



Raadsnummer 13 R 5389
Inboeknummer 13bsto1014
Beslisdatum B&W 14 mei 2013
Dossiernummer 13.20.652

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kade'

Inleiding

Voor bedrijventerrein De Kade is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat een bestemmingsplan elke 10 jaar moet worden geactualiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan voor De Kade is de bestaande planologische situatie als uitgangspunt genomen. Nieuwe wet- en regelgeving, alsmede nieuw (rijks-, provinciaal en gemeentelijk) beleid zijn doorvertaald.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 20 december 2012 tot en met woensdag 30 januari 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 16 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allemaal ontvankelijk.

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op het toelaten van afwijkende functies zoals wonen en detailhandel op bepaalde percelen of panden. Omdat De Kade een bedrijventerrein is waar we bedrijven de ruimte willen geven, worden dergelijke functies uitsluitend positief bestemd als deze op dit moment als zodanig in gebruik zijn en daar in het verleden vergunning voor verleend is. Voor het overige willen we vanwege de belemmerende werking voor bedrijven afwijkende functies zoveel mogelijk weren op bedrijventerreinen.

Verder wordt in een aantal zienswijzen verzocht om in het gebied tussen de Ring, De Ruysdaelbaan, de Tenierslaan en de Kanaaldijk Noord PDV detailhandel toe te staan. Voor wat betreft detailhandel is in het bestemmingsplan aangesloten bij de detailhandelsnota die in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Uitgangspunt is dat op bedrijventerreinen geen (nieuwe) vestigingen van detailhandel en geen substantiële uitbreidingen van detailhandel worden toegestaan. Er is een overschot aan detailhandelsruimte. Op dit moment neemt de leegstand steeds meer toe, mede door een toename van internetverkoop. Om die reden wordt ingezet op het versterken van bestaande detailhandelsclusters en – structuren en het voorkomen van leegstand op deze locaties. De uiterste noordwestelijke hoek van het bestemmingsplan is een van de PDV-clusters. Daar zijn bouwmarkten en detailhandel



in keukens en sanitair, tuincentra en woninginrichting toegestaan. Voor de rest van het plangebied zijn deze vormen van detailhandel niet toegestaan.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve enkele wijzigingen doorgevoerd. Zo is in het kader van minder regels in het ruimtelijk domein de 'nadere eisen'-regeling geschrapt. Voor een uitvoerige beschrijving van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is toegevoegd.

Bestuurlijk kader

◆ Wettelijke taak

Per 1 juli 2013 dient het hele grondgebied van de gemeente Eindhoven te zijn voorzien van actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar).

Doelstelling

Bedrijventerrein De Kade voorzien van een actueel planologisch juridisch kader.

Voorstel

1. reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' op onderdelen gegrond te verklaren;
3. wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen over te nemen;
 - In artikel 1 Begrippen wordt het begrip 'recreatief vaarwater' opgenomen met de volgende omschrijving: *'gebruik van water voor recreatieve activiteiten zoals kanoën, roeien en varen met vlotten'*.
 - De overige artikelen 1.53 tot en met 1.66 schuiven daardoor naar achteren en worden 1.54 tot en met 1.67.
 - Kanaaldijk Noord 61 wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1'.
 - aan artikel 5.1 van de regels wordt toegevoegd *'tevens voor sportieve en/of recreatieve doeleinden in de vorm van een roeivereniging, met de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen ten dienste van deze doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1'*.
 - Artikel 6.3. *nadere eisen* wordt geschrapt.
 - De artikelen 6.4 tot en met 6.6 schuiven daardoor naar voren en worden 6.3, 6.4 en 6.5.
 - In artikel 6.4.1, sub d wordt het woord 'brandbare' toegevoegd.
 - In artikel 6.2.3, sub a wordt de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen verhoogd van 2 naar 2,5 m;
 - In artikel 6.1, sub a wordt *'geluidszoneringsplichtige inrichtingen'* geschrapt.
 - De woning aan de Willem van Konijnenburglaan 7 wordt voorzien van de



bestemming 'Wonen';

- Aan de regels wordt *Artikel 10 'Wonen'* toegevoegd:

- De huidige artikelen 10 tot en met 20 schuiven door de toevoeging van het nieuwe artikel naar achteren en krijgen de artikelnummers 11 tot en met 21;

- De milieuzonering op de percelen rondom de Willem van Konijnenburglaan 7 wordt aangepast op de verbeelding;

- In de artikelen 4.1 sub g, h en i, wordt de zinsnede *'uitsluitend op de begane grond'* geschrapt;

- In artikel 4.3.2 sub b wordt *'onder b'* geschrapt;

- Een deel van het pand aan de Ruysdaelbaan 33 wordt voorzien van de aanduiding 'sw – 1' en een deel van het pand van de aanduiding 'sdh – 4'.

4. ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;

- De aanduiding op de Kanaaldijk Noord 51 is gewijzigd van 'sdh – 3' in 'sb – 3 -1'

- De hoek Kanaaldijk Noord – Tenierslaan is voorzien van de aanduiding 'sw – 1'.

- De artikelen 3.3, 4.3 en 5.3 *'nadere eisen'* zijn geschrapt.

- De navolgende artikelen schuiven daarmee naar voren.

- In de artikelen 3.3.1, 5.3.2 en 6.4.2 is onder lid b *'onder b'* geschrapt en daarmee de verwijzing naar sub b van de bestemmingsomschrijving verwijderd.

- In de artikelen 3.2.3, 4.2.5 en 5.2.5 is onder a de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen verhoogd van 2 naar 2,5 m;

- In de artikelen 5.2.4 en 6.2.2 is toegevoegd: c. indien de bestaande hoogte hoger is en/of de bestaande oppervlakte groter, dan geldt de bestaande maatvoering als maximale hoogte en oppervlakte.

- In de artikelen 4.3.1 sub d en 5.3.1 sub e is het woord *'brandbare'* toegevoegd.

5. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kade' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80131-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie maart 2013 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;

7. Kennis te nemen van paragraaf 4.4.6. van de toelichting van het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;

8. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.



Argumenten

1.1. De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen. Er zijn 16 zienswijzen ingediend. Deze zijn allemaal binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

2.1 Een aantal zienswijzen wordt om inhoudelijke redenen gedeeltelijk gegrond geacht.

Een aantal zienswijzen wordt om de redenen zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gegrond geacht.

3.1 Een aantal zienswijzen heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Een aantal zienswijzen heeft ertoe geleid dat enkele regels, de verbeelding en de toelichting gewijzigd zijn. De wijzigingen worden genoemd in beslispunt 3. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.

4.1 De raad dient een aantal ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.

5.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig dient een volledige analoge versie van het bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u voor vaststelling digitaal raadpleegbaar via www.pilot.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan dient een volledige verbeelding daarvan op papier te worden vastgesteld.

6.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Voor onderhavig bestemmingsplan hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.



7. 1. De raad dient het groepsrisico te verantwoorden.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen verantwoord te worden. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 4.4.6. van de toelichting van het bestemmingsplan waarnaar kortheidshalve verwezen wordt.

8.1 De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Om de doorlooptijd te versnellen kan Gedeputeerde Staten verzocht worden het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit.

Kantttekeningen

Er dienen drie primaire bluswatervoorzieningen gerealiseerd te worden aan de Kanaaldijk Noord.

Bij voorliggende actualisatie van de bestemmingsplannen moet in het kader van externe veiligheid het groepsrisico worden verantwoord. Een onderdeel daarvan is een advies van de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio kan instemmen met dit bestemmingsplan, maar adviseert de bluswatervoorziening binnen het plangebied te optimaliseren. Er dienen drie extra bluswatervoorzieningen te worden aangebracht in de buurt van twee bedrijven waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te weten Gaslas en Bomacoating. Dit is de consequentie van onder andere het vastgestelde beleid over bluswatervoorzieningen in Eindhoven. Deze kwestie wordt in een apart traject samen met de Veiligheidsregio opgepakt.

Kosten

Het bestemmingsplan geeft geen rechtstreekse nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbij kostenverhaal aan de orde is. De kosten voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn gedekt uit de daartoe reeds begrote middelen van de sector ORVM voor 2013.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl

In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en in de bekendmaking zijn de beroepsmogelijkheden opgenomen. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving daarvan digitaal verzonden aan



Gedeputeerde Staten en aan het waterschap. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzitter te worden afgewacht. In die uitspraak wordt aangegeven of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

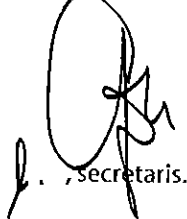
- ♦ Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Kade"
- ♦ nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- ♦ ingediende zienswijzen

◇ De bijlagen worden meegestuurd

◆ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,


Secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei en 18 juni 2013;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kade' gedurende de periode van donderdag 20 december 2012 tot en met woensdag 30 januari 2013 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen;
- dat 16 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen onderschrijft;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' op onderdelen gegrond te verklaren;
- 3 wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen over te nemen;
 - In artikel 1 Begrippen wordt het begrip 'recreatief vaarwater' opgenomen met de volgende omschrijving: *'gebruik van water voor recreatieve activiteiten zoals kanoën, roeien en varen met vlotten'*.
 - De overige artikelen 1.53 tot en met 1.66 schuiven daardoor naar achteren en worden 1.54 tot en met 1.67.
 - Kanaaldijk Noord 61 wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1'.
 - aan artikel 5.1 van de regels wordt toegevoegd *'tevens voor sportieve en/of recreatieve doeleinden in de vorm van een roeivereniging, met de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen ten dienste van deze doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1'*.
 - Artikel 6.3. nadere eisen wordt geschrapt.
 - De artikelen 6.4 tot en met 6.6 schuiven daardoor naar voren en worden 6.3, 6.4 en 6.5.
 - In artikel 6.4.1, sub d wordt het woord 'brandbare' toegevoegd.



