

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
- Bijlagen
-

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan bedrijvenpark Laarakker Noordwest. Dit bestemmingsplan voorziet in het (opnieuw) bestemmen van Laarakker Noordwest als bedrijventerrein.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend MER beoordelingsbesluit en beeldkwaliteitsplan is op 21 december 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Bedrijvenpark Laarakker Noordwest met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.15bplaarakkernw-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde stukken kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. XX, zienswijze 1, d.d. 28 januari 2022 (ingekomen d.d. 31 januari 2022),;
2. XX, zienswijze 2, d.d. 31 januari 2022 (ingekomen d.d. 31 januari 2022),;
3. XX, zienswijze 3, d.d. 28 januari 2022 (ingekomen d.d. 2 februari 2022),;
4. Molenaars Mariamolén Haps, p/a Kleefkruid 11, 5432 EG, Cuijk, zienswijze 4, d.d. 27 januari 2022 (ingekomen d.d. 31 januari 2022);
5. De Dorpsraad Haps, p/a Dorsheseweg 2a, 5443 NR, Haps, zienswijze 5, d.d. 27 januari 2022 (ingekomen d.d. 31 januari 2022);
6. A. XX, zienswijze 6a, d.d. 27 januari 2022 (ingekomen d.d. 31 januari 2022);
B. ARAG Rechtsbijstand, namens XX, postbus 230, 3830 AE Leusden (gemachtigde), zienswijze 6b, d.d. 9 maart 2022 (ingekomen d.d. 9 maart 2022).

De ontvangen zienswijzen worden op onderwerp overwogen, aangezien in de zienswijzen meerdere malen dezelfde onderwerpen terugkomen. Per onderwerp is aangegeven in welke zienswijze dat onderwerp wordt benoemd. De volledige zienswijzen zijn (geanonimiseerd) opgenomen in bijlage 1 van deze nota. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van alle ingediende zienswijzen heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

Zienswijze 1 tot en met 5 zijn binnen de terinzagetermijn ingediend. Zienswijze 6a is ook binnen de inzagetermijn ingediend. Echter de aanvulling van de ARAG Rechtsbijstand van zienswijze 6. is van 9 maart 2022 en daarmee buiten de inzagetermijn ingediend.

In de jurisprudentie is bepaald dat als een te laat ingediende aanvulling van een zienswijze aan de volgende twee voorwaarden voldoet, de gemeenteraad in beginsel toch de te laat ingediende aanvulling bij de besluitvorming moet betrekken:

1. De aanvulling wordt niet dusdanig laat ingediend, dat in alle redelijkheid niet meer van de gemeenteraad verwacht mag worden dat deze aanvulling nog bij de besluitvorming betrokken wordt;
2. De aanvulling moet betrekking hebben op dezelfde plandelen als die in de tijdig ingediende zienswijze naar voren zijn gebracht.

De aanvulling is niet dusdanig laat ingediend, dat het onredelijk zou zijn om van de gemeenteraad te verwachten dat deze aanvulling nog wordt meegenomen bij de besluitvorming. Daarnaast hebben de twee punten in de aanvulling betrekking op de planregels en in de tijdig ingediende zienswijze



wordt ook een aantal (algemene) planregels ter discussie gesteld. De aanvulling wordt dan ook meegenomen in deze beantwoording.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Geluidszone

Zienswijze 1, 2, 5 en 6

Inhoud zienswijze

De geluidszone ligt over de huidige woningen heen. Dat is onwenselijk en de zone moet met 25 m worden verkleind.

Overwegingen

De geluidszone rond Regionaal Bedrijvenpark Laarakker is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Geluidzone Regionaal Bedrijvenpark Laarakker', dat gelijktijdig is vastgesteld met het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' (15 juli 2009). Destijds is een uitgebreide belangenafweging gemaakt waarbij het woon- en leefklimaat van omwonenden is beoordeeld ten opzichte van het regionaal bedrijventerrein. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn in 2009 al hogere waarden vastgesteld voor woningen die binnen de zone liggen, onder andere voor een aantal woningen aan de Cuijkseweg. De buitenrand van de geluidszone is zodoende over enkele bestaande woningen aan de westzijde gelegen.

