

Bestemmingsplan

Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West

Geanonimiseerd

Gemeente Deurne

**Nota inspraak, vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en
ambtshalve aanpassingen**

Deurne, 20 november 2012

1. Inleiding

Het Bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen om de kern Deurne is het op één na laatste gebied waarvoor – in het kader van het Actualiseringsprogramma – nog een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

Op 8 mei 2012 is het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West" door burgemeester en wethouders vastgesteld. Met ingang van 21 mei 2012 is met betrekking tot dit voorontwerpplan gedurende 6 weken de inspraakprocedure gevolgd. Tevens zijn de plannen aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Op 22 mei 2012 is een algemene inspraakavond gehouden in zalencentrum van Bussel te Deurne. Op 29 mei 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd aan de raadscommissie.

Tijdens de terinzageligging van het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West zijn 28 inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ingediend.

Voorafgaand aan de individuele beoordeling van de binnengekomen reacties en de ambtshalve aanpassingen, wordt in hoofdstuk 2 allereerst in algemene zin ingegaan op enkele belangrijke onderwerpen die spelen bij het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3. en 4. zijn de betreffende inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

In hoofdstuk 5 wordt hierna ingegaan op de ambtshalve aanpassingen die doorgevoerd worden in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Binnen het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan vallen ook de gronden die zijn gelegen ten noorden van de Industrieweg en de Katoenstraat. In de vergadering van 11 oktober 2011 heeft de raad voor dit gebied een voorbereidingsbesluit genomen.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West" is er een afzonderlijk ontwerpbestemmingsplan opgesteld genaamd "Bedrijventerrein Industrieweg-Noord". Dit bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Tijdens de terinzageligging van het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West" zijn er 2 inspraakreacties ingediend die direct en volledig betrekking hebben op de gronden binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Industrieweg-Noord". Beide inspraakreacties zijn nadrukkelijk betrokken bij de opstelling van dit ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Industrieweg-Noord".

Daarnaast zijn er een 3-tal inspraakreacties ingekomen die voor één onderdeel betrekking hebben op de gronden gelegen binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Industrieweg-Noord". Ook die inspraakreacties zijn voor dat onderdeel betrokken bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Industrieweg-Noord".

2. Algemene beleidsaspecten

In de ingediende reacties komt een aantal aspecten vaker terug. Deze hebben betrekking op de milieucategorisering van bedrijven, de herstructureringsopgave en de regeling van de detailhandel / volumineuze detailhandel binnen het plangebied.

2.1 Milieucategorisering bedrijven

Een belangrijke beleidslijn uit de door de raad op 27 oktober 2009 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Bedrijventerreinen, is dat de gemeente de bestaande bedrijvigheid wil behouden en faciliteren. Het beschikbaar aanbod van bedrijventerreinen in Deurne biedt daar momenteel vanuit juridisch-planologisch oogpunt voldoende ruimte toe. Op alle bedrijventerrein is in beginsel maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan, met uitsluiting van categorie 1 bedrijven. Dit laatste omdat deze categorie bedrijvigheid de overige bedrijven te veel beperkt in de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. Voor de hogere milieucategorieën 4 en met name 5 staat vooral het bedrijventerrein Kranenmortel ter beschikking. Deze indeling is ingegeven door regelgeving uit oogpunt van overlast op gevoelige functies in de omgeving zoals onder meer wonen. Tevens hebben de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt een rol gespeeld bij de uitwerking van deze indeling. Bestaande activiteiten worden dus zoveel als mogelijk gerespecteerd, maar de stelling 'optimaal benutten' betekent wel binnen de kaders van wet- en regelgeving.

Concreet betekent het vorenstaande dat bedrijven in milieucategorie 2 tot en met 3.2 in beginsel binnen het gehele plangebied zijn toegestaan binnen de bestemming Bedrijf.

Bedrijven in milieucategorie 4 en 5 zijn in beginsel enkel toegestaan binnen het plandeel Kranenmortel. Verder worden de reeds bestaande bedrijven in categorie 4 en 5, welke bedrijven zijn gelegen binnen de overige plandelen, nader op de plankaart aangeduid en via de regels worden deze enkel toegestaan ter plaatse van die betreffende aanduiding. Voor de gronden binnen het plandeel Bindere-Noord wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te kunnen wijzigen voor de vestiging van bedrijven tot en met categorie 4.1. of 4.2.

2.2 Herstructurering

Uit de door de raad vastgestelde (27-10-2009) Ontwikkelingsvisie is naar voren gekomen dat op een groot deel van de terreinen in Deurne een herstructureringsopgave ligt. Voor de uitvoering hiervan is het Integraal Actieprogramma Bedrijventerreinen opgesteld dat een nadere prioritering aangeeft. Voor Kranenmortel is in ieder geval bepaald dat deze opgave het grootste is en vooral gelegen is in de economische veroudering (leegstand). De pilot Verzaking herstructurering Kranenmortel biedt aanknopingspunten voor een aanpak die komend jaar zijn beslag zal krijgen. Hierin wordt een aanpak voorgestaan waarbij de ondernemer centraal staat. Gebleken is namelijk dat herstructurering via het aanpakken van de openbare ruimte geen soelaas biedt.

Het echte probleem zit vaak in de private ruimte, waarbij de veroudering van het vastgoed een belangrijke rol speelt. De tijd dat de overheid het leegstaande vastgoed opkocht en ontwikkelde tot nieuw uitgeefbaar terrein ligt inmiddels achter ons.

Door de ondernemers inzicht te laten krijgen in de potentiële rendementverhoging bij een verbeterde aansluiting van de huisvesting bij het bedrijfsproces ontstaat een prikkel om die situatie te heroverwegen. Doordat ondernemers op het terrein onderling uitwisselen of sprake is van een ruimtevraag of ruimteaanbod ontstaan scenario's voor bedrijfsverplaatsingen.

Komend jaar blijkt of deze aanpak bijdraagt aan de herstructureringsopgave, waarna uitrollen over andere terreinen tot de mogelijkheden behoort. Voor de Bottel is onder de naam Industrierweg West nog een revitaliseringsplan gemaakt dat geschikt is op de oude leest. Voor wat betreft de Bottel is de opgave beperkt. Samen met het bedrijfsleven is in 2010 een vrij traditioneel revitaliseringsplan gemaakt dat voornamelijk betrekking heeft op het verbeteren van de uitstraling van de private en de openbare ruimte. Het revitaliseringsplan heeft geen status gekregen vanwege gebrek aan draagvlak. Private initiatieven die passen in het revitaliseringsplan kunnen voorsnog wel op medewerking rekenen. Het bestemmingsplan voorziet in het benodigde instrumentarium als het gaat om de verbetering van de uitstraling.

2.3 Detailhandelsvisie/perifere detailhandel/volumineuze detailhandel

Het PDV-beleid in Deurne is verankerd in twee beleidsnotities te weten:

1. Het beleid volgens de Ontwikkelvisie bedrijventerreinen (raad 27-10-2009)
2. Beleid volgens de Detailhandelsvisie (raad 6-7-2010)

Dit beleid wordt kort toegelicht.

1. Beleid Perifere detailhandel volgens de Ontwikkelvisie bedrijventerreinen.

In de beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen van de provincie van 20-07-2004 wordt uiteengezet wat wordt verstaan onder detailhandel en de vestiging daarvan. De strekking van de beleidslijn is dat detailhandel zich dient te vestigen in winkelconcentratiegebieden. In een aantal specifieke branches mogen winkels zich buiten de bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden vestigen.

Dergelijke detailhandel dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied.

De provinciale Nota Ruimte omvat onder andere decentralisatie van taken waaronder het PDV-beleid. Dit biedt gemeenten de mogelijkheid hiervoor zelf beleid op te stellen. In de Ontwikkelvisie bedrijventerreinen is ervoor gekozen vast te houden aan het eerder vastgestelde provinciale beleid. Dat wil zeggen dat de hoofdactiviteit van deze detailhandelsvestiging zich in één van de onderstaande branches moet bevinden:

1. Detailhandel in auto's
2. Detailhandel in boten
3. detailhandel in caravans en tenten
4. detailhandel in grove bouwmaterialen
5. detailhandel in keukens, badkamers en sanitair
6. Bouwmarkten
7. Detailhandel in woninginrichting waar onder meubelen

Veel gemeenten kiezen ervoor deze branches toe te voegen aan mogelijkheden voor perifere detailhandel.

Naast de toegestane bedrijvigheid is volgens het betreffende bestemmingsplan aan PDV toegestaan:

- Rijt West: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
- Rijt Oost: autohandel en bouw en woninginrichting gerelateerde handel;
- Binderen-Zuid I: Auto en landbouwwerktuigen en machines;
- Leemskuilen: Autogerelateerde activiteiten (zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen.
- in overgangsgebieden tussen bedrijventerrein en woonwijken in daartoe ontwikkelde gebieden. Bijvoorbeeld tussen de Katoenstraat en het spoor.

2 Beleid volgens Detailhandelsvisie Deurne.

Uit de Detailhandelsvisie blijkt dat het detailhandelsaanbod in de kern Deurne ruim is. Het aanbod aan doe-het-zelfwinkels is oververtegenwoordigd ten opzichte van vergelijkbare plaatsen.