- In artikel 6.2.3, sub a wordt de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen verhoogd van 2 naar 2,5 m;
 - In artikel 6.1, sub a wordt '*geluidszoneringsplichtige inrichtingen*' geschrapt.
 - De woning aan de Willem van Konijnenburglaan 7 wordt voorzien van de bestemming 'Wonen';
 - Aan de regels wordt *Artikel 10 'Wonen'* toegevoegd:
 - De huidige artikelen 10 tot en met 20 schuiven door de toevoeging van het nieuwe artikel naar achteren en krijgen de artikelnummers 11 tot en met 21;
 - De milieuzonering op de percelen rondom de Willem van Konijnenburglaan 7 wordt aangepast op de verbeelding;
 - In de artikelen 4.1 sub g, h en i, wordt de zinsnede '*uitsluitend op de begane grond*' geschrapt;
 - In artikel 4.3.2 sub b wordt '*onder b*' geschrapt;
 - Een deel van het pand aan de Ruysdaelbaan 33 wordt voorzien van de aanduiding 'sw – 1' en een deel van het pand van de aanduiding 'sdh – 4'.
- 4 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- De aanduiding op de Kanaaldijk Noord 51 is gewijzigd van 'sdh – 3' in 'sb – 3 – 1'
 - De hoek Kanaaldijk Noord – Tenierslaan is voorzien van de aanduiding 'sw – 1'.
 - De artikelen 3.3, 4.3 en 5.3 '*nadere eisen*' zijn geschrapt.
 - De navolgende artikelen schuiven daarmee naar voren.
 - In de artikelen 3.3.1, 5.3.2 en 6.4.2 is onder lid b '*onder b*' geschrapt en daarmee de verwijzing naar sub b van de bestemmingsomschrijving verwijderd.
 - In de artikelen 3.2.3, 4.2.5 en 5.2.5 is onder a de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen verhoogd van 2 naar 2,5 m;
 - In de artikelen 5.2.4 en 6.2.2 is toegevoegd: c. indien de bestaande hoogte hoger is en/of de bestaande oppervlakte groter, dan geldt de bestaande maatvoering als maximale hoogte en oppervlakte.
 - In de artikelen 4.3.1 sub d en 5.3.1 sub e is het woord '*brandbare*' toegevoegd.
- 5 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kade' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80131-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie maart 2013 alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 6 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 7 Kennis te nemen van paragraaf 4.4.6. van de toelichting van het bestemmingsplan en op basis daarvan het groepsrisico te aanvaarden;
- 8 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2013.

R. van Gijzel, voorzitter.

J. Verheugt, griffier.

jmo/LG13005487



gemeente Eindhoven

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Kade

Openbare Ruimte, Verkeer & Milieu, Stedenbouw

Maart 2013

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

Openbare Ruimte, Verkeer & Milieu, Stedenbouw

Datum

Maart 2013

I Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Kade'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 20 december 2012 tot en met woensdag 30 januari 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 19 december 2012 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Daarnaast zijn circa 4300 wijkinfo's verspreid in het plangebied en in de omgeving.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie van commentaar voorzien. Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is aangegeven dat er geen provinciale belangen worden geschaad en er dan ook geen zienswijze wordt ingediend. Verder zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein De Kade zijn 16 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allemaal ontvankelijk. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. Eindhovense Roeivereniging Beatrix, Eindhovense Studenten Roeivereniging Thêta, Kanaaldijk Zuid 50, 5645 TA Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 24 januari 2013, ontvangen 28 januari 2013
2. Stibbe Advocaten en notarissen, namens DAF Trucks N.V., postbus 75640, 1070 AP Amsterdam
 Zienswijze gedateerd 25 januari 2013, ontvangen 28 januari 2013
3. Advocatenkantoor van de Laar, namens de eigenaar van panden op De Kade, Mauritsstraat 24, 5616 AA Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 28 januari 2013, ontvangen 29 januari 2013
4. Kluijtmans Natuursteen, Kanaaldijk Noord 113, 5642 JA Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 28 januari 2013, ontvangen 29 januari 2013
5. Bewonersvereniging Cingelshouck, Bewonersorganisatie Irisbuurt, Buurtvereniging Villapark, p/a Kwartelstraat 4, 5613 ET Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 29 januari 2013, ontvangen 29 januari 2013
6. Madinex Holding B.V., Postbus 505, 5600 AM Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 28 januari 2013, ontvangen 30 januari 2013
7. Kleur Mijn Interieur BV, Kanaaldijk Noord 13, 5613 DH Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 28 januari 2013, ontvangen 30 januari 2013
8. Bedrijvencontact De Kade, Postbus 2295, 5600 CG Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 28 januari 2013, ontvangen 30 januari 2013
9. Coolen Dekzeilen B.V., Kanaaldijk Noord 51, 5642 JA Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 28 januari 2013, ontvangen 30 januari 2013
10. Boot Haeser Walraven Advocaten, namens Koninklijke Jongeneel BV, Postbus 19265, 3001 BG Rotterdam
 Zienswijze gedateerd 29 januari 2013, ontvangen 30 januari 2013
11. Houben & Van Dijck Advocaten, Postbus 885, 5600 AW Eindhoven
 Zienswijze gedateerd 30 januari 2013, ontvangen

12. TRC Advocaten, namens Dima Nederland B.V., Mulder-Smeets B.V., J.M.T. Van Der Ploeg Eindhoven Beheer B.V., Van Ommeren Vastgoed Eindhoven B.V., Vastgoed Willige-hoven B.V., Postbus 153, 550 AD Veldhoven
Zienswijze gedateerd 30 januari 2013, ontvangen 31 januari 2013 (tevens persoonlijk afgegeven en per fax ontvangen op 30 januari 2013)
Aanvulling zienswijze gedateerd 19 februari 2013, ontvangen 20 februari 2013 (tevens per fax ontvangen op 19 februari 2013)
13. Van Iersel Luchtman Advocaten, namens Holding BDG B.V., Postbus 44, 5201 AA 's-Hertogenbosch
Zienswijze gedateerd 29 januari 2013, ontvangen 30 januari 2013 (tevens per fax ontvangen op 29 januari 2013)
14. Stichting Carmelcollege, Postbus 864, 7550 AW Hengelo
Zienswijze gedateerd 29 januari 2013, ontvangen 31 januari 2013
15. PlanM Advies, namens de eigenaar van panden op De Kade, Professor Regoutstraat 35A, 5348 AA Oss
Zienswijze gedateerd 29 januari 2013, ontvangen 31 januari 2013
16. Milon, namens Papierhandel A.M. van de Mortel B.V., Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel
Zienswijze gedateerd 30 januari 2013, ontvangen 31 januari 2013

Hieronder worden de zienswijzen afzonderlijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Ad. 1) Roeivereniging Beatrix, Studenten Roeivereniging Thêta

Reclamant geeft aan dat in het verleden bij herhaling door de gemeente is verzekerd dat de roeisport op het Eindhovens Kanaal blijvend zal worden erkend en ondersteund door de gemeente. In het bestemmingsplan is niet voorzien in de vestiging van de roeivereniging op enige locatie, noch in het treffen of realiseren van voorzieningen ten behoeve van de roeisport. Reclamant stelt een aantal amendementen voor:

1. In paragraaf 3.3.2 in de tabel uitvoeringsprogramma toevoegen 'Onderhoud Kanaal' en 'Verbreiding van het kanaal'.
2. In paragraaf 3.3.9 tekst toevoegen waarin wordt aangegeven dat in Eindhoven geen andere locatie mogelijk is voor de vestiging van het verenigingsgebouw en voorzieningen dan binnen De Kade en dat de vestiging van beide roeiverenigingen positief wordt ondersteund.
3. In paragraaf 6.4 'Bestemming sport en recreatie (artikel 12)' toevoegen met de tekst dat de bestemming de vestiging van twee roeiverenigingen en inrichting van het Eindhovens Kanaal betreft ten behoeve van de roeisport.

Tevens wil reclamant erop wijzen dat de functie van het kanaal voor de roeisport een steviger ondersteuning verdient in het bestemmingsplan. Minimale breedte van 25 meter en minimale vaarhoogte van 1.70 geven houvast voor de toekomst.

In de bijlage wordt verwezen naar teksten uit het ontwerp bestemmingsplan en de ontwikkelingsvisie "De Vaart erin" ter onderbouwing van de zienswijzen.

Gemeentelijk standpunt

Het Eindhovens Kanaal is voorzien van de bestemming 'water'. Daarbinnen wordt ook het gebruik als 'recreatief vaarwater' toegestaan. Hieronder vallen vrijwel alle recreatieve activiteiten die op het water plaatsvinden, zoals kanoën en roeien. Ter verduidelijking zal dit in de begripsbepaling (artikel 1) worden opgenomen. Wat de vestiging van de roeiverenigingen betreft. De roeivereniging aan de Kanaaldijk Zuid 50 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied en daarin als zodanig bestemd met bijbehorende bouwmogelijkheden. Voor de Kanaaldijk Noord 61 is vergunning verleend voor een bedrijfspand met opslagruimte. De gemeente heeft toestemming verleend aan de roeivereniging om dit pand in gebruik te nemen. Derhalve wordt hiervoor een aanduiding opgenomen in de regels.