Ten aanzien van het verzoek om de buitenrand van de geluidszone te verplaatsen is van belang dat de (buitenrand van de) geluidszone mede maatgevend voor de geluidsruimte en (akoestische) inpassing van alle bedrijven op Laarakker. Aanpassing van deze buitenrand leidt onder meer tot aantasting van de reeds vergunnende geluidsrechten van de gevestigde bedrijven op Laarakker.

De vastgestelde geluidszone is nodig om Bedrijvenpark Laarakker goed te laten functioneren en wordt in dit nieuwe bestemmingsplan niet aangepast.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.



3.2.2. Milieucategorie

Zienswijze 1, 3, 5 en 6

Inhoud zienswijze

In de planregels wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de toegestane milieucategorie en een hogere milieucategorie toe te staan. Dit is ongewenst en verzocht wordt om deze afwijkingsbevoegdheid te schrappen.

Overwegingen

In artikel 3.6.1. en artikel 4.6.1 wordt inderdaad de mogelijkheid geboden om af te wijken van de toegestane milieucategorie, echter alleen onder voorwaarden. Door deze afwijkingsbevoegdheid ontstaat er flexibiliteit en kan maatwerk worden toegepast.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de VNG-brochure. Per type bedrijf in een bepaalde milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen. Die afstanden zijn indicatief van aard en daarom is het bieden van flexibiliteit wel gewenst om aan te kunnen sluiten bij feitelijke situaties.

Door de aard en omvang van een type bedrijf kan het zijn dat het type bedrijf weliswaar geclassificeerd wordt als een bedrijf met milieucategorie 3.2 (conform de VNG-brochure), maar feitelijk kan de milieubelasting en het effect op de omgeving vergelijkbaar zijn met een milieucategorie 3.1 bedrijf. Bijvoorbeeld een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw van minder dan 200 m² valt binnen milieucategorie 3.1. Is het gebouw groter dan 200 m², dan valt het in milieucategorie 3.2. Een constructiewerkplaats die echter beperkt groter is dan 200 m² hoeft in de praktijk niet direct een grotere milieubelasting tot gevolg te hebben. Dit dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond. Dit is dan ook wel de voorwaarde om af te wijken van de toegestane milieucategorie. De milieubelasting en effect op de omliggende woningen mag niet groter zijn dan de milieubelasting en effect van de ter plaatse rechtstreeks toegestane milieucategorie.

Met de aan de afwijkingsbevoegdheid gekoppelde voorwaarden kan er nooit een hogere milieubelasting of verslechterend effect op de bestaande woningen ontstaan, dan dat rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan is toegestaan.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.



3.2.3. Algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels

Zienswijze 1, 3 en 5

Inhoud zienswijze

Van de bouwregels en algemene aanduidingsregels kan met maximaal 10% worden afgeweken. Ook kan er van de bestemmingsgrenzen met maximaal 10% worden afgeweken. Omdat het terrein dichtbij de bestaande woningen ligt, wordt verzocht om hier geen gebruik van te maken (schrappen uit de planregels).

Overwegingen

Artikel 14 en artikel 15 van de planregels bevatten algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

Deze afwijkingen gelden voor alle planregels om kleine afwijkingen mogelijk te maken, zodat bouwplannen beter ingepast en/of beter technisch gerealiseerd kunnen worden. Dit kan van toepassing zijn als bijvoorbeeld de werkelijke toestand van het terrein of een meetverschil daartoe aanleiding geeft. Dit kan voor maximaal 10% van de toegestane maten en bestemmingsgrenzen/vlakken. Dit biedt de gemeente en aanvrager enige vorm van flexibiliteit om maatwerk ten opzichte van generieke planregels te kunnen toestaan. Deze flexibiliteit is wel beperkt en er moet, omdat er geen onevenredige aantasting van de omgeving mag plaatsvinden, altijd een belangenafweging plaatsvinden tussen enerzijds het belang van het bieden van die flexibiliteit en anderzijds het belang van de omgeving.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.4. Buitenopslag, parkeren en laden en lossen

Zienswijze 1, 2, 5 en 6

Inhoud zienswijze

Het mag niet worden toegestaan om buitenopslag te voeren aan de achterzijde van de kavels van westelijk gesitueerde bedrijven. Parkeren en laden en lossen mag ook niet aan de achterzijde plaatsvinden buiten kantooruren alsook niet in de weekenden.

