

Bestemmingsplan "De Stok Fase 2 en 2A" – nota zienswijzen

1. Algemeen

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor de gronden waarop het factory outlet center Rosada is gesitueerd, alsmede voor de gronden ten zuiden van de Wouwbaan waar naast een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning met loods de afgelopen jaren een kantoor ten behoeve van de buisleidingenbeheerder, een tuincentrum, een volkstuinencomplex en een compensatiebos zijn gerealiseerd.

Deze gronden waren sinds de ontwikkeling van Rosada, dat in november 2006 zijn deuren voor het publiek opende, nog niet opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt nu voorzien in een afrondende juridisch-planologische regeling voor het gebied.

Het bestemmingsplan legt voor wat betreft Rosada alleen datgene vast, wat op basis van eerdere procedures mogelijk werd gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Wel voorziet het bestemmingsplan nog in de mogelijkheid om een reclamezuil op Rosada op te richten.

Ook de gronden ten zuiden van de Wouwbaan zijn feitelijk reeds ingevuld. Deze invulling liep voor een belangrijk deel gelijk op met de realisering van het factory outlet center, omdat diverse functies naar deze nieuwe locatie verplaatst moesten worden in verband met de bouw van Rosada (zoals het tuincentrum, het volkstuinencomplex en de aanleg van een compensatiebos).

Met ingang van 3 oktober 2016 is het ontwerpbestemmingsplan "De Stok Fase 2 en 2A" gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het voor één ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er vier zienswijzen ingediend.

Overzicht ingediende zienswijzen

1	Waterschap Brabantse Delta	Postbus 552, 4801 DZ Breda
2	Rijkswaterstaat Ministerie van Infrastructuur en Milieu	Postbus 25, 6200 MA Maastricht
3	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
4	Dhr. R.A.J.B. Claassen	

2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan liep af op maandag 14 november. De genoemde zienswijzen zijn tijdig ingediend.

3. Behandeling zienswijze

Samenvatting zienswijze nr. 1

- 1) De indiener geeft aan dat de gehanteerde cijfers in de waterparagraaf afwijken van hetgeen in de vergunning is vastgelegd.
- 2) Indiener verzoekt de functieaanduiding 'ecologische verbindingszone' te specificeren in de regels.
- 3) Op de verbeelding zou indiener een functieaanduiding wensen over de bestemming 'Natuur', in het noordelijke deel van het plangebied.

Reactie:

1. De juiste cijfers zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan;
2. De functie aanduiding 'ecologische verbindingszone' zal worden toegevoegd aan de regels;
3. De verbeelding zal zo worden aangepast dat de functie aanduiding 'ecologische verbindingszone' over de bestemming Natuur in het noordelijk deel van het plangebied wordt geprojecteerd.

Conclusie: Aan de zienswijze van indiener zal worden tegemoetgekomen.

Samenvatting zienswijze nr. 2

1. De indiener geeft aan dat het bestemmingsplan een reclamemast mogelijk maakt. Indiener verzoekt te handelen conform het afleidingskader dat is vastgesteld op 12 oktober 2011. Dit kader kent zogenaamde slagboomcriteria en afwegingscriteria, welke betrekking hebben op het verlichten van de reclamemast. De reclamemast mag voor de weggebruiker geen afleidende reclame en/of verlichting bevatten.
2. Verder geeft indiener aan dat in de regels is opgenomen dat het scherm van de reclamemast na 22.00 uur op zwart gaat. In herfst, winter en bij slecht weer is het ook donker en ontstaat licht-hinder. Indiener verzoekt in de regels op te nemen het scherm automatisch dimbaar te maken, zodat het zich aanpast aan de omstandigheden.
3. Tot slot verzoekt indiener om toekomstige wegverbreding van de A17 niet onmogelijk te maken door een vrijwaringszone langs de snelweg op te nemen.

Reactie:

1. Het afleidingskader Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen van Rijkswaterstaat (ministerie van Infrastructuur en Milieu) zal als extra toetsingskader worden opgenomen in artikel 6.2.4 van de planregels en worden toegevoegd als bijlage bij de regels;
2. Aan de regels (6.2.4.) zal worden toegevoegd dat het scherm van de reclamemast automatisch dimbaar dient te zijn, zodat het zich aanpast aan de seizoens- en weersomstandigheden;
3. In het plangebied hebben de gronden langs de A17 de bestemming Bos en Natuur. Binnen deze bestemmingen zijn geen bebouwingsmogelijkheden. Andere gronden langs de snelweg hebben de bestemming Verkeer. Deze gronden zijn eigendom van de Staat der Nederlanden (Infrastructuur en Milieu). Om deze reden is besloten geen vrijwaringszone langs de snelweg op te nemen.