Ten aanzien van de amendementen die reclamant voorstelt:

1. De tabel die is opgenomen in paragraaf 3.3.2 is één op één overgenomen uit de nota bedrijventerreinen. Deze nota is op 1 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De tabel maakt onderdeel uit van de vastgestelde nota en kan niet via het bestemmingsplan gewijzigd worden.
2. De locatie aan de Kanaaldijk Zuid 50 valt buiten het plangebied. In paragraaf 3.3.9 is opgenomen dat het pand aan de Kanaaldijk Noord 61 door de roeivereniging in gebruik is. Het pand is als zodanig opgenomen in de regels en op de verbeelding.
3. Er wordt geen aparte bestemming opgenomen voor de roeivereniging. Zoals onder 2 aangegeven wordt de roeivereniging die ligt binnen het plangebied apart aangeduid op de verbeelding. In de regels wordt opgenomen dat deze gronden tevens bestemd zijn voor sportieve en/of recreatieve doeleinden in de vorm van een roeivereniging, met de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen ten dienste van deze doeleinden.

Wat de breedte en vaarhoogte betreft het volgende. Het bestemmingsplan voor De Kade is een zogenaamd conserverend bestemmingsplan dat uitgaat van de bestaande situatie. Op dit moment zijn er geen concrete plannen om de breedte aan te passen. Daarom wordt de bestaande situatie in het bestemmingsplan overgenomen. Bij het realiseren van de bruggen over het kanaal wordt rekening gehouden met de vaarhoogte van 1.70 meter.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast.

Ad. 2) Stibbe Advocaten en notarissen, namens DAF Trucks N.V.

Als achtergrond van de zienswijze wordt geschetst dat DAF en de gemeente al enige tijd in overleg zijn over de mogelijkheden om DAF voor de toekomst de ruimte te geven die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering op de huidige locatie. Deze ruimte

wordt in het ontwerp bestemmingsplan ten dele toegekend. Naast de bouwhoogte is ook tegemoet gekomen aan het verzoek om rekening te houden met de specifieke gevolgen van de parkeereisen voor de bedrijfsvoering op het terrein. Vooralsnog is er echter geen oplossing voor de noodzakelijke verruiming van de geluidsruimte. DAF kan in het algemeen instemmen met het ontwerp bestemmingsplan, maar verzoekt het ontwerp te wijzigen op de volgende punten:

1. Artikel 6.5.1, sub a en sub e schrappen en sub d schrappen danwel aanpassen: de gebruiksregels voor risicovolle inrichtingen zijn tegenstrijdig en onnodig bezwarend.
2. Maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (6.2.3, sub a) verhogen naar 2,5: voor een effectieve beveiliging van het bedrijventerrein is een erf- en terreinafscheiding op sommige delen van het terrein noodzakelijk.
3. Beperkingen t.a.v. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, alsmede de verwijzing naar SBI code 291.2 (6.1, sub a en b) dienen te vervallen: geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan voorzover het gaat om bedrijven die vallen onder categorie 291.2 (autofabrieken en assemblagebedrijven: p.o. $\geq 10.000\text{m}^2$). Gezien het oppervlak van het terrein en het huidige gebruik betekent dit een grote beperking van de kring van mogelijke kopers. Dit heeft dan ook negatieve financiële consequenties voor DAF. Bepaalde inrichtingen worden uitgesloten, maar andere inrichtingen gelijk aan het bedrijf van Daf worden toegestaan. De milieueffecten van beide soorten inrichtingen zijn nagenoeg gelijk danwel vergelijkbaar. Aangezien de beperking negatieve financiële consequenties heeft wordt verzocht alle soorten inrichtingen vallende onder categorie 4.2 en lager toe te staan.
4. Regel 6.3 (nadere eisen) schrappen: de nadere eisen zijn te onduidelijk en onzeker.

Gemeentelijk standpunt

1. In de visie externe veiligheid "Risico's de maat genomen" is aangegeven waar nieuwe en bestaande risicovolle inrichtingen zich mogen vestigen en/of uitbreiden. In de visie is De Kade aangewezen als een gebied waar geen nieuwe risicovolle inrichtingen mogen vestigen. Bestaande inrichtingen mogen onder voorwaarde wel uitbreiden. In de visie is hiervoor gekozen, omdat het transport van gevaarlijke stoffen door de stad zoveel mogelijk dient te worden beperkt/teruggedrongen. Solitaire bronnen in/nabij woonwijken (zoals De Kade) die niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de stad dienen zoveel mogelijk te worden weggenomen, waardoor de veiligheid lokaal verbetert en het aantal doorsnijdingen van transport van gevaarlijke stoffen door de stad wordt verminderd. De Kade is niet gelegen naast doorgaande transportassen, zoals de A2, A50 en de A67. Hierdoor dient transport van gevaarlijke stoffen door de stad plaats te vinden om risicovolle bedrijven op De Kade te bevoorraden. Vandaar dat nieuwe risicovolle bedrijven op de Kade niet zijn toegestaan. Tevens is in de visie aangegeven dat de opslag van tot vloeistof verdichte brandbare gassen met een inhoud van meer dan 1 m^3 ondergronds moet plaatsvinden. In artikel 6.5.1, sub d is per abuis het woord brandbare weggelaten. Dit wordt aangepast. Artikel 6.5.1, sub e is opgenomen omdat in de visie is aangegeven dat invloedsgebieden

zoveel mogelijk binnen de begrenzing van het bedrijventerrein moeten liggen danwel over infrastructuur, water en/of openbaar groen. Dit is gedaan om kwetsbare functies (woonwijken) zoveel mogelijk te beschermen. Het bestaande invloedsgebied van DAF ligt hierbuiten. De vergunde situatie is vastgelegd in artikel 6.5.1, sub f. Door het schrappen van de nadere eisen regeling (zie onder punt 4) is artikel 6.5.1. vernummerd naar 6.4.1.

2. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt verhoogd naar 2,5 meter.
3. Onder punt 1 is beschreven waarom nieuwe risicovolle inrichtingen op De Kade niet worden toegestaan. Bestaande risicovolle inrichtingen worden wel toegestaan. Daarom is in artikel 6.1 lid b de verwijzing naar SBI code 291.2 opgenomen. Ten aanzien van geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn de regels zodanig aangepast dat deze niet meer worden uitgezonderd op de bedrijven die zijn toegelaten.
4. De nadere eisen regeling wordt geschrapt. In de praktijk wordt hier weinig gebruik gemaakt. Het schrappen van de nadere eisen regeling sluit tevens aan bij het verminderen van regels in het ruimtelijk domein.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast.

Ad. 3) Advocatenkantoor van de Laar, namens de eigenaar van panden op De Kade

Cliënt is eigenaar van een aantal onroerend goedzaken op bedrijventerrein De Kade. Het gaat om de volgende panden:

1. Quinten Matsyslaan 65a: dit betreft een brandstofstation waarboven cliënt een woning heeft die hij in gebruik heeft en wil houden als bedrijfswoning, zodat in het bestemmingsplan hiermee rekening wordt gehouden.
2. Quinten Matsyslaan 63: deze woning is door cliënt verhuurd als woning en het gebruik is niet gekoppeld aan het bedrijf. Cliënt wenst dan ook een woonbestemming zodat de betreffende woning als zodanig gebruikt kan worden.
3. Willem van Konijnenburglaan 7: cliënt verhuurt deze woning aan een viertal personen. In 1980 is voor voormelde kamerverhuur toestemming verleend. Het pand heeft derhalve een woonbestemming die niet is gekoppeld aan het bedrijf. Verder is er al zeer lang achter de woning een magazijn met kantoorruimte en zes appartementen die voor bewoning worden gebruikt met toestemming van de gemeente Eindhoven. Cliënt verzoekt deze situatie in te passen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Allereerst willen wij opmerken dat De Kade een bedrijventerrein is waar we bedrijven zoveel mogelijk de ruimte willen geven. Het gaat daarbij veelal om bedrijfsactiviteiten die niet passen in een (gemengde) woonomgeving of woon-werklocatie. In lijn met het provinciaal beleid willen we oneigenlijk ruimtegebruik op

bedrijventerreinen zoveel mogelijk voorkomen. Onder oneigenlijk gebruik worden onder andere woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen verstaan. Vanwege de belemmerende werking voor bedrijven worden dergelijke functies zoveel mogelijk geweerd op bedrijventerreinen. Deze functies worden uitsluitend positief bestemd als deze op dit moment nog als zodanig in gebruik zijn en daar in het verleden vergunning voor verleend is.