Er is geen uitbreidingsruimte waardoor uitbreiding van het aantal m² vwo is in principe ongewenst;

Er is veel aanbod buiten het centrum van Deurne. Tweederde deel van het aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector ligt op bedrijventerreinen of verspreid over de kern. Volgens de visie dient ingezet te worden op concentratie in het centrum en inzetten op concentratie van de detailhandel in sterke, goed gefaciliteerde winkelgebieden.

In de visie wordt geconstateerd dat door de verspreide ligging de bedrijven nauwelijks van elkaars aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten profiteren. Bij concentratie c.q. clustering heeft de consument het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en keuze. Daarnaast draagt dit bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen van perifere en grootschalige detailhandel in Deurne moeten zoveel mogelijk gestalte krijgen binnen aangewezen gebieden en in geconcentreerde vorm.

Het Rijt (Oost en West) is de beste locatie voor clustering is geconstateerd. Hier is al een kwalitatief sterk aanbod, het is goed bereikbaar en een zichtlocatie (N270). Clustering op andere locaties kan een optie zijn ten behoeve van herontwikkeling en duurzame ontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen. Detailhandelontwikkelingen op andere (nieuwe) locaties moet worden voorkómen, tenzij ze een aantoonbare meerwaarde leveren aan de verzorgingsstructuur en in de aangewezen centra redelijkerwijs geen plek is.

Dit houdt in dat in de detailhandelsvisie is vastgelegd dat wordt vastgehouden aan het vastgestelde beleid zoals opgenomen in de ontwikkelvisie bedrijventerreinen.

Alle bestaande detailhandel binnen de bedrijventerreinen is geïnventariseerd en op de inventarisatie kaart / kaart 'bestaande toestand' opgenomen. Onder bestaand wordt in dit geval ook de detailhandel verstaan die mogelijk is op basis van verleende vergunningen danwel detailhandel waarvoor een vrijstellingsprocedure is opgestart. Door deze kaarten te koppelen aan de regels van het bestemmingsplan is geregeld dat deze detailhandel enkel ter plaatse van die aanduiding mag plaats vinden c.q. mag worden voortgezet. Voor het overige wordt in het voorliggende bestemmingsplan productiegebonden detailhandel toegestaan en is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van bepaalde vormen van perifere detailhandel. Overige vormen van nieuwe detailhandel worden niet passend geacht op de bedrijventerreinen en hieraan wordt derhalve geen medewerking verleend.

3. Inspraakreacties

Hieronder zijn alle ingekomen inspraakreacties beoordeeld. Steeds is eerst de essentie van de reactie samengevat. Als de reactie uiteen valt in een aantal onderwerpen, dan zijn deze onderwerpen genummerd (in a, b, c, etc). Daarna is iedere reactie beoordeeld, waarbij eveneens dezelfde verdeling in onderwerpen wordt aangehouden. Vervolgens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dan worden verricht.

1.

- a. Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Rijtvensedreef 14 te wijzigen van de bestemming Groen naar Bedrijf.

Reactie

- a. Aan dit verzoek kan medewerking worden verleend aangezien dit perceelsgedeelte geen onderdeel is van een bestaande groenstructuur en overigens ook geen gemeente-eigendom betreft. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast waarbij het eigendomsperceel met de bestemming Groen wordt gewijzigd naar Bedrijf.

Aanpassing bestemmingsplan

Op de plankaart bestemming wijzigen van Groen naar Bedrijf.

2.

- a. Inspreker verzoekt om de categorisering van bedrijven zoals opgenomen in de toelichting, te verwerken op de plankaart.
- b. De regeling ten aanzien van het bebouwingspercentage zoals deze nu is opgenomen, zorgt ervoor dat een deel van de bestaande bebouwing wordt wegbestemd. Verzoek om aanpassing/ aanvulling van de regeling.
- c. De bestaande situatie is niet correct weergegeven op de plankaart ten aanzien van parkeerinrichting en uitrit.

Reactie

- a. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 met betrekking tot de milieucategorisering op de bedrijventerreinen.
- b. Aan het verzoek zal in die zin gehoor gegeven worden dat bestaande situaties die afwijken, het hogere bebouwingspercentage mogen behouden.
- c. Bij het opstellen van de plankaart wordt gebruik gemaakt van de op dat moment beschikbare ondergrond met kadastrale en topografische gegevens. Het kan voorkomen dat deze ondergrond achterloopt op de bestaande situatie. Dit heeft echter geen gevolgen voor de mogelijkheden op het perceel, in dit geval ten aanzien van verkeer en parkeren.

Aanpassing bestemmingsplan

Aanvullen van de regels bij de bestemming Bedrijf door het toestaan van bestaande afwijkende situaties.

3.

- a. Inspreker heeft een bouwvergunning voor het realiseren van twee bedrijfswoningen met bedrijfsruimte op het perceel naast Doorneweg 44. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de woningen komen te vervallen. Op deze wijze worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel ingeperkt en ontstaat er nas vaststelling planschade. Inspreker verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie

- a. De bouw van een bedrijfsruimte is op grond van dit nieuwe bestemmingsplan toegestaan. Op basis van het ter plaatste geldende bestemmingsplan zijn op dit perceel naast bedrijfsgebouwen ook nog bedrijfswoningen toegestaan. Aan het verzoek van inspreker kan - gezien de mogelijkheden die het huidige plan biedt - medewerking worden verleend mits uit een aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat voor die beide bedrijfswoningen aan de normen uit de wet Geluidhinder kan worden voldaan. De betreffende bouwvergunning(fase 1) is overigens op 26 februari 2010 van rechtswege komen te vervallen.

Aanpassing bestemmingsplan

De plankaart en zonodig de planregels zullen op dit onderdeel worden aangepast.

4.

- a. Inspreker verzoekt om een nieuw onderzoek ten aanzien van externe veiligheid uit te voeren, aangezien hij binnen directe invloedsafstand van het spoor woont en in het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan een onderzoek uit 2007.
- b. Inspreker wil dat in het bestemmingsplan een kwalificatie wordt opgenomen over de cumulatie van geluid, omdat ter plaatse van de woning van inspreker wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai een rol spelen.
- c. Op het perceel van inspreker wordt op de plankaart niet aangegeven welke categorie bedrijven zijn toegestaan. Verzoek om het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.
- d. Bestaande rechten dienen te worden gerespecteerd. Zo heeft inspreker enkele uitzonderingen verworven op zijn perceel, zoals een inrichting als reisbureau, een autobus-, taxi- en garagebedrijf en brandstofverkoop.

Reactie

- a. Het onderzoek externe veiligheid is geactualiseerd en wordt in de volgende versie van dit bestemmingsplan (ontwerp) opgenomen en verwerkt.
- b. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard in die zin dat geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Om die reden is en wordt er geen onderzoek uitgevoerd.
- c. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 met betrekking tot de milieucategorisering op de bedrijventerreinen. De plankaart en de regels worden op dit punt aangepast.
- d. De bestaande rechten zijn geïnventariseerd en worden aangeduid op de bij het bestemmingsplan behorende inventarisatiekaart. Echter worden niet alle mogelijkheden die in het verleden bestonden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Opnemen geactualiseerde onderzoeken externe veiligheid en akoestiek. Aanpassen regels en plankaart ten aanzien van Milieucategorisatie.

5.

- a. Op het perceel van inspreker ontbreekt een aanduiding voor de maximale bedrijfscategorie. Inspreker wil graag weten wat de gebruiksmogelijkheden op zijn perceel zijn.
- b. De inspreker komt tot de conclusie dat binnen de bestemming Bedrijf alle detailhandel is toegestaan, onder andere vanwege het feit dat bij meer bedrijven een aanduiding bedrijfscategorie ontbreekt en productiegebonden detailhandel niet wordt gedefinieerd. Indien de conclusie niet juist is, het verzoek om overal binnen de bestemming Bedrijf detailhandel toe te staan.
- c. Inspreker wil graag dat duidelijk wordt gemaakt wat zijn bouwperceel omvat.
- d. Inspreker heeft op 19 juni 2006 een bouw aanvraag met vrijstelling ingediend waarop nog niet is besloten. Vraag is of de bouwplannen van 2006 binnen het voorliggende bestemmingsplan passen.
- e. In de structuurvisie bedrijventerreinen en in de Ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen staat dat er naar wordt gestreefd om het aantal bedrijfswoningen terug te dringen. Inspreker wil hier verduidelijking over. De bedrijfswoning van inspreker heeft in het voorliggende bestemmingsplan een aanduiding bedrijfswoning gekregen.
- f. Een strook grond die door inspreker wordt gehuurd mag op basis van de huurovereenkomst uitsluitend worden gebruikt voor parkeerterrein. In het bestemmingsplan heeft deze strook echter de bestemming Verkeer en binnen deze bestemming wordt niet gesproken over parkeerterreinen. Het verzoek wordt gedaan om op de strook de bestemming Bedrijf te leggen.