Reactie:

Conclusie: Aan de zienswijze van indiener kan worden tegemoetgekomen.

Samenvatting zienswijze nr. 3

1. Indiener geeft aan dat de berekening ten aanzien van de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap niet juist is;
2. Voorts geeft indiener aan dat een landschappelijk inpassingsplan ontbreekt;
3. Tot slot merkt indiener op dat een voorwaardelijke verplichting opgenomen dient te worden in de regels voor de realisering van de landschappelijke inpassing.

Reactie:

1. De provincie merkt op dat in de berekening 20% van de waardevermeerdering wordt genomen, maar van de waardevermindering 100% wordt meegenomen. Volgens de provincie hoort van de waardevermindering 20% te worden genomen.
In de berekening kwaliteitsverbetering landschap Wouwbaan 135 bijlage A, is onder 1 opgenomen een berekening van de verschuldigde compensatie. Op het saldo van de waardevermeerdering (waardevermeerdering minus waardevermindering) wordt 20% geheven. Dit bedrag mag in geld of in natura (door de aanleg van groenvoorzieningen) voldaan worden. Vervolgens (onder punt 2 en volgende) wordt berekend hoeveel de realisatie van een strook natuur in geld waard is. Bij de berekening van de waarde van de realisatie van de strook natuur mogen de reële kosten die gemaakt worden, worden meegeteld. Daarbij gaat het niet alleen over de daadwerkelijke aanlegkosten en een deel van de onderhoudskosten, maar ook om de totale waardevermindering van de ondergrond onder de groenstrook.
Strikt genomen zou 20% van de waardevermindering onder 1 genoemd moeten worden en de resterende 80% onder 2 en volgende. Om de zaak niet nodeloos ingewikkeld te maken heeft het adviesbureau (Cuijpers Advies) er voor gekozen om de waardevermindering voor 100% onder 2 en volgende te zetten, omdat de uitkomst uiteindelijk vrijwel gelijk is.
Het adviesbureau geeft aan deze manier van berekenen in andere procedures toegepast te hebben. Indiener ging in die gevallen hierbij akkoord met de gehanteerde berekeningsmethode. deze berekeningen.
Concluderend geeft indiener aan dat waardevermindering bij de berekening van de grondslag voor 20% compensatie moet worden meegerekend, maar per saldo moet de resterende 80%

- ook worden meegerekend bij de berekening van de kosten van de compensatie. De berekening van Cuijpers Advies is daarmee juist;
2. Naar aanleiding van deze opmerking is in maart 2017 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd;
 3. De voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in artikel 3.1 van de regels.

Conclusie: Aan de zienswijze van indiener kan worden tegemoetgekomen.

Samenvatting zienswijze nr. 4

1. Indiener geeft aan dat hij het niet eens is met het feit dat het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het oprichten van een reclamemast. Indiener geeft aan overlast te zullen krijgen van de reclamemast omdat het scherm gericht zal zijn naar zijn woning en tuin;
2. Indiener geeft verder aan dat in bestemmingsplan Borchwerf een reclamemast van 24 meter is opgenomen en vraagt of dezelfde hoogte aangehouden kan worden voor deze reclamemast;
3. Indiener geeft tot slot aan dat de locatie van de reclamemast te onduidelijk is. Mocht de reclamemast mogelijk blijven in het bestemmingsplan, dan verzoekt indiener de locatie nauwkeuriger te bepalen;

Reactie:

1. Zoals eerder aangegeven in deze nota wordt in de regels opgenomen dat het scherm van de reclamemast aangepast dient te worden aan de seizoens- en weersomstandigheden en als gevolg daarvan dimbaar is. Op deze wijze zal indiener naar verwachting geen onevenredige overlast ervaren van de reclamemast;
2. In het bestemmingsplan Borchwerf is een reclamemast mogelijk van maximaal 32 meter. In het bestemmingsplan De Stok Fase 2 en 2A wordt een reclamemast mogelijk gemaakt met een hoogte van maximaal 45 meter. Er zijn verschillende berekeningen gedaan naar de zichtbaarheid van een reclamemast vanaf de snelweg. Omdat er naast de snelweg verschillende hoge bomen staan is de reclamemast vanaf de snelweg het beste zichtbaar bij deze hoogte. Bovendien is ter plaatse sprake van een verhoogde ligging van de Rijksweg;
3. In de regels in artikel 6.2.4 onder a. is opgenomen dat de reclamemast mag worden opgericht nabij de hoofdingang van het factory outlet center aan de Wouwbaan. De locatie is hiermee voldoende aangeduid.

Conclusie: Aan de zienswijze van indiener zal niet worden tegemoetgekomen.

4. Hoorzitting

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 30 november 2016. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlage behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “De Stok Fase 2 en 2A”.