1. Quinten Matsyslaan 65a: er is in het verleden geen vergunning verleend voor een dienstwoning. Derhalve wordt de bestemming niet aangepast.
2. Quinten Matsyslaan 63: in het verleden is vergunning verleend voor het oprichten van een dienstwoning. De dienstwoning (bedrijfswoning) is in het bestemmingsplan als zodanig aangeduid. De bestemming wordt niet gewijzigd in een woonbestemming.
3. Willem van Konijnenburglaan 7: in het verleden is bouwvergunning verleend voor een dienstwoning. In 1985 is toestemming verleend voor kamerbewoning. Derhalve wordt de woning voorzien van de bestemming 'wonen'. Op korte afstand van de woning staat een dieselpomp. Vanuit milieuwetgeving dient de dieselpomp aan een bepaalde afstand te voldoen. De eigenaar van het tankstation moet middels een berekening aantonen dat eventuele brandoverslag niet aan de orde is of als dit wel zo is welke maatregelen hij hiertegen gaat treffen. Deze 'procedure' loopt inmiddels in het kader van de milieuwetgeving.
Voor de panden achter de woning is in het verleden vergunning verleend voor garages en later voor bedrijfsruimten. Er is geen vergunning verleend voor zelfstandige kantoorruimte of appartementen. Derhalve wordt de bestemming niet aangepast.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. De woning aan de Willem van Konijnenburglaan 7 krijgt de bestemming 'wonen', voor het overige is de zienswijze geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4) Kluijtmans Natuursteen

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. De woonbestemming van de op zichzelf staande losse bedrijfswoning wordt niet op de verbeelding weergegeven. Het woonhuis is op dit moment in gebruik als kantine en zal in de toekomst weer als bedrijfswoning worden ingezet.
2. Tijdens het toelichtend gesprek bleek het bedrijf te vallen onder de functie Werken-arbeidsintensieve / bezoekers extensieve bedrijven. Naar mening van reclamant past het bedrijf eerder in de categorie arbeidsextensief / bezoekers extensieve bedrijven. Een groot deel van het gebouw wordt gebruikt voor opslag en het bezoekersaantal is laag.
3. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat voor wat betreft de parkeernorm verschil wordt gemaakt tussen binnen en buiten de ring, terwijl het om één bedrijventerrein gaat. Het is onmogelijk om op dit oude bedrijventerrein aan de

parkeernorm te voldoen en bovendien onmogelijk om in de toekomst uit te breiden, omdat niet aan de parkeernorm kan worden voldaan.

Gemeentelijk standpunt

1. De Kade is een bedrijventerrein waar we bedrijven zoveel mogelijk de ruimte willen geven. Het gaat daarbij veelal om bedrijfsactiviteiten die niet passen in een (gemengde) woonomgeving of woon- werklocatie. In lijn met het provinciaal beleid willen we oneigenlijk ruimtegebruik op bedrijventerreinen zoveel mogelijk voorkomen. Onder oneigenlijk gebruik worden onder andere woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen verstaan. Vanwege de belemmerende werking voor bedrijven worden dergelijke functies zoveel mogelijk geweerd op bedrijventerreinen. Deze functies worden uitsluitend positief bestemd als deze op dit moment nog als zodanig in gebruik zijn en daar in het verleden vergunning voor verleend is. De woning van Kluijtmans is in het verleden betrokken bij de bedrijfsbebouwing en niet meer als woning in gebruik. Daarom wordt de woning niet positief bestemd in onderhavig bestemmingsplan.
2. Reactie 2 ziet op de parkeernorm. Tijdens het toelichtend gesprek is aangegeven dat het bedrijf voor de parkeernorm wellicht valt onder de categorie werken- arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven. Dit heeft ermee te maken dat binnen deze categorie over het algemeen ook werkplaatsen vallen. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd dat Kluijtmans Natuursteen binnen deze categorie valt. Op het moment dat een omgevingsvergunning wordt ingediend, zal aan de hand van de feitelijke situatie bepaald worden binnen welke categorie het bedrijf valt en welke parkeernorm geldt.
3. De parkeernorm is vastgesteld beleid. In dit beleid is onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten de ring omdat het autobezit in en nabij het centrum lager is en dat voorzieningen beter bereikbaar zijn met andere vervoerswijzen, zoals (H)OV en trein. De parkeernorm geldt niet voor bestaande situaties, maar uitsluitend voor functiewijzigingen en/of uitbreidingen. Het is niet mogelijk om het beleid in dit bestemmingsplan aan te passen. Wel is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de parkeernorm als op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Er wordt derhalve altijd naar de feitelijke situatie gekeken.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 5) Bewonersvereniging Cingelshouck, Bewonersorganisatie Irisbuurt, Buurtvereniging Villapark

Reclamant heeft bezwaar tegen het bestemmen van de Kanaaldijk Noord en Kanaaldijk Zuid binnen de Ring als gebied van "ecologische waarde". Hierdoor wordt het inrichten van de Kanaaldijk Zuid voor centrumgericht verkeer zeer moeilijk gemaakt. Verzocht wordt de weg de bestemming "Kanaaltracé" voor centrumgericht verkeer uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen.

De wethouder heeft toegezegd dat de bewonersorganisaties op de hoogte worden gehouden van verdere ontwikkelingen. Desondanks zijn de bewonersorganisaties niet op de hoogte gesteld van het nieuwe bestemmingsplan en er is ook geen overleg gevoerd. De argumenten die in het verleden tegen de 'ontwikkelingsvisie kanaalzone' zijn ingebracht, gelden nog steeds. Het kanaaltracé voor centrumgericht verkeer wordt onmogelijk gemaakt, zonder dat een goed alternatief wordt geboden. Een goed alternatief voldoet aan twee voorwaarden:

- niet door of direct langs woongebieden lopen;
- logisch voor het verkeer, anders zoekt het verkeer sluisroutes door woongebieden.

Gemeentelijk standpunt

De Kanaaldijk-Zuid is in het huidige wegcategoriseringsplan opgenomen als gebiedsontsluitingsweg. De weg heeft dezelfde functie gekregen in het recent geactualiseerde wegcategoriseringsplan als onderdeel van de Strategische Mobiliteitsagenda (Eindhoven op Weg, nog niet vastgesteld). Voor de Kanaaldijk-Zuid wordt een herinrichtingsplan opgesteld. De kanaaldijk-Zuid heeft een belangrijke verkeersfunctie voor de ontsluiting van De Kade en het centrum vanuit oostelijke richting en zal zo worden ingericht dat deze functie tot zijn recht komt. Er is dus geen sprake van afwaardering van de Kanaaldijk-Zuid. Ook voor de Kanaaldijk-Noord is een herinrichtingsplan opgesteld. Dat plan komt in de tweede helft van 2013 in uitvoering. De Kanaaldijk-Noord behoudt in dat plan zijn huidige verkeersfunctie.

Het bestemmingsplan De Kade heeft geen consequenties voor de herinrichting van de Kanaaldijk-Noord en de Kanaaldijk-Zuid binnen de ring. De bestemming "Verkeer" laat alle vormen van weginrichting open. Een bestemmingsplan is bedoeld om de functies van gronden vast te leggen. Hierin worden geen zaken als verkeersrichting en -snelheden geregeld. Verder is het kanaal in de provinciale Verordening Ruimte aangeduid als ecologische verbingszone. Voor deze zone en de gebieden eromheen dient in het bestemmingsplan een regeling te worden opgenomen om te voorkomen dat de ecologische waarden van het kanaal worden aangetast. Dit is gedaan door het opnemen van de dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" met een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning). De herinrichting van de Kanaaldijk Noord en Zuid tast deze waarden niet aan. De dubbelbestemming vormt dan ook geen belemmering. Bij de herinrichting worden juist (extra) bomen geplant en langs de Kanaaldijk-Noord wordt een smalle groenstrook gerealiseerd. Dit komt ten gunste van de ecologische waarden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 6) Madinex Holding B.V.

De zienswijze heeft betrekking op het gebied tussen de Tenierslaan en de Rondweg. Reclamant begrijpt niet dat panden in eigendom van de gemeente niet worden vernoemd in het bestemmingsplan, met name de hoek van de Tenierslaan, kanaaldijk

Noord 9 (nu bewoning, openbare gelegenheid en horeca 't Broeïnest). Vervolgens wat voorheen politiebureau was, is nu een solitair kantoor. Lijkt dat de gemeente meer mag dan het bedrijfsleven.

Recentelijk is aangekondigd dat de gemeente regelgeving wil terugdringen, terwijl in het bestemmingsplan de regels weer worden uitgebreid en het moeilijker maken voor gevestigde ondernemers.

Gemeentelijk standpunt

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen panden in eigendom van de gemeente en panden in eigendom van particulieren. Zowel het broeïnest als het voormalige politiebureau heeft een bedrijfsbestemming. Andere functies zijn uitsluitend toegestaan en opgenomen in het bestemmingsplan als daar in het verleden vergunning voor is verleend. Afwijkende functies kunnen belemmerend werken voor de bedrijvigheid en worden daarom zoveel mogelijk geweerd.