Reactie

- a. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 4.c.
- b. De conclusie is onjuist, slechts productiegebonden detailhandel is volgens het voorontwerpplan toegestaan. Het begrip 'productiegebonden detailhandel' zal worden opgenomen. Verder wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat bestaande detailhandel op de verbeelding en in de planregels wordt geregeld. Dit geldt ook voor de autodetailhandel op de locatie van inspreker. Nieuwe reguliere detailhandel zal niet worden toegestaan binnen de bestemming Bedrijf, omdat de gemeente Deurne van mening is dat deze functie niet op een bedrijventerrein thuis hoort. Verder wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze nota.
- c. Wat een bouwperceel is en omvat, kan worden opgemaakt uit de begripsbepalingen van het bestemmingsplan. Het betreft hier een standaard begripsbepaling die voor alle bestemmingsplannen gelijk is.
- d. De aanvraag is aangehouden vanwege strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan biedt in principe mogelijkheden voor een uitbreiding.
- e. De aanduiding 'bedrijfswoning' betekent dat ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is en blijft toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan.
- f. De bestemming van de betreffende strook blijft Verkeer. In de bestemming Verkeer zullen parkeervoorzieningen worden toegestaan.

Aanpassingen bestemmingsplan

Aanpassing planverbeelding en planregels voor wat betreft bestaande detailhandel. Toestaan parkeervoorzieningen in Verkeer.

6.

- a. De skihal met de bestemming Sport is na een uitspraak van de Raad van State niet langer als zodanig in gebruik, er is nu een bedrijf uit de autobranche actief.
- b. Er wordt te weinig aandacht besteed aan de verkeersstromen tussen het centrum van Deurne en St. Jozefparochie.
- c. Het vervoer over het spoor neemt steeds meer toe en heeft invloed op de omwonenden, zeker nu op Kranenmortel met name minder milieuvriendelijke bedrijven gevestigd mogen worden.

Reactie

- a. Het bestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie en de bestemming bedrijf krijgen.
- b. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, hetgeen tot gevolg heeft dat er geen invloed is op de verkeersstromen.
- c. Het onderzoek externe veiligheid wordt geactualiseerd en wordt verwerkt in de volgende versie van het bestemmingsplan (ontwerp).

Aanpassingen bestemmingsplan

Bestemming Bedrijf opnemen voor de locatie van de voormalige skihal.

7.

- a. De sportbestemming die op Ames is gelegd, ziet inspreker graag veranderd in een bedrijfsbestemming zodat na het staken van de sportactiviteiten er een bedrijf gevestigd kan worden. Een nieuwe sportbestemming na Ames ziet inspreker niet zitten.
- b. De gemeente Deurne moet bedrijven niet beperken door het neerleggen van een maximale bedrijfscategorie. Categorie 5 moet zo blijven en categorie 4 ook.
- c. De groenstrook langs de Dr. H v Doorneweg zou een bedrijfsbestemming moeten krijgen zodat het gebruik ruimer kan worden.
- d. Inspreker wil geen beperking van het bebouwingspercentage bij herbouw op Kranenmortel.

Reactie

- a. In het ontwerpbestemmingsplan zal de bestemming Sport worden gehandhaafd en worden aangepast op de functies opgenomen in de ingediende ruimtelijke onderbouwing. Er zal wel een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de bestemming Sport naar Bedrijf om te kunnen zetten.
- b. Zie paragraaf 2.1. Op bedrijventerrein Kranenmortel geldt nu een maximale categorie van 4.2 en deels 5. De maximale milieucategorie wordt derhalve niet beperkt dan wel teruggebracht naar een lagere categorie.
- c. Binnen de bestemming Groen worden fietspaden en parkeervoorzieningen toegestaan.
- d. Zie de gemeentelijke reactie onder 2.b.

Aanpassingen bestemmingsplan

Aanpassen regels en plankaart op ingediende ruimtelijke onderbouwing, zie ook reactie 9. Aanpassen bestemming Groen ten aanzien van fietspaden en parkeren. Aanvullen van de regels bij de bestemming Bedrijf door het toestaan van bestaande afwijkende situaties.

8.

- a. Inspreker heeft een burgerwoning binnen het plangebied en is voornemens om deze woning te slopen en om op dezelfde plaats een nieuwe woning te realiseren. Het ingetekende bouwvlak is te klein en biedt geen uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande woning. De goot- en bouwhoogte zouden moeten worden opgehoogd naar 4,5 m en 10 m. Bijgebouwen zouden een kap moeten kunnen krijgen met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6,5 m. Het maximale oppervlakte aan bijgebouwen zou 80 vierkante meter moeten zijn. Tot slot wil inspreker voor het gehele perceel een woonbestemming, nu heeft een deel nog de bestemming Tuin.

Reactie

- a. Inmiddels is er een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend. De woning zal conform worden opgenomen op de plankaart en dit leidt tot een aanpassing van het bouwvlak op de plankaart. De bestemming Tuin zal ter plaatse van de plankaart worden verwijderd.

Aanpassingen bestemmingsplan

Aanpassen plankaart: bouwvlak en bestemming Tuin.

9.

- a. Inspreker heeft in 2011 een ruimtelijke onderbouwing ingediend ten behoeve van een vrijstellingsprocedure die er voor moet zorgen dat in de tennishal, die in het vigerende bestemmingsplan als zodanig is bestemd, meer en andere activiteiten mogelijk zijn op het gebied van sport en recreatie. Op deze aanvraag voor vrijstelling is nog niet beslist. Inspreker wenst, indien de bestemmingsplanprocedure sneller verloopt, dat de plannen meegenomen worden in het voorliggende bestemmingsplan.
- b. In het voorliggende bestemmingsplan heeft de locatie van het bedrijf van inspreker de bestemming Sport gekregen. Inspreker gaat er vanuit dat deze bestemming het gebruik toestaat zoals dat is overeengekomen en zoals dat is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van 27 oktober 2011.
- c. Is parkeren binnen de bestemming Sport toegestaan?
- d. Mogen de gronden met de aanduiding 'sportvelden' ook in zijn geheel voor een parkeerterrein worden gebruikt?

Reactie

- a. Het bestemmingsplan wordt aangepast en er zal een regeling worden opgenomen die aansluit bij de ingediende ruimtelijke onderbouwing.
- b. De bestemming Sport zal worden aangepast in de regels en op de plankaart zodat hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is neergelegd, in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.
- c. Op de plankaart wordt een functieaanduiding opgenomen, ter plaatse van die aanduiding is uitsluitend parkeren toegestaan.
- d. Evenals het parkeerterrein zullen ook de sportvelden worden aangeduid. In dit geval middels de functieaanduiding voor buitensport. Ter plaatse van die aanduiding is geen parkeren toegestaan. Zie de reactie onder c.

Aanpassingen bestemmingsplan

Aanpassen regels en plankaart op ingediende ruimtelijke onderbouwing. Opnemen functieaanduiding parkeren.

10.

- a. Inspreker wenst voor het perceel Industrieweg 14 de mogelijkheid voor detailhandel in het bestaande bedrijfsverzamelgebouw en voor een nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw.
- b. Een strook grond die in eigendom is van inspreker heeft de bestemming Verkeer gekregen en dat beperkt de gebruiksmogelijkheden van de gronden en heeft een negatieve invloed op de waarde. Verzoek om de bestemming terug te brengen conform de bestaande situatie.

Reactie

- a. Nieuwe reguliere detailhandel zal niet worden toegestaan binnen de bestemming Bedrijf, omdat de gemeente Deurne van mening is dat deze functie niet op een bedrijventerrein thuis hoort. Verder wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze nota.
- b. De bestemming wordt gewijzigd naar Bedrijf.

Aanpassingen bestemmingsplan

Plankaart wijzigen (van Verkeer naar Bedrijf).

11.

- a. Volgens een uitspraak van de Raad van State mogen op het driehoekige perceel op de hoek van de Industrieweg – Grote Bottel bedrijven worden gevestigd in ten hoogste categorie 2, dit vanwege nabij gelegen woonbebouwing. Volgens het bestemmingsplan zou dat 3.2 zijn. Inspreker verzoekt om te voldoen aan de uitspraak. Bovendien zijn er woningen bijgekomen.
- b. Het wijzigen van de bestemming van de straat Grote Bottel van Verkeer naar Bedrijf zou moeten worden teruggedraaid omdat de Grote Bottel een oude historische straat is waarvan de status beschermd moet blijven.
- c. Inspreker verzoekt om bestaande perceelsgrenzen en bestemmingen te handhaven, met name aan de zuidzijde van de Industrieweg waar de grens van de bestemming verkeer zodanig is verlegd dat deze op particulier terrein terecht is gekomen.
- d. Inspreker maakt bezwaar tegen het beschikbaar maken van meer bedrijfsterrein en wenst op de driehoekige kavel op de hoek Industrieweg – Grote Bottel een verkeers- of parkeerbestemming.