Overwegingen

Buitenopslag is niet rechtstreeks toegestaan. Alleen door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan hieraan alsnog medewerking worden verleend. Er mag ook alleen afgeweken worden ten behoeve van buitenopslag als de hoogte van de buitenopslag niet hoger is dan de ter plaatse toegestane bouwhoogtes (bepaald door de molenbiotoop). In combinatie met de voorschreven afscherming zoals opgenomen in de planregels en het beeldkwaliteitsplan en met inachtneming van de omliggende groenzone inclusief grondwal is daarmee voldoende geborgd dat vanaf de Cuijkseweg geen visuele hinder ontstaat als gevolg van eventuele buitenopslag.



Het bedrijvenpark Laarakker kent een geluidszonering waarmee een concrete grens is gesteld aan de hoeveelheid geluid die alle bedrijven gezamenlijk gemiddeld mogen produceren. In de avond/nacht is het toegestane geluidsniveau 5/10 decibel lager dan overdag om zo de overlast zoveel mogelijk te voorkomen. De afstand tussen bedrijvigheid en de bestaande woningen is door de verbreding van de groenzone groter geworden. Ook zal er een grondwal worden aangelegd. Door deze maatregelen te treffen is het naar onze mening niet wenselijk en proportioneel om toekomstige bedrijven in deze zone de gevraagde beperkingen op te leggen.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.5. Groenplan en grondwal

Zienswijze 1 en 6

Inhoud zienswijze

Het definitieve inrichtings- en onderhoudsplan van de groenzone zou in samenspraak met de omwonenden worden afgerond. Dit is tot op heden nog niet gebeurd. Toegezegd is ook dat er een grondwal van 3 à 4 m hoog zal worden gerealiseerd.

De landschappelijke inrichting is ook niet geborgd in het bestemmingsplan.

Overwegingen

In februari van dit jaar is het definitieve inrichtingsplan besproken met de omwonenden en gezamenlijk vastgesteld. Op het moment van schrijven van deze nota vinden de werkzaamheden voor de aanleg van de grondwal al plaats. In het nieuwe plantseizoen, aankomend najaar, zal ook de groene inrichting worden gerealiseerd.

Het inrichtingsplan wordt vastgesteld als onderdeel van dit bestemmingsplan en middels de vaststelling door de gemeenteraad als zodanig bekrachtigd. De gronden die ingezet moeten worden voor de landschappelijke inpassing en waar de grondwal moet worden gerealiseerd zijn volledig in eigendom van gemeente. De gemeente heeft het derhalve in haar macht om zelf, zowel de groene inrichting als de grondwal, te realiseren en in stand te houden. Aldus is de landschappelijke inrichting reeds afdoende geborgd.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.



3.2.6. Molenbiotoop

Zienswijze 3, 4, 5 en 6

Inhoud zienswijze

Tegen de opgenomen bescherming van de molenbiotoop, die de basis vindt in een rapport van Peutz (bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op de volgende punten bezwaar gemaakt:

- Windsnelheden onder de 5 m/s zijn weggelaten, maar de Mariamolens draait al bij oostenwindkracht 2. Daardoor wordt er geen rekening gehouden met verloren draaiuren van 10-15%;
- Er kan niet bepaald worden hoeveel draaibare dagen er zouden zijn zonder aanleg van het bedrijventerrein. Er moet daarom uitgegaan worden van een draaiverlies van 20%;
- Er wordt rekening gehouden met een verhoudingsfactor van 50, dat is onterecht. Uitgegaan moet worden van 75;
- Het dichtbouwen van de oostzijde zou de molenbiotoop ernstig verslechteren, want de windvang uit het oosten is zeer goed;
- De molenbiotoop wordt in de huidige situatie verslechterd door aanwezig groen. Dit groen vormt in de winter veel minder belemmering dan bebouwing;
- Wind moet ook in tegengestelde richting weer weg kunnen stromen. De bebouwing verzwakt de westen- en zuidwestenwind;
- Door klimaatverandering komt er meer wind van het oosten en vermindert de stuwing van de westenwind. Peutz houdt hier geen rekening mee;
- Gebouwen met tussenruimte zorgen voor windgaten met draaiende wind. Die draaiingen zijn van zware invloed op de molen;
- Verzocht wordt om de bouwhoogteformule aan te passen.