Wat betreft de regelgeving is bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden. In de loop der tijd is de wet- en regelgeving en beleid veranderd. Het nieuwe bestemmingsplan moet hieraan voldoen. Een belangrijke wijziging is bijvoorbeeld het opnemen van regels ten aanzien van externe veiligheid. Dit heeft betrekking op het beheersen van risico's die te maken hebben met opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Een aantal incidenten in het verleden zijn aanleiding geweest voor het aanscherpen van wet- en regelgeving op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 7) Kleur Mijn Interieur BV

Het bedrijf Kleur Mijn Interieur B.V. is ruim een jaar geleden gevestigd aan de Kanaaldijk Noord 13 te Eindhoven als showroom en magazijn voor internethandel. De locatie is juist gekozen omdat de bedrijfsvoering aansluit bij de productgroepen van bedrijven in de directe omgeving. De ligging van het gebied, direct grenzend aan een woonwijk, maakt het een passende plaats voor een bezoekersgebied, goed toegankelijk en voorzien van goede parkeergelegenheid. Reclamant heeft flink geïnvesteerd in het pand en dat levert een positieve bijdrage aan de uistraling van het gebied. Naar mening van reclamant leent het gebied Kanaaldijk Noord, tussen de Ring en de Ruijsdaelbaan, zich juist prima als gebied voor bedrijven, vergelijkbaar met Kleur Mijn Interieur, die wat meer volume nodig hebben. Een wijziging van het bestemmingsplan met als gevolg dat PDV Detailhandel in dit gebied zal verdwijnen leidt ertoe dat de investering die reclamant heeft gedaan, teniet zal worden gedaan en het bestaansrecht op de huidige locatie wordt bevreemd.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de detailhandelsnota die in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Uitgangspunt is dat op bedrijventerreinen geen (nieuwe) vestigingen van detailhandel en geen substantiële uitbreidingen van detailhandel worden toegestaan. Er is een overschot aan detailhandelsruimte. Op dit moment neemt de leegstand steeds meer toe, mede door een toename van internetverkoop. Om die reden wordt ingezet op het versterken van bestaande detailhandelsclusters en – structuren en het voorkomen van leegstand op deze locaties. De uiterste noordwestelijke hoek van het bestemmingsplan is een van de PDV-clusters. Daar zijn bouwmarkten en detailhandel in keukens en sanitair, tuincentra en woninginrichting toegestaan. In het gebied daarnaast (binnen de Ring en ten noorden van het Kanaal), zijn deze vormen van detailhandel uitsluitend via een ontheffing toegestaan. Voor de rest van het bedrijventerrein zijn deze vormen van detailhandel niet toegestaan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 8) Bedrijvencontact De Kade

Reclamant is verheugd dat er één bestemmingsplan voor het hele bedrijventerrein wordt vastgesteld. Met betrekking tot het gebied tussen de Ruysdaelbaan en Kanaaldijk Noord wordt een ernstige beperking geconstateerd ten opzichte van het gebruik dat er thans feitelijk is en is toegestaan.

Bovendien is niet in te zien waarom de PDV gebruiksmogelijkheden moeten verdwijnen. Het gebied leent zich bij uitstek voor deze vorm van detailhandel en heeft gedurende vele jaren prima als zodanig gefunctioneerd. In het bestemmingsplan is geen goede onderbouwing voor deze beperking te vinden. Door de bestemmingswijziging wordt een enorme afbreuk gedaan aan de gezamenlijke inspanningen van gemeente en ondernemers om door revitalisering een uniforme en representatieve invulling te geven aan het bedrijventerrein. Wegvallende detailhandel zal lege plekken achterlaten omdat bedrijfsmatige invulling door de aangrenzende woonwijk beperkingen met zich meebrengt. Door een duidelijk afgebakende assortiment voor de PDV detailhandel is dit geen bedreiging voor de reguliere detailhandel in het stadcentrum en omliggende kleine winkelcentra.

Daarnaast is reclamant van mening dat de beperking van het assortiment in de PDV detailhandel, bijvoorbeeld door verwijdering van de mogelijkheid tot handel in auto's, boten en caravans, onterecht. Autohandel heeft historisch gezien altijd een plaats gehad op bedrijventerrein De Kade.

Reclamant is van mening dat het onterecht is de parkeernorm zodanig aan te passen dat het voor veel ondernemers niet mogelijk is bedrijfsactiviteiten middels bebouwing c.q. vergroting personeelsbestand uit te breiden. Er wordt gewezen op het belang van openbare parkeerplaatsen.

Tot slot is reclamant van mening dat het gebied aan de Breitnerstraat en Lucas Gasselstraat, daar waar dit een bedrijfsmatige invulling krijgt, niet tot het bestemmingsplan van De Kade wordt gerekend.

Gemeentelijk standpunt

De reactie heeft betrekking op het beperken van de gebruiksmogelijkheden, PDV, de parkeernormen en het gebied ten zuiden van de Breitnerstraat / Lucas Gasselstraat. Hieronder wordt op deze punten ingegaan:

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden. In de loop der tijd is de wet- en regelgeving en beleid veranderd. Het nieuwe bestemmingsplan zal moeten voldoen aan nieuwe wet- en regelgeving en nieuw beleid. Een belangrijke wijziging is bijvoorbeeld het opnemen van regels ten aanzien van externe veiligheid. Dit heeft betrekking op het beheersen van risico's die te maken hebben met opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Een aantal incidenten in het verleden zijn aanleiding geweest voor het aanscherpen van wet- en regelgeving op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Verder is in het nieuwe bestemmingsplan milieuzonering toegepast. Aan de randen richting woonwijken zijn lagere categorieën toegestaan, dan midden op het terrein.

Via een afwijking zijn ook aan de randen hogere categorieën toegestaan.

In hoofdlijnen is het toegestane gebruik hetzelfde gebleven als op basis van het vigerende bestemmingsplan. Namelijk bedrijfsdoeleinden in categorie 1 tot en met 3. Detailhandel, zelfstandige kantoren en zoneringsplichtige bedrijven zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van de PDV gebruiksmogelijkheden: in het vigerende bestemmingsplan is PDV detailhandel eveneens niet direct toegestaan, maar met een vrijstelling. In het nieuwe bestemmingsplan is aangesloten bij de detailhandelsnota die in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Uitgangspunt is dat op bedrijventerreinen geen (nieuwe) vestigingen van detailhandel en geen substantiële uitbreidingen van detailhandel worden toegestaan. Er is een overschot aan detailhandelsruimte. Op dit moment neemt de leegstand steeds meer toe, mede door een toename van internetverkoop. Om die reden wordt ingezet op het versterken van bestaande detailhandelsclusters en – structuren en het voorkomen van leegstand op deze locaties. De uiterste noordwestelijke hoek van het bestemmingsplan is een van de PDV-clusters. Daar zijn bouwmarkten en detailhandel in keukens en sanitair, tuincentra en woninginrichting toegestaan. Voor de rest van het bedrijventerrein zijn deze vormen van detailhandel niet toegestaan.

De parkeernorm is vastgesteld beleid. Deze geldt niet voor bestaande situaties, maar uitsluitend voor functiewijzigingen en/of uitbreidingen. Op het moment dat daarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt de nieuwe parkeernorm op de functiewijziging of uitbreiding toegepast. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de parkeernorm als deze door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Er wordt derhalve altijd naar de feitelijke situatie gekeken. Als kan worden aangetoond dat een bedrijf over

voldoende parkeergelegenheid beschikt, kan worden afgeweken van de parkeernormen.

Ten aanzien van het gebied Breitnerstraat / Lucas Gasselstraat. Het bestemmingsplan voor De Kade is een zogenaamd actualisatieplan waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt wordt genomen. Nieuwe ontwikkelingen worden daarin niet meegenomen. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan voor De Kade is overleg geweest met Bedrijvencontact De Kade. Naar aanleiding hiervan is de bestaande bedrijvigheid ten zuiden van de Lucas Gasselstraat in het bestemmingsplan voor De Kade meegenomen. Een deel van het gebied ten zuiden van de Lucas Gasselstraat is een te ontwikkelen gebied. Daarvoor is een aparte procedure doorlopen. Dit gebied wordt daarom niet meegenomen in het bestemmingsplan voor De Kade.

Ook het gebied ten zuiden van de Breitnerstraat is een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor is een apart bestemmingsplan opgesteld. Het hele gebied vormt één stedenbouwkundig geheel. De bebouwing ten zuiden van de Breitnerstraat wordt daarom meegenomen in dat bestemmingsplan.

Het feit dat een gebied niet in het bestemmingsplan voor De Kade is opgenomen, betekent niet dat het verder geen onderdeel van het bedrijventerrein kan zijn.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 9) Coolen Dekzeilen B.V.

De zienswijze is gericht tegen de voorgestelde parkeernormen. De huidige bebouwingsdichtheid (in overeenstemming met eerdere bestemmingsplannen) is relatief hoog met weinig parkeermogelijkheden op eigen terrein. Door nu de parkeernorm zo aan te scherpen worden ondernemers belemmerd om bedrijfsactiviteiten/bebouwing aan te passen. De nieuwe norm beperkt de economische groei en leidt tot financiële schade bij ondernemers. De nieuwe norm categoriseert bedrijven op een zodanige wijze dat er een ongelijke behandeling kan ontstaan. De parkeernorm is niet reëel in de situatie van reclamant. Er is meer dan genoeg parkeerruimte op eigen terrein, terwijl dit volgens de norm te weinig zou zijn.