Reactie

- a. Vanuit de algemene benadering van de toegestane milieucategorieën op de bedrijventerreinen in de gemeente Deurne wordt voor deze locatie een maximale categorie 3.2. opgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.1 uit deze nota.
- b. De algemene lijn is dat alleen de hoofdwegen de bestemming Verkeer krijgen. Overigens heeft de gemeente Deurne de verplichting om deze doorgaande weg te handhaven.
- c. Zie de gemeentelijke reactie onder 10.b.
- d. Zie de reactie onder a. Het opheffen van de bedrijvenbestemming is op deze locatie niet gewenst.

Aanpassingen bestemmingsplan

Wijzigen plankaart (van Verkeer naar Bedrijf).

12.

- a. Aan de Energiestraat dient een bestaande carport te worden weergegeven op de plankaart.
- b. Op 18 januari 2010 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsruimte met bedrijfswoning en deze dient in het plan te worden opgenomen.
- c. Binnen de bestemming Sport aan de Energiestraat 1 dient een maximale oppervlakte voor horeca te worden opgenomen.
- d. Voor de locatie Energiestraat 1 dient het parkeren op eigen terrein goed te worden geregeld.
- e. Binnen de bestemming Verkeer dienen parkeervoorzieningen mogelijk te zijn.
- f. In het plan dient een positieve regeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bedrijfsbebouwing te worden opgenomen.
- g. Inspreker vraagt aandacht voor een aantal zaken in de regels.

Reactie

- a. Bij het opstellen van de plankaart is gebruik gemaakt van de op dat moment beschikbare ondergrond met kadastrale en topografische gegevens. Het kan voorkomen dat deze ondergrond achterloopt op een bestaande situatie. Het plan wordt aangepast conform de reactie.
- b. Zie de reactie onder a. Het plan wordt aangepast conform de reactie.
- c. In het ontwerpplan zal een maximale oppervlakte voor horeca binnen dit pand Energiestraat 1 worden opgenomen.
- d. Op de plankaart wordt een functieaanduiding opgenomen, ter plaatse van die aanduiding is uitsluitend parkeren toegestaan.
- e. De bestemming Verkeer is zodanig aangepast in het ontwerpplan dat daarbinnen parkeervoorzieningen mogelijk zijn.
- f. Het gemeentelijke beleid staat de huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen toe.
- g. De artikelen worden gecontroleerd en zonodig aangepast.

Aanpassingen bestemmingsplan

Plankaart wijzigen: opnemen carport. Plankaart: opnemen bedrijfsruimte en bedrijfswoning.

Aanpassen regels en plankaart op ingediende ruimtelijke onderbouwing. Opnemen functieaanduiding parkeren.

13.

- a. Waarom wordt in de toelichting bij de paragraaf Beschrijving plangebied het beheer en herontwikkelen van bedrijventerreinen niet explicieter opgenomen?
- b. Wordt het wonen op 't Rijtven-West niet als knelpunt ervaren i.v.m. sociale veiligheid. Zo ja, dan is het schrappen van de zinsnede in paragraaf 3.2.4. raadzaam.
- c. Toelichting paragraaf 3.3.5: is het zeker dat het mogelijk is om binnen de kaders van het bestemmingsplan in de toekomst de rotonde Binderendreef/Industrieweg/Beukelsdijk te verbreden?
- d. Het verlagen van het maximale bebouwingspercentage van bedrijfsperven maakt veel percelen incurant en/of onverkoopbaar.
- e. Toelichting paragraaf 3.4 Bedrijventerrein West, De Bottel: een aantal van de genoemde bedrijven zijn daar niet langer gevestigd.
- f. Paragraaf 3.4.2: in het bestemmingsplan wordt voor bedrijventerrein West, De Bottel geen eenduidige keuze gemaakt voor wonen of bedrijvigheid.
- g. Is de verbreding van de weg ter hoogte van de spoorwegovergang Binderendreef toereikend voor een toekomstige ondertunneling?
- h. Is het in het kader van een herstructurering van de structuur van de fietspaden niet beter om de groenstrook tussen het spoor en de Dr. Huub van Doorneweg als Verkeer te bestemmen?
- i. In hoeverre wordt door het opnemen van de bestemming Sport voor het Ames pand een mogelijke toekomstige bedrijfsbestemming bemoeilijkt?
- j. Is de bestemming Sport voor de skihal nog wenselijk?

- k. Kan er voor Ames en de skihal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden naar de bestemming Bedrijf?
- l. Waarom is het stuk groen tussen de Liesselseweg en de Oude Liesselseweg tot Verkeer bestemd en niet tot Groen?
- m. Het Regionaal Structuurplan wordt niet verder toegelicht, hoewel het belang van dit plan voor de bedrijventerreinen wel wordt aangehaald.
- n. Paragraaf 4.3.3: in tegenstelling tot paragraaf 2.2.4 wordt hier de nadruk op herstructurering gelegd in tegenstelling tot het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Inspreker vindt dat hier sprake is van een onduidelijke prioritering.
- o. Hoe staat de gemeente tegenover toekomstig beheer van de openbare ruimte/ groen door inspreker?
- p. Inspreker is blij met het voornemen het aantal bedrijfswoningen op Kranenmortel te verminderen.
- q. Inspreker heeft bedenkingen bij het uitplaatsen van grote bedrijven vanwege de moeilijkheid om grote kavels om te vormen.
- r. Wat wordt bedoeld met het loskoppelen van bedrijfswoningen van de bedrijfsfunctie?
- s. Wat zijn de consequenties van de Ontwikkelingsvisie voor het voorliggende bestemmingsplan?
- t. Paragraaf 4.3.13: er wordt hier niet gesproken over de problematiek met de schoolgaande jeugd die gebruik maakt van de verkeersstructuur op bedrijventerrein Zuid.
- u. Inspreker mist een daadkrachtige uitwerking van de sterk geformuleerde beleiduitgangspunten.
- v. In hoeverre beïnvloedt de verlaging van de maximale bedrijfs categorie van 5 naar 4 de waarde van de gronden en de verkoopbaarheid?
- w. Paragraaf 5.2.5: de genoemde bestemming Gemengd ten behoeve van het clusteren van automotieve en detailhandel aan de oostzijde van Leemskuilen komt niet in het plan voor. Kan deze clustering worden bereikt met de bestemming Bedrijf?
- x. Hoe groot zijn de milieuproblemen op Kranenmortel en in hoeverre geeft dat aanleiding tot het verlagen van de milieucategorie van 5 naar 4?
- y. Inspreker is bang voor versnippering zoals op Leemskuilen en wenst een grotere visie dan stedenbouwkundige schetsen per perceel.
- z. De voorgenomen visie op het sturen van revitalisering en hergebruik komt niet tot uitdrukking in het voorliggende bestemmingsplan.
- aa. Zie l. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit.
- bb. Het lijkt erop, gezien de plankaart, dat bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 4.2 en niet tot en met 5.1. In hoeverre is het mogelijk om in de toekomst een bedrijf in de categorie 5.1 te vestigen buiten de contour Energiestraat- Amperestraat- Voltstraat-Indumastraat.
- cc. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1' voor bedrijven tot en met categorie 5.1 ontbreekt op de plankaart.
- dd. Stemmen de bouwregels in het voorliggende bestemmingsplan overeen met de bouwregels in de vigerende bestemmingsplannen? Inspreker vreest voor een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven.
- ee. In hoeverre worden oude rechten teniet gedaan met de invoering van een minimaal en een maximaal bebouwingspercentage?
- ff. De afwijkingsmogelijkheid voor een lager of hoger bebouwingspercentage jaagt bedrijven op kosten.

Reactie

- a. Hoofdstuk 2 beoogt vooral een beschrijving te geven van het plangebied in de huidige situatie. In de conclusie wordt op basis hiervan voorgesorteerd op de opgave van de gemeente om naast aanleg van nieuwe terreinen ook aandacht te besteden aan de bestaande werklocaties. Voorts wordt daarop in hoofdstuk 3 verder invulling gegeven.
- b. Op basis van een inventarisatie in het kader van het bedrijventerreinenbeleid is de conclusie getrokken dat er in zijn algemeenheid inderdaad verschillend tegen de aanwezigheid van bedrijfswoningen wordt aangekeken.
- c. Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijke beschrijving van de diverse bedrijventerreinen en de bekende knelpunten en wijst op mogelijke toekomstige problemen. Het bestemmingsplan maakt een verbreding in beginsel mogelijk alhoewel hiertoe geen concrete plannen zijn.
- d. Een verlaging van het maximale bebouwingspercentage leidt niet automatisch tot beperkingen. Overigens is er in het plan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
- e. De toelichting wordt geactualiseerd op dit punt.
- f. Het betreft een ruimtelijke beschrijving van de bestaande situatie dus is hier geen sprake van een concrete keuze. De gemeente wil inderdaad wonen op bedrijventerrein terugdringen, maar niet via een actief planologisch regime.
- g. Dit zal nader beoordeeld moeten worden. Op dit moment is de realisatie van een tunnel niet aan de orde.
- h. Het betreft hier een beschrijving van de functionele structuur en de feitelijke situatie: knelpunten waar de gemeente Deurne eventueel op kan anticiperen. Binnen de bestemming Groen zijn parkeervoorzieningen en fietspaden mogelijk. Over de herstructurering wordt nagedacht. Omdat deze echter op dit moment nog niet voldoende is uitgekristalliseerd, wordt deze niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van deze nota.
- i. Zie de gemeentelijke reactie onder 7.a. en 9. In het plan wordt alsnog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Sport te wijzigen naar bedrijf
- j. De bestemming voor deze locatie wordt gewijzigd in Bedrijf.
- k. Het plan wordt conform de reactie onder i. en j. aangepast.