Overwegingen

In het bestemmingsplan Laarakker, zoals vastgesteld op 15 juli 2009, was reeds een vrijwaringszone opgenomen ten behoeve van de bescherming van de windvang van de molen. Op pagina 36 en 37 van de toelichting van dat bestemmingsplan is berekend welke maximale bouwhoogten gerealiseerd kunnen worden op het bedrijventerrein. Daarbij is de bouwhoogteformule uit de Handleiding Molenbiotoop, van de Vereniging van de Hollandse Molen (1995) gehanteerd. De gemeente hanteert deze handleiding om te bezien op welke wijze de molen beschermd kan worden en weegt die uitkomst af tegen het maatschappelijk belang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Ook toen is gerekend met een ruwheidsconstante van 50. Die constante wordt bepaald door de toekomstige situatie. Het gebied Laarakker verandert van een landelijk 'ruw' gebied, naar een relatief 'gesloten' stedelijk gebied.

De Handleiding Molenbiotoop stelt 'stedelijk gebied' gelijk aan een 'gesloten gebied', waarbij een constante van $n=50$ hoort. De Handleiding Molenbiotoop gaat bij de bouw van een nieuwbouwwijk met laagbouw ook uit van een



gesloten gebied, en dus een constante van $n=50$. De gehanteerde formule is dan ook in overeenstemming met de Handleiding Molenbiotoop.

In het kader van zorgvuldigheid is later nogmaals een onderzoek uitgevoerd naar de molenbiotoop (Peutz, Invloed bouwplan bedrijventerrein Laarakker op de windvang van de Mariamol te Haps, 1 maart 2013) voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Laarakker Noordwest (bijlage 17 bij de toelichting). In de rapportage van Peutz is geconstateerd dat zelfs bij een volledige blokkade in de sector waarin Laarakker wordt gerealiseerd (oftewel helemaal géén wind, worst case-scenario), het bouwplan maximaal 5,8% van de tijd invloed heeft op de draaimogelijkheden van de molen. Deze bovengrens is onafhankelijk van de grootte van de belemmeringen en de verhoudingsfactor in de molenbiotoop. Daarbij wordt door Peutz opgemerkt: “De werkelijke invloed van de bebouwing zal echter een fractie van deze 5,8% zijn, mede doordat de wind uiteraard niet volledig weggenomen wordt uit de betreffende sector en omdat zich al belemmeringen bevinden tussen de molen en de planlocatie. Deze werkelijke invloed is echter niet zonder meer te bepalen zonder kostbaar windtunnelonderzoek. In onderhavige situatie wordt de invloed zo klein geacht dat een windtunnelonderzoek niet zinvol geacht wordt”.

De conclusies uit de door Peutz opgestelde rapporten hebben wij afgezet tegen het belang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de mate van invulling van dat bedrijventerrein, alsook andere belangen zoals bijvoorbeeld die van omwonenden.

De molen is geen bedrijfsmatige molen meer en wordt niet meer gebruikt om te malen (de molen zal bij bepaalde winsnelheden dus sneller gaan draaien, dan als er nog sprake zou zijn van een bedrijfsmatige molen). Het aantal draaidagen is ongeveer 20 per jaar. Het bedrijventerrein wordt ten oosten van de molen aangelegd op een afstand van minimaal 100 m. In die 100 m kan geen bebouwing worden opgericht, want dit is de groenzone ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan. Door deze zone vrij te houden kan de verstoring van de wind zich in zekere mate herstellen.

Aan de grens van deze zone wordt nu ook een grondwal aangelegd om tegemoet te komen aan de wensen van de omgeving om visuele hinder vanuit het bedrijventerrein naar de omgeving tegen te gaan. Indien alsnog met een andere constante gerekend zou worden, betekent dit ook een verlaging van de hoogte van de grondwal, iets wat vanuit het oogpunt van andere belangen ongewenst is. Dit alles in ogenschouw nemende én het feit dat wij de molenbiotoop beschermen in dit plan door rekening te houden met bouwhoogtes binnen het plangebied, zijn wij van mening dat wij de bescherming van de molenbiotoop op passende wijze hebben opgenomen in dit plan.