Gemeentelijk standpunt

De parkeernorm is vastgesteld beleid. Deze geldt niet voor bestaande situaties, maar uitsluitend voor functiewijzigingen en/of uitbreidingen. Op het moment dat daarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt aan de hand van de feitelijke situatie bekeken welke categorie met daarbij behorende parkeernorm van toepassing is. Daarnaast is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de parkeernorm als deze door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Er wordt derhalve altijd naar de feitelijke situatie gekeken. Als kan worden aangetoond dat een bedrijf over voldoende parkeergelegenheid beschikt, kan worden afgeweken van de parkeernormen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 10) Boot Haeser Walraven Advocaten, namens Koninklijke Jongeneel BV

In het nieuwe bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van reclamant, de bestaande feitelijke situatie en het geldende bestemmingsplan. Op het perceel (Dirk Boutslaan 18) is deels slechts categorie 3.1 en deels zelfs categorie 2 toegelaten. Dat is niet toereikend en heeft grote gevolgen voor de waarde en courantheid van de bestaande opstallen en het perceel. Zeker nu de begrenzing van de categorieën dwars door het perceel en de opstallen loopt. Op het gehele perceel dient categorie 3.1 te worden toegelaten. De omgeving van het bedrijventerrein dient immers als gemengd gebied aangemerkt te worden. Zo lijkt het dat cliënt opdraait voor de door de gemeente gewenste transformatie van het gebied richting minder omvangrijke bedrijvigheid.

Het bedrijf van cliënt valt niet alleen onder SBI-code 4673, maar ook onder 16101 (houtzagerijen). Het bestemmingsplan maakt dat die activiteit wordt wegbestemd c.q. ten onrechte onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Een deel van de bebouwing valt buiten het bouwvlak.

Niet duidelijk is de ligging van de specifieke aanduiding aan de westzijde van het perceel. Ook is niet duidelijk waarom het digitale plan het noordoostelijke deel van het terrein aanwijst voor maximaal categorie 3.1, terwijl uit de wel opgenomen functieaanduiding, uit de afstand en uit artikel 4.1 aanhef en onder a van de planregels ter plaatse op zijn minst categorie 3.2 zou moeten toelaten.

De definitie 'productiegebonden detailhandel' kan leiden tot misverstanden. Bijvoorbeeld omdat niet alle materialen (steeds) worden bewerkt. De volgende tekst wordt voorgesteld: *'onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt deel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening'.*

Gemeentelijk standpunt

Bij het toepassen van milieuzonering zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure als uitgangspunt genomen. Deze zijn logischerwijs toegepast op de bestaande situatie. Daar waar een hele smalle strook van een perceel in een andere milieucategorie valt, is de zonering op de perceelsgrens gelegd. Net als in het vigerende bestemmingsplan zijn op een deel van het perceel aan de Dirk Boutslaan 18 bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan, met dien verstande dat de strook waar bedrijven tot en met categorie 2 in het nieuwe bestemmingsplan een stuk smaller is. In het nieuwe bestemmingsplan is het grootste deel van het perceel bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1. De noordoostelijke hoek is bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. Het bedrijf van reclamant is positief bestemd.

Net als in de huidige situatie zal op het moment dat er een nieuw bedrijf op het perceel wordt gevestigd rekening moeten worden gehouden met de milieuzonering. Dit kan door de situering van activiteiten of bebouwing op het perceel. Daarnaast is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om een hogere categorie toe te staan, mits de aard en de invloed op de omgeving van het bedrijf gelijk is.

In 2008 is door Jongeneel een bouwvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de bestaande bedrijfsruimte. Daarbij is geconstateerd dat het bedrijf valt onder SBI-code 5153. De bedrijfsactiviteiten die bij Jongeneel plaatsvinden zijn opslag en verkoop van hout, het incidenteel op maat zagen van hout en kantoorwerkzaamheden. De hoofdactiviteit is opslag en verkoop van hout. Net als bij bijvoorbeeld bouwmarkten is het incidenteel op maat zagen daaraan ondergeschikt. Het is daarmee nog geen houtzagerij. Een houtzagerij valt onder categorie 3.2 en heeft een richtafstand van 100 meter tot een rustige woonwijk en 50 meter tot gemengd gebied. Gelet op de nabijheid van woningen is een houtzagerij op die locatie niet gewenst.

Het deel van de bebouwing dat buiten het bouwvlak valt betreft een overstek van het gebouw. Een overstek valt onder ondergeschikte bouwdelen zoals beschreven in artikel 2 (wijze van meten) van het bestemmingsplan. Dergelijke bouwdelen worden bij de toepassing van de bouwregels buiten beschouwing gelaten.

Het toelaten van productiegebonden detailhandel is in lijn met de detailhandelsnota die in 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de definitie wordt dan ook aangesloten bij de definitie zoals opgenomen in de detailhandelsnota. Tot op heden heeft het gebruik van deze definitie niet geleid tot misverstanden. Wij zien dan ook geen aanleiding om deze aan te passen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 11) Houben & Van Dijck Advocaten

Het kantoor van Houben & Van Dijck Advocaten is gevestigd aan de Kanaaldijk Noord 1. Reeds lange tijd zijn op dit adres zelfstandige kantoren gevestigd. Om die reden verzoekt reclamant om de huidige bestemming te wijzigen in kantoor.

Gemeentelijk standpunt

Een van de uitgangspunten van de kantorennota is geen grote solitaire kantoorlocaties op bedrijventerreinen. Daarnaast is De Kade een bedrijventerrein waar de gemeente, in lijn met het provinciaal beleid, bedrijven de ruimte wil geven. Andere functies (zoals woningen en kantoren) kunnen een belemmerende werking hebben voor omliggende bedrijven. Derhalve worden andere functies uitsluitend positief bestemd als daar in het verleden een vergunning voor verleend is. Voor het pand aan de Kanaaldijk Noord 1 is in het verleden uitsluitend een bouwvergunning

verleend voor een bedrijfspand waar kantoorruimte een onderdeel van is. Derhalve krijgt het betreffende pand geen zelfstandige kantoorbestemming.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 12) TRC Advocaten, namens Dima Nederland B.V., Mulder-Smeets B.V., J.M.T. Van Der Ploeg Eindhoven Beheer B.V., Van Ommeren Vastgoed Eindhoven B.V., Vastgoed Willige-hoven B.V.

In verband met een misverstand hebben cliënten zich pas onlangs tot TRC Advocaten gewend en derhalve wordt een pro forma zienswijze ingediend. Verzocht wordt om een nadere termijn van twee weken te verlenen voor de onderbouwing van de zienswijze. De gemeente heeft twee weken extra tijd verleend. In de brief worden namens cliënten de volgende zienswijzen ingediend:

1. Ruysdaelbaan 35 C: reeds circa 20 jaar is ter plaatse een bedrijf in automaterialen gevestigd. Het bedrijf houdt zich bezig met groothandel en detailhandel. Dit bedrijf is niet nader aangeduid met 'detailhandel'. Cliënt wil een bestemming conform het thans vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande feitelijke situatie. In feite betekent dit een bestemming zoals Bedrijf – 1, alsmede detailhandel in auto's.
2. Ruysdaelbaan 37-39: circa 15 jaar is ter plaatse Kwantum gevestigd op de begane grond en op de verdieping. Het bedrijf is aangeduid met 'SDH-4'. Volgens de regels is alleen op de begane grond detailhandel toegestaan. Ook voor dit pand wordt verzocht de bestemming Bedrijf – 1 toe te kennen zowel op de begane grond als op de verdieping, alsmede detailhandel in auto's.
3. Ruysdaelbaan 43: ter plaatse is Megacenter gevestigd. Er is sprake van groothandel en detailhandel. Ook voor dit pand geldt dat de mogelijkheden ernstig beperkt worden ten opzichte van wat voorheen was toegelaten, namelijk 'PDV-detailhandel inclusief detailhandel in auto's'.
4. Ruysdaelbaan 31A en B: in het pand is detailhandel gevestigd. Voorheen heeft het pand altijd de bestemming 'volumineuze detailhandel' gehad. Door dit te wijzigen worden de gebruiksmogelijkheden van het pand onredelijk beperkt.
5. Ruysdaelbaan 11: ook hier de beperking dat detailhandel enkel op de begane grond wordt toegestaan en dat uitsluitend een bouwmarkt is toegestaan. Dit is te beperkt. Ook voor dit pand wordt de bestemming Bedrijf – 1 verzocht zodat ook andere volumineuze detailhandel mogelijk blijft.
6. Kanaaldijk Noord 27-29: ter plaatse is een bouwmarkt ten behoeve van groothandel en detailhandel gevestigd. Ook hier geldt dat conform de thans vigerende bestemming detailhandel en groothandel moet worden toegestaan.
7. Tenierslaan 7 (en achterliggende panden): ook hier weer de beperking dat detailhandel alleen op de begane grond is toegestaan. Thans is ook op de verdieping detailhandel.

Alle wijzigingen ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden zijn onnodige en onevenredig. Door de bestemmingswijzigingen wordt het toekomstig

gebruik van de panden ernstig beperkt en is de schade niet te overzien. Het is niet duidelijk waarom de voorheen voor het gebied geldende detailhandelsgebruiksmogelijkheden moeten verdwijnen. Het gebied leent zich bij uitstek heel goed voor de detailhandelsvormen zoals ook opgenomen in Bedrijf – 1. Verwezen wordt naar het Masterplan De Kade.