- l. De betreffende groenstrook is multifunctioneel.
- m. Het Regionaal Structuurplan heeft geen rechtskracht meer derhalve zal de toelichting op dit punt nog wel worden aangepast.
- n. De herstructurering van bedrijventerreinen is een duidelijke wens van de gemeente Deurne. Er is geen sprake van de realisering van nieuwe bedrijventerreinen. Zoals wij in de reactie onder a. reeds hebben aangegeven wordt in de ruimtelijke beschrijving van de bestaande situatie voorgesorteerd op de opgave. Deze opgave is beleidsmatig ingekaderd in de Ontwikkelingsvisie Bedrijventerreinen waarin de kwaliteit van bestaande locaties juist hooggeprioriteerd is. Daarover kan geen enkel misverstand bestaan, zoals ook in paragraaf 4.3.4 wordt aangegeven. Dit laat onverlet dat we ook aandacht besteden aan de toekomstige behoefte aan werklocaties en hier via een planningsmethodiek in voorzien. Ook via het gemeentelijke uitgiftebeleid wordt er prioriteit gelegd bij herstructurering.
- o. Dit betreft een aspect dat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. De kwaliteit van de openbare ruimte is en blijft een primaire taak van de gemeente, waarbij voor alle openbare ruimte een basiskwaliteit wordt genormeerd. Dit staat los van het beheer hiervan, waarin ook andere partijen een rol kunnen spelen en waarvan ook in Deurne voorbeelden bekend zijn.
- p. Deze inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- q. Voor de bestaande bedrijfskavels verandert er niets. Het betreft nieuwe bedrijfskavels. Deze beleidsuitgangspunten maken deel uit van de Ontwikkelingsvisie Bedrijventerreinen die samen met het bedrijfsleven is opgesteld. Het Integraal Actieprogramma Bedrijventerreinen voorziet in een uitwerking hiervan, waarbij op niveau van het bedrijventerrein een herstructureringsplan in de aanpak kan voorzien. Op het moment dat dit aan de orde is wordt vanzelfsprekend duidelijk of die ambitie haalbaar is.
- r. In de praktijk blijkt steeds meer dat bedrijfswoningen niet meer gebruikt worden waarvoor bedoeld en zelfs separaat verhuurd of verkocht worden als reguliere woonruimte. Het gevolg kan zijn dat bedrijven in hun mogelijkheden worden ingeperkt. Reden om duidelijk een koppeling te leggen met de bedrijfsactiviteiten op het perceel waartoe de bedrijfswoning behoort.
- s. De ontwikkelingsvisie is een richtinggevend document. Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan de voorgestelde richting die de ontwikkelingsvisie geeft.
- t. Onder verwijzing naar l. wordt hierop ingegaan. Het uiteindelijke beleidskader(GVVP) is bepalend in hoeverre daaraan invulling wordt gegeven.
- u. De ontwikkelingsvisie is een richtinggevend document. Het bestemmingsplan staat niet in de weg aan de voorgestelde richting die de ontwikkelingsvisie geeft. De gemeente Deurne kan hiermee reageren op wat de bedrijven die gevestigd zijn op de bedrijventerreinen aandragen. De daadkracht zit in de uitvoering. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van deze nota en de gemeentelijke reactie onder q.
- v. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van deze nota.
- w. In de planregels zal een nadere vertaling plaats vinden van het pdv-beleid inzake autogerelateerde activiteiten.
- x. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van deze nota.
- y. De gemeente Deurne herkent het geschetste beeld van versnippering niet. Het is gezien de gescheiden eigendommen niet opportuun om per perceel een stedenbouwkundige schets te maken.
- z. Zie de gemeentelijke reactie onder u.
- aa. Zie de gemeentelijke reactie onder l.
- bb. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van deze nota.
- cc. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van deze nota. Het bestemmingsplan wordt aangepast.
- dd. De bouwregels in dit plan wijken in beginsel slechts beperkt af van de regels in de geldende bestemmingsplannen.
- ee. De bebouwingspercentages opgenomen in dit plan wijken op onderdelen af van de regels in de geldende bestemmingsplannen.
- ff. Deze afwijkingsregeling is opgenomen om via een nadere afweging nadrukkelijk de noodzaak voor een ruimere bebouwing te onderzoeken vanuit de bedrijfsvoering.

Aanpassingen bestemmingsplan

Diverse aanpassingen in de regels en toelichting en op de plankaart.

14.

- a. Inspreker verzoekt om het positief bestemmen van het gebruik op het perceel Fabrieksstraat 24-24a door middel van een aanduiding, zoals ook elders in het plan is gebeurd in het geval van afwijkend gebruik.
- b. Inspreker verzoekt om een check op de maatvoeringsbepalingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Reactie

- a. De aanduiding 'dienstverlening' wordt opgenomen op de plankaart en in de regels.
- b. Het voorliggende bestemmingsplan houdt geen beperkingen in ten opzichte van het vigerende plan.

Aanpassingen bestemmingsplan

Opnemen aanduiding dienstverlening op plankaart en in de regels.

15.

- a. Inspreker wenst dat de gemeente vasthoudt aan het tegengaan van de vestiging van reguliere detailhandel op bedrijventerreinen.
- b. De bestaande detailhandel is niet geïnventariseerd.
- c. Er wordt niets gezegd over bestaande illegale functies en het gemeentelijk standpunt daarover.
- d. Er wordt slechts in algemene bewoordingen aangegeven wat de visie is op de ontwikkelingen ten aanzien van detailhandel.
- e. Het begrip productiegebonden detailhandel wordt niet nader verklaard, terwijl deze vorm van detailhandel wel wordt toegestaan.
- f. Inspreker maakt op voorhand bezwaar tegen het gedogen, positief bestemmen of onder het overgangsrecht brengen van bestaande reguliere detailhandel waarvoor geen vrijstelling is verleend.
- g. Inspreker verzoekt om actieve handhaving op het gebied van detailhandel op bedrijventerreinen.

Reactie

- a. De gemeente Deurne is voornemens hieraan vast te houden. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze nota.
- b. De bestaande detailhandel is geïnventariseerd en is aangegeven op de kaart met de bestaande situatie / toestand. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van deze nota.
- c. Zie b. Overigens wordt niet gesproken over concrete locaties door inspreker.
- d. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van deze nota. Verder wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat bestaande detailhandel op de verbeelding en in de planregels wordt geregeld. Nieuwe reguliere detailhandel zal niet worden toegestaan binnen de bestemming Bedrijf.
- e. Het plan wordt conform de reactie aangepast.
- f. Alle bestaande detailhandel is geïnventariseerd. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze nota.
- g. Zie de gemeentelijke reactie onder a., b. en c. In zijn algemeenheid vindt de handhaving op bedrijventerreinen plaats overeenkomstig het gemeentelijk Handhavingsbeleidsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan

Opnemen begripsbepaling 'productiegebonden detailhandel' in de regels.

16.

De inspraakreactie heeft betrekking op het gebied tussen de Industrieweg en de spoorlijn.

- a. Inspreker vindt de toelichting verwarrend in die zin dat niet duidelijk wordt of bestaande planologische rechten worden gerespecteerd in het voorliggende bestemmingsplan.
- b. Op welke manier is de bestemmingsplanregeling opgesteld dat een kwaliteitsverbetering wordt bereikt voor de gronden? Inspreker beoordeelt de mogelijkheden hiertoe fors minder.
- c. Wat wordt bedoeld met de passage dat niet alle onroerend goed in courante staat verkeerd en/of voor andere doeleinden zoals opslag worden gebruikt? En wat zijn de beleidsmatige consequenties van deze constatering?
- d. In de beschrijving van de functionele structuur wordt niet vermeld dat de afgelopen jaren overleg heeft plaatsgevonden tussen de gemeente, ontwikkelaars en grondeigenaren over ontwikkelingen binnen het gebied West, de Grote Bottel. Inspreker zou graag een dergelijke passage zien opgenomen worden.
- e. Hoe bindt het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven de gemeente en op welke manier zijn de uitgangspunten voor bestaande bedrijventerreinen daarin vastgelegd.
- f. De beleidsopvatting over bestaande bedrijventerreinen wordt niet teruggevonden in het voorliggende bestemmingsplan. Hoe gaat de gemeente het gebied interessant houden voor bedrijven om in te investeren? Wat wordt bedoeld met de opmerking dat de gemeente de noodzakelijke dynamiek faciliteert?
- g. Is milieugevoelige bedrijvigheid bedrijvigheid in categorie 4 of hoger? Is er behoefte aan bedrijventerreinen voor dergelijke bedrijven en hoe verhoudt zich dat tot het afwaarderen van de toegestane hoogste bedrijfscategorie op West, Grote Bottel? Hoe staat dit ten dienste aan de herstructurering/revitalisering en hoe verhoudt zich dat tot het beleid dat bestaande bedrijventerreinen optimaal benut moeten worden?
- h. Kan de conclusie worden getrokken dat het de intentie is om het bedrijventerrein West, Grote Bottel conserverend te bestemmen waarbij alle mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden gerespecteerd?
- i. Met welke ondermeres zijn gesprekken gevoerd en wat zijn de resultaten van het onderzoek naar de lokale situatie?
- j. Inspreker ziet grote verschillen tussen de zaken die nodig zijn voor herstructurering en het voorontwerp bestemmingsplan.
- k. Wat is de fasering van de herstructurering van alle bedrijventerreinen en waar zit West, Grote Bottel in deze fasering?
- l. De toelichting bevat een feitelijke onjuistheid: de oppervlakte van het terrein van Oskomera bedraagt 2 hectare. Het terrein Industrieweg 7 bedraagt ook 2 hectare.

