigen. Zij kunnen instemmen met een woonbestemming voor zover die beperkt blijft tot de woning Looweg 11, met de daarbij behorende siertuin en het bijgebouw. Voor het perceel zou moeten worden gekozen voor een bestemming die de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt, met dien verstande dat wordt voorzien in de mogelijkheid van een nieuwe woning bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zou op het onbebouwde deel van het perceel Looweg 9 eveneens de mogelijkheid moeten worden opgenomen voor het oprichten van een nieuwe woning.

Beantwoording

De bestemming wonen vormt geen belemmering voor bedrijfsmatige activiteiten in bijgebouwen want deze kunnen worden beschouwd als ondergeschikt aan de hoofdfunctie. De bestemming staat deze ondergeschikte activiteiten toe.

In aanloop naar het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geen concreet initiatief ingediend dat zou kunnen leiden tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan.

De 'Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg' dat op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, vormt samen met de 'Stedenbouwkundige visie omgeving Nistelrodeseweg' (bijlage 1 bij de regels) het kader waarbinnen ontwikkelingen integraal worden afgewogen.

Op basis van de ingediende zienswijze heeft deze toets alsnog plaatsgevonden.

Geconcludeerd is dat een extra woning passend kan zijn binnen de kaders zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Derhalve wordt de mogelijkheid om een extra woning te realiseren volgens de gestelde kaders en voorwaarden toegevoegd aan wijzigingsgebied 1, met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage de 15% niet mag overschrijden en dus (een deel van) de bijgebouwen zal moeten verdwijnen.

14.2 Het bebouwingspercentage van 15% in de regels voor woningen is te beperkend.

Zienswijze

De indieners wijzen erop dat in de regels van het bestemmingsplan randvoorwaarden zijn opgenomen die niet op voorhand een belemmering mogen vormen voor nieuwe

ontwikkelingen. Naar de mening van de indieners zijn bepaalde voorwaarden arbitrair en onnodig beperkend.

Zij wijzen hierbij op artikel 9.2.1, lid b sub 2 van de regels. Hierin is de voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte van de op te richten hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 15% van de oppervlakte van een het bouwperceel, met een maximum van 200 m². De bebouwing in het gebied is zodanig divers dat ook een hoger bebouwingspercentage toelaatbaar moet worden geacht.

Beantwoording

Het maximale bebouwingspercentage van 15% is opgenomen om verdere verstening van het gebied te voorkomen. Toekomstige ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan een kwaliteitsverbetering voor het gebied. Hierbij is de verhouding tussen rode en groene functies erg belangrijk. De mate waarin een ontwikkeling economisch rendabel is, is hierbij voor de gemeente van ondergeschikt belang en onderdeel van de afwegingen van de initiatiefnemer.

Zoals indiener aangeeft zijn er ook met deze bepaling voldoende mogelijkheden om in overleg te komen tot een goede ruimtelijke invulling. Vandaar het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid onder deze voorwaarden.

Besluit

Het perceel Looweg 9-11 wordt toegevoegd in artikel 15.2 wetgevingszone – wijzigingsgebied 1. Artikel 15.2 e. luidt dan: ‘het aantal woningen aan Looweg 9-11 niet meer mag bedragen dan 2.’ Artikelnummers 15.2 e. en 15.2 f. worden gewijzigd in 15.2 f. en 15.2 g. en blijven onverminderd van kracht.

Zienswijze 15.

<...naam... adres...>

15.1 Verzoek om een correcte regeling voor de locatie Nistelrodeseweg 2a

Zienswijze

De indiener geeft aan dat in 2016 een vergunning is verleend door de gemeente voor het omzetten van het voormalige garagebedrijf naar een handelsbedrijf. Met de omzetting en de uitbreiding is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden. Ook de toegestane goot- en absolute hoogte van de bedrijfsgebouwen is teruggebracht en niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt de situatie correct op te nemen in het bestemmingsplan, waarbij de functie (groot)handelsbedrijf dient te zijn met 560 m² aan bedrijfsgebouwen (vergroting bouwvlak) en bijpassende hoogte van minimaal 8 meter. Ten slotte dient ook de inhoud van de bedrijfswoning aangepast te worden naar de 750 m³ zoals ook in het geldende bestemmingsplan is toegestaan.

Beantwoording

De in 2016 verleende vergunning om te 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt in het bestemmingsplan opgenomen door ter plaatse de aanduiding specifieke vorm van bedrijf 'autohandelaar' aan te passen in 'handelsbedrijf'.

De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing worden alsnog opgenomen in het bestemmingsplan. Met de indiener is afgesproken dat de uitbreiding wordt opgenomen zoals gewenst. Concreet betekent dit dat er naast de bestaande loods een extra loods mogelijk gemaakt wordt met een maximale oppervlakte van 250 m² en een maximale bouwhoogte van 8 meter waardoor de bestaande boom op het perceel behouden kan blijven. In het bestemmingsplan Buitengebied 2006 bestond voor bedrijfswoningen een uitbreidingsmogelijkheid tot 750 m³. Er is geen aanleiding om van dit beleid af te stappen. Dit beleid zal dan ook in dit bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg worden voortgezet, onder meer voor het perceel Nistelrodeseweg 2a.

Besluit

De uitbreidingsmogelijkheid van bedrijfsbebouwing van 250 m² met een maximale bouwhoogte van 8 meter aan de Nistelrodeseweg 2a wordt opgenomen op de verbeelding. De aanduiding op de verbeelding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandelaar' voor de locatie Nistelrodeseweg 2a wordt aangepast in 'specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf'. Aan artikel 4.1 g. wordt aangepast in 'een handelsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf'. Leden g. tot en met m. worden aangepast in h. tot en met n. en blijven onverminderd van kracht.

Zienswijze 16.

Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70 te 's-Hertogenbosch

16.1 Verzoek om beschermd gebied (Natuurnetwerk Brabant) op te nemen in het plan

Zienswijze

De indiener verzoekt om aan het op grond van de Provinciale Verordening geldende Natuurnetwerk Brabant nabij de Looweg alsnog correct over te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Uit correspondentie tussen de Provincie Noord-Brabant en de betreffende perceeleigenaar blijkt dat de provincie voornemens is de begrenzing van het NNB-gebied aan de Looweg 14 te wijzigen. Op basis hiervan is de bedoelde grond niet bestemd tot natuur.

16.2 Verzoek om A-watergang op te nemen in het plan

Zienswijze

De indiener geeft aan dat het plan aan de noordzijde grenst aan een A-watergang. Verzocht wordt om deze watergang inclusief bijbehorende beschermingszone op te nemen en te benoemen in de waterparagraaf.

Beantwoording

De A-watergang en de beschermingszone worden in de toelichting opgenomen.

16.3 Verzoek beleid Waterschap nader toe te lichten in het plan

Zienswijze

Gevraagd wordt het beleid van het waterschap nader toe te lichten.

Beantwoording

Het beleid van het waterschap zal worden toegevoegd in de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

Besluit

In de toelichting wordt een kaart opgenomen waarop de A-watergang met beschermingszone zijn ingetekend.

Het beleid van het waterschap wordt toegevoegd in de toelichting.

Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 17.

<...naam... adres...>

17.1 Aansluiting bij zienswijze nr. 10

Zienswijze

Indiener spreekt uit zich aan te sluiten bij zienswijze nummer 10. Toegevoegd wordt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Foodcourt door raadsleden al is geopperd dat goed voor de omwonenden moest worden gezorgd. Gelet hierop wordt nu gevraagd in mogelijkheden mee te denken.

Beantwoording

Zie beantwoording zienswijze 10.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.