Bij brief van 19 februari (binnen de gestelde termijn) is een aanvulling op voorgaande zienswijze ingediend. De aanvulling luidt als volgt:

In de brief wordt artikel 2 lid 1 en 2.6 van de voorschriften en tekst van bladzijde 6 van de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'I Eindhoven binnen de Ring' geciteerd. Hierin staat dat het gebied niet gekarakteriseerd kan worden als bedrijfsterrein waarop alleen maar productiebedrijven zijn gehuisvest, maar ook publieksaantrekkende bedrijvigheid in de vorm van perifere detailhandel. Perifere detailhandelsvestigingen behoren overal tot de mogelijkheden, mits parkeergelegenheid verzekerd is, de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting en de expeditie op een adequate en verkeersveilige wijze kan worden geregeld. Belanghebbenden dienen in de gelegenheid te zijn gesteld, zienswijzen kenbaar te maken.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat de bestaande situatie uitgangspunt is. Echter, er vindt een sterke beperking van de mogelijkheden plaats terwijl uit de detailhandelsnota (par. 3.3.7 van het bestemmingsplan) blijkt dat deze beperking volstrekt niet noodzakelijk is. Cliënten verzoeken de bestemming zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan of de bestemming Bedrijf 1 als omschreven in artikel 3 van het thans ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan.

Vervolgens wordt ingegaan op een aantal panden in het bijzonder:

- ◆ Ruysdaelbaan 31a en b: sinds 1988 vindt in dit pand detailhandel in de vorm van een babyspeciaalzaak plaats. Vanwege de vele m2 verkoopvloeroppervlak is hier in 1988 uitdrukkelijk toestemming voor gegeven door de gemeente. Het assortiment bestaat uit volumineuze en kleine artikelen.
- ◆ Ruysdaelbaan 11-13: in de vorige zienswijze werd abusievelijk alleen huisnummer 11 gemeld, echter het pand heeft twee huisnummers: 11 en 13. Ter plaatse is Karwei gevestigd. Detailhandel is alleen op de begane grond toegestaan en er is uitsluitend een bouwmarkt toegestaan. Dit levert een onevenredige beperking op. Er zijn op het bedrijventerrein al twee bouwmarkten gevestigd en er bestaan maar enkele bouwmarktketens.
- ◆ Kanaaldijk Noord 27-29: Sinds 1983 is hier EKC gevestigd. Groothandel en detailhandel in bouwmaterialen. Verzocht wordt detailhandel toe te laten.

Gemeentelijk standpunt

Allereerst wordt opgemerkt dat De Kade een bedrijventerrein is waar we bedrijven zoveel mogelijk de ruimte willen geven. Het gaat daarbij veelal om bedrijfsactiviteiten die niet passen in een (gemengde) woonomgeving of woon-werklocatie. In lijn met het provinciaal beleid willen we oneigenlijk ruimtegebruik op bedrijventerreinen zoveel mogelijk voorkomen. Onder oneigenlijk gebruik worden

onder andere woningen, kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen verstaan. Vanwege de belemmerende werking voor bedrijven worden dergelijke functies zoveel mogelijk geweerd op bedrijventerreinen. Deze functies worden uitsluitend positief bestemd als deze op dit moment nog als zodanig in gebruik zijn en daar in het verleden vergunning voor verleend is.

Voor een aantal adressen wordt gevraagd de bestemming Bedrijf – 1 toe te kennen en daarmee bouwmarkten, detailhandel in keukens en sanitair, tuincentra en woninginrichting toe te staan. Deze vormen van detailhandel zijn uitsluitend toegestaan in de uiterste noordwestelijke hoek van het bedrijventerrein, het zogenaamde PDV cluster. Daarmee is aangesloten bij de detailhandelsnota. Uitgangspunt is dat op bedrijventerreinen geen (nieuwe) vestigingen van detailhandel en geen substantiële uitbreidingen van detailhandel worden toegestaan. Er is een overschot aan detailhandelsruimte is. Op dit moment neemt de leegstand steeds meer toe, mede door een toename van internetverkoop. Om die reden wordt ingezet op het versterken van bestaande detailhandelsclusters en – structuren en het voorkomen van leegstand op deze locaties. De uiterste noordwestelijke hoek van het bestemmingsplan is een van de PDV-clusters. Daar zijn bouwmarkten en detailhandel in keukens en sanitair, tuincentra en woninginrichting toegestaan. Voor de rest van het plangebied zijn deze vormen van detailhandel niet toegestaan.

Verder merken wij op dat in het bestemmingsplan I Eindhoven binnen de Ring (2005) inderdaad staat dat het bedrijventerrein niet gekarakteriseerd kan worden als een bedrijventerrein waarop alleen maar productiebedrijven zijn gevestigd. Echter, in diezelfde tekst staat eveneens dat de bedrijfsfunctie nog steeds de overhand heeft en de overige functies hieraan ondergeschikt zijn. Gelet op bovenstaande wordt een verdere verkleuring van het bedrijventerrein met detailhandelsfuncties niet toegestaan.

Hieronder wordt ingegaan op de verschillende panden die genoemd zijn in de zienswijzen. Voor deze panden geldt eveneens het hierboven vermelde.

1. Ruysdaelbaan 35C: er is geen vergunning verleend voor detailhandel. Derhalve wordt de bestemming niet gewijzigd.
2. Ruysdaelbaan 37-39: de beperking dat detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan wordt in het bestemmingsplan geschrapt.
3. Ruysdaelbaan 43: er is geen vergunning verleend voor detailhandel. Derhalve wordt de bestemming niet gewijzigd.
4. Ruysdaelbaan 31A en B: er is geen vergunning verleend voor detailhandel. Derhalve wordt de bestemming niet gewijzigd.
5. Ruysdaelbaan 11-13: in het verleden is vrijstelling verleend voor een bouwmarkt. Derhalve wordt, naast de bedrijfsbestemming, ook alleen een bouwmarkt toegelaten. De bedrijfsbestemming biedt voldoende mogelijkheden voor de vestiging van eventuele nieuwe bedrijven. Wel wordt in de regels de beperking dat uitsluitend op de begane grond detailhandel is toegestaan, geschrapt.

6. Kanaaldijk Noord 27-29: er is geen vergunning verleend voor detailhandel. Derhalve wordt de bestemming niet gewijzigd.
7. Tenierslaan 7 en achterliggende panden: de beperking dat detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan wordt in het bestemmingsplan geschrapt.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. De bepaling dat detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan wordt geschrapt. Voor het overige is de zienswijze geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 13) Van Iersel Luchtman Advocaten, namens Holding BDG B.V

Het perceel van cliënt (Ruysdaelbaan 33) is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf – 2'. Ter plaatse van zijn perceel ontbreekt de aanduiding die specifieke vormen van detailhandel toelaat. Het gebruik ten behoeve van detailhandel wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Overigens verwijst art. 4.4.2 onder b naar art. 4.1 onder b. Deze verwijzing is niet correct en zou onder d moeten zijn.

Ter plaatse van het perceel zijn slechts bedrijven in categorie 1 tot en met 3.1 toegestaan. Gelet op de situering van het perceel is dit bij uitstek geschikt voor detailhandelsactiviteiten. Dit blijkt temeer uit het feit dat het pand sinds jaar en dat in gebruik is geweest ten behoeve van detailhandel, specifiek voor de verkoop van tapijten, parket en vloerbedekking. Als bijlagen zijn toegevoegd: verslagen van bedrijfsbezoeken in opdracht van de gemeente in het kader van de milieuvergunning (1998 en 2004), een kopie van de milieuvergunning voor een tapijten-showroom (6 januari 1995) en een kopie van een verleende gebruiksvergunning (26 juli 2004). Er zijn geen planologische of ruimtelijke belangen die zich verzetten tegen het toekennen van een ruimere bestemming. In de nabije omgeving is ook veel detailhandel. Bovendien is het pand volledig ingericht op detailhandel. Verzocht wordt de bestemming 'Bedrijf – 1' toe te kennen. Cliënt is momenteel in onderhandeling met een potentiële huurder die het pand wil gebruiken voor de verkoop van tuinmeubilair.

Tot slot is de woning in het pand aan de ruysdaelbaan 33 niet opgenomen in het bestemmingsplan. Als bijlage is toegevoegd: een kadastrale tekening met de woning en kopieën van de bouwvergunning. Verzocht wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' op te nemen.

Gemeentelijk standpunt

Verwijzing in artikel 4.4.2 is aangepast. Overigens is dit artikel door het verwijderen van de nadere eisen regeling (zie ambtshalve wijzigingen) vernummerd en artikel 4.3.2. geworden.

Verder is De Kade een bedrijventerrein waar we bedrijven zoveel mogelijk de ruimte willen geven. Vanwege de belemmerende werking voor bedrijven worden andere functies zoveel mogelijk geweerd op bedrijventerreinen. Deze functies worden uitsluitend positief bestemd als deze op dit moment nog als zodanig in gebruik zijn en daar in het verleden vergunning voor verleend is.

Gebleken is dat in het verleden vergunning is verleend voor een inpandige bedrijfswoning en dat deze als zodanig nog in gebruik is. Derhalve wordt het woongedeelte voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1'. Uit de vergunningen die als bijlagen zijn toegevoegd blijkt dat in het pand detailhandel in woningtextiel (woninginrichting) is toegestaan. Op de verbeelding wordt dan ook de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 4' opgenomen. Daarmee wordt detailhandel in woninginrichting toegestaan.