- m. Wat wordt bedoeld met vrijkomende terreinen en wat is de rol van de gemeente bij het hergebruik?
- n. Wat wordt bedoeld met middelgrote en kleine ondernemingen en waarop is deze beoogde invulling gebaseerd? Hoe denkt de gemeente dit financieel te gaan realiseren?
- o. Is er overleg geweest met de betreffende eigenaren? Zo ja, wat zijn de uitkomsten? Zo nee, waarom niet?
- p. Heeft de gemeente de intentie om bedrijven met een milieucategorie van 4 en hoger weg te bestemmen? Zo ja, welke belangenafweging heeft dan plaatsgevonden?
- q. Op 1 januari 2011 zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Heeft deze gewijzigde regelgeving gevolgen voor het bestemmingsplan? Kunt u dit met een berekening onderbouwen?
- r. Inspreker is van mening dat, in tegenstelling tot het gestelde in de toelichting, dat het bestemmingsplan niet conserverend is. Er vinden wijzigingen plaats in het planologische regime en deze zijn niet expliciet gemaakt of onderbouwd. Tevens is er met de wijzigingen geen rekening gehouden met de economische uitvoerbaarheid.
- s. Het vastleggen van een minimale kavelgrootte levert een beperking op. Onduidelijk is waarom een minimum oppervlakte van 3000 m² wordt gehanteerd, terwijl wordt gesteld dat bedrijven op zoek zijn naar kleinere kavel.
- t. Hoe wil de gemeente sturen door een uitgiftebeleid als zij geen gronden in bezit heeft?
- u. De bestemming Bedrijf op de locatie Industrieweg is beperkter dan de vigerende bestemming Handel. Inspreker wil de beperking weggenomen zien.
- v. De bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruiksregels en het stelsel van nadere eisen leveren beperkingen op die door de gemeente niet gemotiveerd worden. Inspreker wil dat de bestemming in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan wordt gebracht.
- w. De mogelijkheden op West, Grote Bottel voor bedrijven zijn niet in overleg met de daar gevestigde ondernemers en grondeigenaren in beeld gebracht. Hoe rijmt de gemeente dit met de bottom-up uitgangspunten en de SER-ladder?
- x. Inspreker ziet de economische onderbouwing als volstrekt onvoldoende omdat andere de volgende aspecten ontbreken: wensen, eisen en mogelijkheden van/ voor gevestigde bedrijven en grondeigenaren, bepaling van behoefte aan bedrijfssoorten, concurrentie tussen nieuwe bedrijventerreinen en te herstructureren terreinen, een planschadeanalyse, financiële vormgeving herstructurering.
- y. Er wordt geen aandacht besteed aan de maatschappelijke haalbaarheid.

Reactie

- a. tot en met y. Zie paragraaf 1. (Inleiding) van deze nota. Deze inspraakreactie heeft volledig betrekking op het bestemmingsplan Bedrijventerrein Industrieweg-Noord. In dat kader is deze reactie inmiddels beantwoord.

17.

- a. Inspreker wil het perceel aan de Leembaan 1-3 bestemd zien voor perifere en reguliere detailhandel, zodat de bedrijfsactiviteiten gewaarborgd blijven.

Reactie

- a. De bestaande detailhandel is geïnventariseerd op de kaart met de bestaande situatie. Het betreffende perceel zal op de plankaart worden aangeduid. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze nota.

Aanpassingen bestemmingsplan

Opnemen aanduiding met betrekking tot detailhandel op de plankaart.

18.

- a. Inspreker wil dat het perceel aan de Leembaan 5 wordt bestemd voor categorie 4 bedrijvigheid, zodat de bedrijfsactiviteiten blijven gewaarborgd.

Reactie

- a. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast aangezien het hier een bestaand categorie 4.1. bedrijf betreft.

Aanpassingen bestemmingsplan

Plankaart aanduiding milieucategorie 4 opnemen.

19.

- a. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dat het bedrijventerrein dicht bij het agrarisch bedrijf van inspreker (Berkседijk 4) komt te liggen en hij maakt daar bezwaar tegen.

Reactie

- a. Eventuele nieuwbouw of uitbreiding van bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein leiden, gezien de afstand tussen het agrarisch bedrijf en het bedrijventerrein en gezien het feit dat op dit bedrijventerreinen nauwelijks geurige objecten voorkomen, niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende agrarisch bedrijf.

Aanpassingen bestemmingsplan

Geen

20.

- a. Inspreker stelt dat op het perceel aan de Grote Bottel 7a detailhandelsactiviteiten plaatsvinden en wil deze als zodanig bestemd hebben.
- b. Op 20 oktober 1997 heeft de toenmalige wethouder toegezegd dat er, na het verdwijnen van aanwezige hindercirkels, op het perceel Grote Bottel 7a een bedrijfswoning mag worden gebouwd. Inspreker verzoekt om het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse.
- c. Op een deel van het perceel aan de Grote Bottel 8a is de bestemming Verkeer gelegd, terwijl dit in het vigerende plan Groen/inritten is. Mogelijk leidt de bestemming Verkeer tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten en dat leidt tot planschade. Inspreker verzoekt om de bestemming terug te brengen naar de bestaande situatie.

Reactie

- a. Het plan wordt conform de reactie aangepast. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze nota.
- b. Zowel het gemeentelijke als provinciale beleid sluiten de bouw van nieuwe bedrijfswoningen uit.
- c. De bestemming wordt gewijzigd naar Bedrijf.

Aanpassingen bestemmingsplan

Plankaart wijzigen: opnemen aanduiding ten behoeve van detailhandel en bestemming Verkeer wijzigen in Bedrijf.

21.

- a. Inspreker wil op het perceel F2314 de bestaande woning splitsen.
- b. Op hetzelfde perceel wil inspreker aan de voor- of achterzijde een nieuwe woning bouwen.
- c. In de bestaande bebouwing wil inspreker een Bed&Breakfast of een taverne realiseren dan wel andere bedrijfsmatige activiteiten of verhuur van het gebouw.

Reactie

- a. Voor het betreffende perceel geldt dat gelet op de reeds aanwezige bebouwing een verdere splitsing en/of uitbreiding van deze bebouwing niet wenselijk is. Om die reden wordt aan dit verzoek geen medewerking verleend.
- b. Binnen het plangebied worden geen nieuwe woningen toegestaan, conform het gemeentelijk en provinciaal beleid.
- c. In de regels van het bestemmingsplan zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen die dergelijke activiteiten na verlening van een omgevingsvergunning mogelijk maakt. Aan de omgevingsvergunning kunnen bepaalde eisen worden verbonden.

Aanpassingen bestemmingsplan

Opnemen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van Bed&Breakfast in de regels.

22.

- a. Inspreker wil dat in paragraaf 6.2.2 Luchtkwaliteit een kwalificatie wordt opgenomen ten aanzien van de luchtkwaliteit en de invloed die luchtkwaliteit heeft op de woningen op het bedrijventerrein Kranenmortel.
- b. Inspreker vraagt of de gemeente in het bestemmingsplan op kan nemen hoe de gemeente handhaving toepast op de bedrijven in milieucategorie 4 en 5 om incidenten zoals met Driessen te voorkomen.
- c. In de toelichting zou met betrekking tot spoorwegvervoer moeten worden aangegeven per wanneer de situatie wijzigt naar 100% blokvervoer, zodat risico's goed kunnen worden ingeschat.
- d. Er wordt gerefereerd aan een onderzoek uit 2007, dat gezien de ontwikkelingen op het spoor als gedateerd kan worden beschouwd. Inspreker verzoekt om een nieuw onderzoek.
- e. Afwijkende functies op de kavels aan de Dr. Hub van Doornweg 4 en 6 zijn niet specifiek benoemd. Het betreft een reisbureau, autobus-, taxi-, en garagebedrijf.

Reactie

- a. Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard in die zin dat geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Om die reden is en wordt er geen onderzoek Luchtkwaliteit uitgevoerd.