Daarnaast wordt naar aanleiding van het overleg met de molenaars (d.d. 20 mei 2022) in de planregels opgenomen dat bebouwing enkel middels een plat dak gerealiseerd mogen worden, omdat ‘grillige’ daken ook kunnen leiden tot ‘onrustige’ wind. Dit zullen wij ambtshalve aanpassen.



Naar aanleiding van het eerdergenoemde overleg heeft Peutz een nadere inhoudelijke toelichting en puntsgewijze beantwoording van deze zienswijze opgesteld. Gemakshalve wordt hierbij verwezen naar de memo van Peutz d.d.15 juni 2022, die terug te vinden is in bijlage 2 van deze nota en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Gelet op bovenstaand zijn wij van mening dat wij de belangen van de molen voldoende hebben meegenomen in onze afwegingen en zijn wij tevens van mening dat wij de molen, met dit bestemmingsplan, ook een voldoende mate van bescherming Bieden.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast. Ambtshalve worden wel een aantal aanpassingen in de planregels doorgevoerd. Gebouwen mogen enkel met een plat dak worden opgericht. Daarnaast wordt de maximale hoogte van beplanting vastgelegd en dient bij een afwijking van maximaal 10% van de maximale hoogtemaat door een onafhankelijk deskundig rapport te worden aangetoond dat dit niet tot nadelige gevolgen voor de molen leidt.

3.2.7. Proces molenbiotoop

Zienswijze 5

Inhoud zienswijze

Aangegeven wordt dat het proces, naar aanleiding van de gevoerde discussie over de molenbiotoop in de commissievergadering van 29 november 2021 tot meer verwarring over dit onderwerp heeft geleid. Het proces is niet transparant doorlopen.

Overwegingen

Op 20 mei 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met de molenaars en dorpsraad. Daarin is door een deskundige van bureau Peutz een toelichting gegeven op de het molenonderzoek, de molenbiotoop en zijn de vragen van de molenaars en dorpsraad hierover beantwoord.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.2.8. Afwijking bouwhoogte artikel 4.4.2 planregels

Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

Verzocht wordt om de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in 4.4.2. (toestaan hogere bouwhoogte) te schrappen vanwege de molenbiotoop en de aanwezige woningen.

Overwegingen

Artikel 4.4.2. heeft betrekking op de gronden die bestemd zijn met de bestemming 'Bedrijventerrein – 2'. Dit betreft het 'regionale' deel binnen



Laarakker Noordwest, bedoelt voor de grotere/zwaardere bedrijven. Deze gronden liggen aan de oostkant van het plangebied, grenzend aan de Mondsestraat en buiten de aanduiding molenbiotoop. Onder de voorwaarde dat het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse geen onevenredige aantasting ondervindt, wordt het redelijk geacht om op de gronden binnen deze bestemming een bouwhoogte van maximaal 20 m toe te staan.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.2.9. Dassenburcht

Zienswijze 2, 5 en 6

Inhoud zienswijze

Direct grenzend aan het plangebied is een bewoonde dassenburcht aanwezig. In het onderzoek wordt een afstand genoemd van 25 m tussen de dassenburcht en het bedrijvenpark. Dit moet 50 m zijn.

Overwegingen

De bewoonde dassenburcht is nét buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. De direct aangrenzende bestemming die is opgenomen in dit bestemmingsplan is de bestemming 'Groen'. Het bedrijventerrein zal op een afstand van 25 m van de dassenburcht worden gerealiseerd.

Voor de totale ontwikkeling van bedrijventerrein Laarakker is reeds een compensatieplan uitgevoerd voor de dassen die in het gebied voorkomen. De compensatie voor de nu beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein is derhalve al gerealiseerd.

Er is ook nu uitvoerig onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van de dassenburcht, waarbij ook naar de omgeving van de dassenburcht is gekeken. Verwezen wordt naar dit onderzoek ('Nader onderzoek Laarakker, onderzoek naar het gebruik van een dassenburcht', projectnummer 0465477.100, definitief revisie 02, 5 oktober 2021, Antea Group), zoals ook opgenomen in de bijlage van de plantoelichting. Daarbij is het 'Kennisdokument das, versie 1.0' van BIJ12 gehanteerd.