Er wordt geen ruimere bestemming aan het pand toegekend. Daarmee wordt aangesloten bij de detailhandelsnota. Uitgangspunt is dat op bedrijventerreinen geen (nieuwe) vestigingen van detailhandel en geen substantiële uitbreidingen van detailhandel worden toegestaan. Er is immers een overschot aan detailhandelsruimte. Zie voor een nadere motivering het gemeentelijk standpunt onder ad. 12.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond. De inpandige bedrijfswoning wordt voorzien van de aanduiding 'sw -1' en detailhandel in woninginrichting wordt middels de aanduiding 'sdh – 4' toegestaan. Het pand krijgt niet de bestemming 'Bedrijf – 1'.

Ad. 14) Stichting Carmelcollege

De zienswijze richt zich tegen de toegestane milieucategorie 3.1 grenzend aan de toekomstige woningbouwlocatie op de plek van scholengemeenschap Augustinianum. Hierdoor zal de locatie aan de noordzijde over een breedte van 30 meter niet ingevuld kunnen worden met woningen. Reclamant is van mening dat dit zeer ongewenst is en niet aansluit bij de gemaakte afspraken en gewekte verwachtingen. Gevraagd wordt om de milieuzonering in het nieuwe bestemmingsplan aan te passen. In de zienswijze wordt verwezen naar de laatste versie (januari 2012) van de opgestelde 'Ruimtelijke Richtlijnen Augustinianum'. Daarin wordt de strook als woningbouwlocatie aangeduid.

Gemeentelijk standpunt

In het huidige bestemmingsplan voor De Kade worden bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bestaande rechten als uitgangspunt genomen (aangepast aan de nieuwe categorie-indeling conform de VNG handleiding Bedrijven en milieuzonering). Dit betekent dat aan de rand van het bedrijventerrein bedrijven in categorie 3.1 zijn toegestaan en naar het midden van het bedrijventerrein bedrijven in categorie 3.2.

Bij de te ontwikkelen woningbouw ter plaatse van Augustinianum zal met deze planologische situatie rekening moeten worden gehouden. Dit is ook aangegeven in de 'Ruimtelijke Richtlijnen Augustinianum'. Er staat duidelijk dat de industriële omgeving beperkingen met zich mee brengt (pag. 8 en pag. 17). Dat aan de noordzijde geluidwerende maatregelen (bijv. geluidwal, geluidsschermbetere isolatie) moeten worden getroffen. Hoe dit precies vorm wordt gegeven moet

duidelijk worden uit de nadere uitwerking (pag. 15). Aan de noordzijde past verwevenheid wonen en werken goed (pag. 17). De strook aan de noordzijde wordt in de ruimtelijke richtlijnen niet aangemerkt als woningbouwlocatie, maar als 'zoekgebied geluidwerende voorzieningen'.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 15) PlanM Advies, namens de eigenaar van panden op De Kade

Clïënt is eigenaar van de panden Kanaaldijk Zuid 3 t/m 5a, Kanaaldijk Noord 109a – g en Ruysdaelbaan 3a – e. De panden vallen binnen de bestemmingen 'Bedrijf – 2' en 'Bedrijf – 3'. Voor beide bestemmingen geldt dat bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Voor een industrieterrein met een dergelijke omvang is het toestaan van bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zeer beperkt. Zeker gezien het feit dat in het buitengebied bedrijven met een milieucategorie 3 en hoger worden verwezen naar industrieterreinen. Verzocht wordt tot en met categorie 4.1 toe te laten, dan wel de panden van cliënt te bestemmen als 'Bedrijf – 4' waarbinnen bedrijven tot en met 4.2 zijn toegestaan.

Verder wordt verzocht, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid, in de planregels op te nemen dat het mogelijk is een bedrijfsgebouw te benutten voor kantoordoeleinden, waarbij het kantoor wel ten dienste staat van het aldaar gevestigde bedrijf, maar niet ondergeschikt is aan het aldaar gevestigde bedrijf.

Gemeentelijk standpunt

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient voldoende scheiding te zijn tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Derhalve wordt milieuzonering toegepast. Daarbij zijn de richtafstanden uit de VNG-brochure als uitgangspunt genomen.

Gelet op de ligging van bedrijventerrein De kade op korte afstand van woongebieden is het niet wenselijk bedrijven in een hogere categorie dan 3.2 toe te laten binnen de bestemmingen 'Bedrijf – 2' en 'Bedrijf – 3'. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijven in een hogere categorie. Op het moment dat een aanvraag zich voordoet kan in overleg met een initiatiefnemer bekeken worden of er maatregelen getroffen kunnen worden waardoor de invloed op de omgeving gelijk is aan de bedrijven die rechtstreeks zijn toegelaten. Overigens staat het vigerende bestemmingsplan ook geen bedrijven hoger dan categorie 3.2 toe.

Wat de kantoordoeleinden betreft het volgende. Bedrijventerrein De Kade is een bedrijventerrein waar we bedrijven zoveel mogelijk de ruimte willen geven. Het gaat daarbij veelal om bedrijfsactiviteiten die niet passen in een (gemengde) woonomgeving of woon- werklocatie. In lijn met het provinciaal beleid willen we oneigenlijk ruimtegebruik op bedrijventerreinen zoveel mogelijk voorkomen. Onder oneigenlijk gebruik worden onder andere woningen, kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen verstaan. Vanwege de belemmerende werking voor

bedrijven worden dergelijke functies zoveel mogelijk geweerd op bedrijventerreinen. Om te voorkomen dat gebouwen in overwegende mate gebruikt worden voor kantooractiviteiten is geregeld dat kantooractiviteiten op een bedrijventerrein ongeschikt moeten zijn aan de bedrijfsactiviteit.

Het uitsluitend toelaten van kantooractiviteiten voorzover deze deel uitmaken van en ongeschikt zijn aan bedrijven is ook in lijn met het kantorenbeleid (Kantorenstrategie Eindhoven, 2012-2020, vastgesteld in 2012). Het kantorenbeleid is erop gericht om de balans op de kantorenmarkt niet te laten verstoren door kantoorgebruikers te huisvesten in gebouwen die daar in eerste aanleg niet voor bedoeld zijn. De gemeente is er alert op dat op locaties waar géén kantoorbestemming geldt, gebouwen niet als solitaire kantoorruimte in gebruik worden genomen. Op deze manier wordt bijgedragen aan de kwaliteit van de kantoorvoorraad. De maatregel voorkomt immers dat leegstand ontstaat op locaties die juist wél voor kantoorgebruik zijn bedoeld. Op het moment dat de kantoorfunctie niet meer ongeschikt is en de bedrijfsactiviteit ongeschikt worden, dan hoort een dergelijke activiteit niet meer op een bedrijventerrein thuis.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 16) Milon, namens Papierhandel A.M. van de Mortel B.V.

De zienswijze is gericht tegen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 3' op het perceel aan de Ruysdaelbaan 7 (voormalig ROC). Afgezien van de destijds ontstane situatie is een school op deze locatie niet wenselijk. Een school is een (beperkt) milieugevoelig object en kent een relatief hoog aantal personen overdag tijdens bedrijfsuren. Het kan belemmeringen opwerpen voor (de (her)ontwikkeling van) omliggende bedrijven zoals die van reclamant. Verzocht wordt het perceel te bestemmen conform een in de bedrijfsomgeving passende bestemming.

Gemeentelijk standpunt

In het verleden is op deze locatie een vergunning verleend aan ROC Techniek. Het pand is in eigendom van het ROC en ingericht als school. Uiteraard zijn de meeste vormen van onderwijs op deze locatie niet gewenst. Daarom is in het bestemmingsplan geregeld dat hier uitsluitend praktijkgericht beroepsonderwijs dat gerelateerd is aan een bedrijventerrein is toegestaan. Het blijft een bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijven zijn toegestaan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

Verbeelding

- ◆ Het perceel aan de Kanaaldijk Noord 51 krijgt de aanduiding 'sb-3-1' in plaats van 'sdh-3'. Met de aanduiding sb-3-1 wordt ter plaatse een hogere dan de maximale toegestane categorie toegelaten. Per abuis was in het ontwerp bestemmingsplan op deze locatie de aanduiding 'sdh-3' opgenomen.
- ◆ Het perceel op de hoek Kanaaldijk Noord – Tenierslaan krijgt de aanduiding 'sw – 2'. Daarmee wordt de inpandige bedrijfswoning aangeduid.

Regels

- ◆ De nadere eisen worden geschrapt in de bestemmingen. In de praktijk wordt weinig gebruikt gemaakt van de nadere eisen regeling. In het kader van 'minder regels' wordt de nadere eisen regeling geschrapt. De overige artikelnummers schuiven daarmee naar voren.
- ◆ In de regels over strijdig gebruik (artikel 3.3.1, 5.3.2 en 6.4.2) is onder lid b de verwijzing naar sub b van de bestemmingsomschrijving verwijderd.
- ◆ De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt verhoogd naar 2,5 meter. Aanleiding hiervoor is de zienswijze van DAF. Het verhogen van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt ook in de andere bestemmingen verwerkt.
- ◆ Enkele gasdrukregel- en meetstations zijn niet in overeenstemming met de maximaal toegestane hoogte en oppervlakte. Derhalve is aan de regels toegevoegd: *indien de bestaande hoogte hoger is en/of de bestaande oppervlakte groter, dan geldt de bestaande maatvoering als maximale hoogte en oppervlakte.*
- ◆ In de artikelen 4.3.1 sub d en 5.3.1 sub e wordt het woord 'brandbare' toegevoegd. Per abuis was dit woord in het ontwerp bestemmingsplan niet opgenomen.