- b. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van deze nota.
- c. Het geactualiseerde onderzoek externe veiligheid wordt verwerkt in de toelichting. Per 31 juli 2012 is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gewijzigd. Met deze wijziging is aangesloten op het basisnet spoor en hiermee is het onderscheid tussen blokvervoer en niet-blokvervoer komen te vervallen.
- d. Het betreffende onderzoek Externe Veiligheid wordt geactualiseerd en verwerkt in de volgende versie van dit bestemmingsplan (ontwerp)
- e. De bestaande rechten zijn geïnventariseerd en worden aangeduid op de bij het bestemmingsplan behorende inventarisatiekaart. Echter worden niet alle mogelijkheden die in het verleden bestonden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan

Geen

23.

- a. Inspreker verzoekt voor het bedrijf aan de Dr. H. v. Doorneweg 20-22 een detailhandelsbestemming in (elektrische) auto's.

Reactie

- a. Het bestemmingsplan kan conform de reactie worden aangepast aangezien ter plaatse reeds sprake is van een autoschadeherstelbedrijf.

Aanpassingen bestemmingsplan

Opnemen aanduiding autodetailhandel op de plankaart

24.

- a. Inspreker vindt het niet handig dat de legenda slechts op 1 kaartblad wordt weergegeven.
- b. Op pagina 1 en 18 van de toelichting wordt een onjuiste datum vermeld.
- c. Griendsveen wordt een aantal keren fout gespeld.
- d. Systematiek punt 6 parkeren: wat betekent dit punt voor de publiekelijk ingerichte parkeerruimtes?
- e. Hoe wordt de bedrijfsbebouwing direct ten westen van de Leembaan geregeld?
- f. Bestaat de westgrens bij het Rijtven nog, nu de bestemming geen Bos meer is op die plaats?
- g. Waarom is er geen ontsluiting voor Bedrijventerrein Zuid via de Snoertsebaan?
- h. Hoe gaat de gemeente zorgen voor een makkelijke ontsluiting via de Liesselseweg?
- i. Is de IAB al besloten? Hoe zijn of worden wijk- en dorpsraden hier bij betrokken?
- j. Wordt prostitutie gezien als mogelijke bedrijfsvorm voor de terreinen Zuid en West?
- k. De huisvesting van arbeidsmigranten zou moeten worden aangeduid.
- l. De bedrijfsterreinen vallen allemaal binnen stedelijke gebieden waarvoor de geluidsnorm van 53 dB geldt.
- m. Is Boerenbond Deurne al gelimiteerd tot 1000 m³ LPG doorzet?
- n. De uitgangspunten voor het spoor zijn sinds 2005 veranderd.
- o. Schrijffout pagina 54 sprothal in plaats van sporthal.
- p. Op twee plaatsen binnen de bestemming Agrarisch mogen ook pelsdieren worden gehouden. Is dat nog steeds zo?
- q. Kan dierenwelzijn worden opgenomen als voorwaarde in de bestemmingsomschrijving?
- r. Kan de begripsbepaling van bedrijf zodanig worden opgesteld dat de uitgezonderde bedrijven hier ook binnen vallen?
- s. Binnen het gebied dat eindigt op de Katoenstraat zou naar oordeel van inspreker de hoogst toegestane milieucategorie 1 moeten zijn.
- t. Inspreker wil per kavel aangeduid zien op de kaart wat de hoogst toegestane milieucategorie is.
- u. Artikel 4.2: is er lijst van bedrijven die niet aan deze regel voldoet en hoe wordt hiermee omgegaan?
- v. Waarom is de bestemming van artikel 5 opgenomen en kunnen bedrijven die hieronder vallen niet ondergebracht worden onder artikel 4?
- w. Artikel 5 is naar oordeel van inspreker te beperkt.
- x. Artikel 7: waarom wordt hier geen minimaal en maximaal bebouwingspercentage genoemd?
- y. Artikel 8: waarom wordt er een maximale oppervlakte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gegeven?
- z. 8.2.2: er lijkt een maximale hoogte te zijn opgenomen, maar deze wordt verder nergens meer genoemd.
- aa. Zie y.
- bb. Zie y.
- cc. Zie y.
- dd. Het vrij te houden gebied voor de gasleiding lijkt inspreker te klein/smал.
- ee. Wat betekent artikel 18.2 voor de 'rode kleur' bestemming?

- ff. In de VNG lijst staat een speeltuin niet onder onder cultuur, sport of recreatie. Volgens inspreker zou een speeltuin onder Gezondheids- en welzijnzorg moeten staan.
- gg. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is onvolledig en veel bestaande bedrijven vallen niet onder het overzicht.
- hh. Het gebied tussen de spoorlijn, Binderendreef en Helmondseweg is niet opgenomen. Geldt hier nog steeds het oude bestemmingsplan?
- ii. Hetzelfde geldt voor een gebied aan de Strijpsebaan.
- jj. Het gebied gelegen tussen spoorlijn, Industrieweg en Katoenstraat maakt geen deel uit van het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Deurne West. Moet nu niet ook een ander bestemmingsplan worden herzien?
- kk. Inspreker heeft ondanks een verzoek daartoe, geen plankaart ontvangen van het bestemmingsplan Leemskuilen.
- ll. Waarom zijn de Grote Bottel en een deel van de Katoenstraat meegenomen in dit plan? Heeft dit gevolgen voor bestaande woningen, met name die grenzend aan de Katoenstraat?
- mm. Waarom heeft het perceel tussen de Zandbosweg en de Helmondsingel een bedrijfsbestemming?
- nn. Waarom is op alledrie de kaartbladen een uitzondering met een rode kleur bestemd en kwaarom krijgen deze percelen geen bedrijfsbestemming?
- oo. In de legenda staat de aanduiding $b \leq 4.2$ maar op de kaart komt deze nergens voor. Betekent dit dat deze categorie bedrijvigheid overal is toegestaan?
- pp. Bij het tankstation staat een aanduiding 'sba-over'. Wat betekent dit?

Reactie

- a. Er wordt gecontroleerd of het mogelijk is om de legenda op elk kaartblad in te voegen. Overigens betreft het hier alleen de analoge plankaart, de digitale plankaart is leidend.
- b. De toelichting wordt aangepast conform reactie.
- c. De toelichting wordt aangepast conform reactie.
- d. Dit punt heeft geen gevolgen voor de publiek ingerichte parkeerplaatsen. Het parkeren kan zowel ingevuld worden op eigen terrein danwel op een publieke parkeerplaats.
- e. Deze bebouwing valt binnen het geldende bestemmingsplan Sint Jozefparochie en deze bedrijfsbebouwing wordt niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.
- f. Deze plangrens bestaat nog evenals het bos bij het Rijtven, hoewel de bebouwing ter plaatse inderdaad uitgebreid wordt.
- g. Het bedrijventerrein Zuid is in zuidelijke richting via de Liesselseweg, Loon, Biezendreef en Snoertsebaan tot de A 67 ontsloten.
- h. Er is een ontsluiting van de bedrijventerreinen Kranenmortel en Leemskuilen via de Liesselseweg aanwezig.
- i. Ja het Integraal Actieprogramma Bedrijventerreinen is vastgesteld. Wijk- en dorpsraden worden hier niet regulier bij betrokken.
- j. In dit bestemmingsplan wordt / worden nadrukkelijk geen prostitutie en/of seksinrichtingen toegelaten.
- k. De huisvesting van arbeidsmigranten is in dit bestemmingsplan slechts mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning ter afwijking en dan nog alleen in bedrijfswoningen.
- l. Op dit onderdeel zal de plantoelichting worden bijgesteld.
- m. De doorzet van LPG op die locatie is inmiddels gelimiteerd.
- n. Het onderzoek Externe Veiligheid wordt geactualiseerd en in de volgende versie (ontwerp) van het bestemmingsplan opgenomen.
- o. De schrijffout wordt hersteld.
- p. De regeling van de bestemming Agrarisch zal worden aangepast zodat binnen deze bestemming enkel een agrarisch gebruik van gronden mogelijk is en er geen bebouwing kan worden gerealiseerd.
- q. Nee, het is niet mogelijk om dierenwelzijn op te nemen in de regels van een bestemmingsplan.
- r. Door middel van functieaanduidingen op de plankaart worden gewenste en bestaande uitzonderingen mogelijk gemaakt.
- s. Nabij de Katoenstraat en de Industrieweg is de planbegrenzing op onderdelen aangepast.
Een gebied ten noorden van de Katoenstraat is alsnog in dit bestemmingsplan opgenomen. Het gebied ten noorden van de Industrieweg is in een afzonderlijk bestemmingsplan opgenomen, welk plan (Bedrijventerrein Industrieweg Noord) in procedure is gebracht.
- t. Bedrijven in een hogere milieucategorie dan 3.2 worden op de plankaart aangeduid. Overigens wordt verwezen wordt naar de toelichting in paragraaf 2.1.
- u. Alle bestaande bedrijven zijn geïnventariseerd en de bedrijven in een milieucategorie 4 zijn op de plankaart aangeduid.
- v. Deze bestemming is gewijzigd in de bestemming Bedrijf.
- w. Deze bestemming is gewijzigd in de bestemming Bedrijf.
- x. Binnen deze bestemming is gekozen voor een bouwvlak waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd.
- y. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden binnen die bestemming alleen regels met betrekking tot de bouwhoogte.
- z. De maximale hoogtes staan in de tabel in de planregels vermeld.
- aa. Zie de gemeentelijke reactie onder y.