De dassenburcht zelf zal niet verloren gaan door de ontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein, noch zal het leefgebied van de das worden aangetast. Door de nieuwe groene inrichting tussen de dassenburcht en het bedrijventerrein in kan rekening gehouden worden met het leefgebied van de das. Door de inrichting zodanig te kiezen kan het leefgebied van de das zelfs versterkt worden.

Gelet op bovenstaande is de afstand van 25 m tussen de dassenburcht en het bedrijventerrein dan ook acceptabel. In voornoemd nader onderzoek naar de das zijn aanbevelingen opgenomen indien er concrete werkzaamheden plaatsvinden binnen 20 m van de dassenburcht. In dat geval wordt aanbevolen



om tijdens de realisatiefase maatregelen te treffen, zodat de tijdelijke verstoring zo kort mogelijk duurt en zo minimaal mogelijk zal zijn. Hier zal bij de uitvoering rekening mee worden gehouden.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.2.10. Beeldkwaliteitsplan

Zienswijze 6

Inhoud zienswijze

Het beeldkwaliteitsplan wordt niet geborgd in het bestemmingsplan.

Overwegingen

Voor de borging van de beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staan handreikingen, spelregels en referentiebeelden. De spelregels/richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan die een ruimtelijk effect hebben, zijn reeds vertaald en (juridisch) vastgelegd in dit bestemmingsplan (denk dan bijvoorbeeld aan buitenopslag, massa e.d.). Het verbinden van eisen aan materiaalkeuze en -kleur en gevelgeleding kan alleen als het beeldkwaliteitsplan het formele welstandskader is voor dat gebied. Het beeldkwaliteitsplan wordt zodoende expliciet vastgesteld door de gemeenteraad als integraal onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. Na de vaststelling door de gemeenteraad vormt het aldus het toetsingskader voor de welstandscommissie, die toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen toetst aan de redelijke eisen van welstand. Daarbij moet deze commissie dan uitgaan van hetgeen in het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd. Op deze wijze is het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader geborgd.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt niet aangepast.



4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen.

Daar waar nodig zijn ondergeschikte aanpassingen van redactionele aard en (ver)nummeringen uitgevoerd. Deze hebben geen inhoudelijke aanpassing van het plan tot gevolg.

4.1 Aanpassingen

Toelichting, inclusief bijlagen

Het inrichtingsplan is na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan nader besproken met de omwonenden, wat heeft geresulteerd in een geactualiseerd plan (versie mei 2022). Deze nieuwe versie wordt opgenomen als bijlage van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Planregels

1. Hoewel de molenaars hier niet expliciet om gevraagd hebben, is in de planregels expliciet opgenomen dat gebouwen alleen plat afgedekt mogen worden. Tijdens ons gesprek met de dorpsraad, de molenaars op 20 mei jl. is naar voren gekomen dat dit wel zou kunnen helpen om een 'onrustige' wind richting de molen zoveel als mogelijk te voorkomen;
2. In de vrijwaringszone-molenbiotoop is de hoogte van beplanting toegevoegd
3. De generieke afwijkingsmogelijkheid van (maximaal) 10%, zoals opgenomen in artikel 14 wordt ook aangepast ten behoeve van de nadere bescherming van de molenbiotoop. De afwijkingsmogelijkheid wordt ingeperkt zodanig dat uitsluitend afgeweken kan worden van toegestane bouwhoogten, indien uit een onafhankelijk deskundig advies blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor de molen zullen ontstaan;

Verbeelding

Geen aanpassingen

Beeldkwaliteitsplan Deelgebied 5 Bedrijvenpark Laarakker

Daar waar nodig zijn ondergeschikte aanpassingen van redactionele aard en (ver)nummeringen uitgevoerd. Deze hebben geen inhoudelijke aanpassing van het plan tot gevolg.



5. Conclusie

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.15bplaaarakkernw-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Geanonimiseerde ingediende zienswijzen
2. Memo molenbiotoop Peutz d.d. 15 juni 2022, referentie OO/OO//O 15354-3-