- bb. Zie de gemeentelijke reactie onder y.
- cc. Zie de gemeentelijke reactie onder y.
- dd. De zone die in het bestemmingsplan is opgenomen voldoet aan de eisen van de leidingbeheerder.
- ee. Deze opmerking is niet meer relevant vanwege het vervallen van deze bestemming.
- ff. Deze opmerking is niet meer relevant vanwege het vervallen van deze bestemming.
- gg. De Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat alle categorieën die toegestaan zijn op de bedrijventerreinen.
- hh. De bedoelde gronden betreffen de locatie Helmondseweg 111. Deze gronden worden alsnog in dit plangebied meegenomen.
- ii. Die gronden maken deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied.
- jj. Dit gebied wordt alsnog in dit bestemmingsplan (plangebied) meegenomen.
- kk. De betreffende plankaart kan door inspreker worden ingezien in het gemeentehuis.
- ll. Dit gebied is meegenomen omdat het deel uitmaakt van de bedrijventerreinen. Dit heeft, gezien het grotendeels conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen directe gevolgen voor omliggende woningen
- mm. Dit betreft de locatie van het Waterschap die als zodanig wordt geregeld.
- nn. De betreffende bestemming Cultuur en ontspanning is alsnog gewijzigd in de bestemming Bedrijf.
- oo. De plankaart wordt op dit onderdeel aangepast. Overigens wordt verwezen naar de toelichting in paragraaf 2.1.
- pp. Dit betekent dat ter plaatse een overbouwning aanwezig is.

Aanpassingen bestemmingsplan

Diverse aanpassingen in toelichting, regels en op de plankaart.

25.

- a. Inspreker verzoekt om naast de bestemming Sport op het perceel aan de Energiestraat 1 ook de bestemming Bedrijf te geven.

Reactie

- a. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 9. Verder zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, waardoor de bestemming Sport onder voorwaarden kan worden gewijzigd in Bedrijf.

Aanpassingen bestemmingsplan

Opnemen wijzigingsbevoegdheid in planregels Sport.

26.

- a. Inspreker verzoekt voor het perceel Industrieweg 21 om een maximale bedrijfscategorie van 4.2. Op deze manier blijven bestaande rechten gehandhaafd evenals de mogelijkheden voor grootschalige detailhandel.

Reactie

- a. Zie paragraaf 1. (Inleiding) van deze nota. Deze inspraakreactie heeft volledig betrekking op het bestemmingsplan Bedrijventerrein Industrieweg-Noord. In dat kader is deze reactie inmiddels beantwoord.

27.

- a. Inspreker is het oneens met het verlagen van de maximaal toegestane milieucategorie op de betreffende bedrijventerreinen.
- b. De minimum omvang van nieuwe bedrijfskavels wordt opgetrokken naar 3000 m² via het uitgiftebeleid.
- c. De hoogte van bebouwing wordt gemaximeerd en dit is een beperking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Reactie

- a. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van deze nota.
- b. Dit is een juiste constatering. In het voorliggende bestemmingsplan is geen minimale omvang voor een bedrijfskavel opgenomen. Het betreft overigens de omvang van nieuwe bedrijfskavels.
- c. De maximum hoogte van bebouwing is gekoppeld aan de bestaande toestand met een afwijkingmogelijkheid naar een maximum van 15 meter onder enkele stedenbouwkundige voorwaarden.

Aanpassingen bestemmingsplan

Opnemen afwijkingbevoegdheid in de regels voor maximum hoogte bebouwing.

28.

- a. Inspreker maakt zich zorgen over de volgende zaken in het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen en wil deze graag aangepast zien en verzoekt om meer overleg met het bedrijfsleven in het vervolg van de procedure:
 - De maximering van bebouwingspercentage en bebouwingshoogte.
 - De ontwikkelingen/versnippering op De Bottel.

- De toekomstige ondertunneling van de spoorwegovergang Binderen Zuid.
- Het nog ontbreken van beleid en het maken van keuzes (ontwikkeling nieuwe terreinen vs herontwikkeling bestaande terreinen).
- De fietsroute dr. H. van Doorneweg ten aanzien van schoolgaande jeugd.
- De verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie.

Reactie

a. Allereerst wordt verwezen naar de algemene beleidsaspecten in hoofdstuk 2 van deze nota. In dit hoofdstuk wordt concreet ingegaan op de milieucategorisering van bedrijven, de herstructureringsopgave en de regeling van de detailhandel / volumineuze detailhandel binnen het plangebied. Met betrekking tot de overige aspecten wordt nog het volgende opgemerkt.

Bestaande maten die afwijken van het bepaalde in de regels van het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd. De realisatie van een tunnel onder de Binderendreef is op korte termijn niet aan de orde. Voor wat betreft de fietsroute: op dit moment bestaan er geen concrete plannen voor de aanleg van een dergelijke fietsroute, wel is een fietsvoorziening mogelijk binnen de bestemming Groen die ter plaatse is opgenomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

Geen

4. Vooroverleg

1. Gasunie

- a. De belemmeringsstrook ter weerszijden van de gasleiding hoeft slechts 4 meter breed te zijn, geen 5 meter.
- b. Het gasontvangstation heeft geen aanduiding voor wat betreft de milieucategorie.
- c. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' dient voorrang te krijgen op andere dubbelbestemmingen.
- d. De afwijkingmogelijkheid in artikel 13.3 is in strijd met het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Verzoek om aanpassing.
- e. Verzoek om uitbreiding van artikel 13.4.1.
- f. Verzoek om uitbreiding van artikel 13.
- g. Verzoek om erfafscheidingen bij het gasontvangstation toe te staan tot 3 meter.
- h. Verzoek om aanpassing van paragraaf 6.5.5 van de toelichting.

Reactie

- a. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.
- b. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.
- c. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.
- d. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.
- e. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.
- f. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.
- g. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.
- h. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.

Aanpassingen bestemmingsplan

Aanpassen plankaart, regels en toelichting conform reactie.

2. Waterschap Maas en Aa

- a. Verzoek om aanvulling van de plankaart met de aanduiding 'vrijwaringszone – watergang'.

Reactie

- a. Het bestemmingsplan wordt conform de reactie aangepast.

Aanpassingen bestemmingsplan

Op de plankaart aanduiding 'vrijwaringszone – watergang' opnemen. Regels conform aanpassen.

3. Provincie Noord-Brabant

- a. Het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten inzake de herstructurering en zorgvuldig ruimtegebruik. Ook dient te worden verantwoord hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot afspraken die hierover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt.
- b. Binnen de bestemming Bedrijf zijn volumineuze detailhandel en categorie 1 bedrijven toegestaan. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik komt het de kwaliteit van bedrijventerreinen ten goede wanneer deze mogelijkheden worden beperkt tot zones waar nu al sprake is van functiemenging en verdere menging geen hinder oplevert voor de rest van het bedrijventerrein. Deze zonering ontbreekt in het voorliggende bestemmingsplan en dient te worden toegevoegd.
- c. Om te voorkomen dat bedrijven elkaar beperken is het gewenst om categorie 2 bedrijven in beginsel uit te sluiten in de artikelen 4.1.b en 4.1.c.

Reactie

- a. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van deze nota.
- b. Categorie 1 bedrijven worden uitgesloten binnen de bestemming Bedrijf. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.1 en 2.3. van deze nota.
- c. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van deze nota. Binnen het plangebied bevindt zich een groot aantal bedrijven in categorie 2. De bestaande bedrijven uit categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogen worden gehandhaafd. Het uitsluiten van nieuwe bedrijvigheid in categorie 2 stuit, gezien het aantal bestaande bedrijven in deze categorie en de mogelijkheden tot uitruil, op gemeentelijke bezwaren.

5. Ambtshalve aanpassingen

1. Aanpassing van de plangrens ter hoogte van de Katoenstraat.
2. Aanpassing van de plangrens ter hoogte van de locatie Helmondseweg 111.
2. Bedrijven in categorie 1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden uitgesloten.
3. De bestemming van het perceel aan de Zandbosweg 16 wordt gewijzigd van Tuin naar Bedrijf.
4. De bestemming Cultuur en ontspanning komt te vervallen. Dit wordt de bestemming Bedrijf met een functieaanduiding ten behoeve van een binnenspeeluin.
5. Opnemen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel in Bedrijf.
6. Actualiseren parkeernormering en nota Parkeren.
7. Koppelen Kaart bestaande toestand aan de planregels voor wat betreft functies detailhandel en perifere detailhandel.
8. Planregels van de bestemming Sport aanpassen (regeling afstanden ivm lichtmasten en kantinefunctie).
9. Limiteren van het aantal vierkante meter bvo horeca binnen de bestemming Sport.
10. Een regeling opnemen inzake het voldoen aan de Nota Parkeernormen.