



gemeente Eindhoven
Raadsnummer
Inboeknummer 17bst01427
Beslisdatum B&W 7 november 2017
Dossiernummer 17.45.654

Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017

Inleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de wettelijke plicht tot actualisatie van bestemmingsplannen. Het geldende bestemmingsplan is uit 1988. Sindsdien is er veel in wet- en regelgeving veranderd, zeker wat betreft externe veiligheid en toegelaten geluidbelasting. Daarnaast is de situatie op het bedrijventerrein de afgelopen dertig jaar sterk gewijzigd. Het aantal belastende bedrijven is toegenomen en het aantal conflicterende situaties gestegen. Het bestemmingsplan uit 1988 voldoet niet meer. Het oude plan biedt al lang niet meer de gevraagde rechtszekerheid en de noodzakelijke garanties op het gebied van veiligheid.

Op 22 november 2016 is in de meningsvormende commissie de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan bedrijventerrein De Hurk-Croy besproken. De raad heeft daarbij de piketplaatjes voor dit plan geslagen. Naast alle uitgangspunten die voortvloeien uit vastgesteld beleid blijven er drie onderwerpen over.

- 1- Er moet meer ruimte komen voor lichtere bedrijvigheid en ondersteunende functies aan de randen van het bedrijventerrein;
- 2- De milieuzonering kan, zonder toename van overlast voor omwonenden, toegepast worden op het hele perceel;
- 3- De gevolgen op het gebied van handhaven moeten op voorhand inzichtelijk zijn. Hieronder valt ook het verzoek van de raad om de ligplaatsen voor woonboten op een maatschappelijk aanvaardbare manier te beëindigen.

Het verruimen van de randen is in het bestemmingsplan geregeld door voortaan ook lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) toe te laten in het bedrijfsovergangsgebied. Daarnaast is het mogelijk om bij concrete verzoeken voor deze zone een afweging te maken: de vestiging van een sportschool aan de Limburglaan is op basis van zo'n afweging toegestaan. Op deze manier voldoet het bestemmingsplan aan de wens van ondernemers en omwonenden om de randen te verzachten en ruimte te creëren voor andere, ondersteunende functies die De Hurk-Croy aantrekkelijker maken voor bedrijven én omwonenden.

Om de consequenties van het bestemmingsplan op het gebied van handhaven inzichtelijk te maken is aan het begin van 2017 een nieuwe inventarisatie uitgevoerd. Tijdens deze inventarisatie zijn in het oog springende strijdigheden die niet gelegaliseerd kunnen worden direct gemeld bij handhaving. Voorbeelden zijn illegale bewoning, het



verstrekken van logies aan werknemers en de illegale opslag van vuurwerk. Naar aanleiding van deze meldingen is een pand aan de Hastelweg gesloten. Daarnaast zijn niet vergunde functies die passen binnen de nieuwe uitgangspunten van het bestemmingsplan ingepast. Voor niet vergunde functies die nu en in de toekomst niet thuishoren op het bedrijventerrein wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan een plan van aanpak opgesteld. In een plan van aanpak wordt bekeken of er eerst een oplossing elders op het bedrijventerrein gevonden kan worden. De tweede stap is om een locatie te zoeken buiten het bedrijventerrein en de laatste stap is handhavend optreden.

Onder het thema handhaving vallen ook de woonboten. Het verzoek van de raad om een maatschappelijk aanvaardbare oplossing heeft er toe geleid dat de woonboten onder het persoonsgebonden overgangsrecht zijn gebracht. Daarnaast is met bewoners een proces van overleg gestart om de randvoorwaarden te verkennen voor een voortijdige beëindiging van de ligplaatsen. Hiertoe is o.a. een coulanceregeling (financieel) geïntroduceerd. Het proces heeft voor één woonboot meteen tot resultaat geleid. Een gezin heeft de woonboot verlaten, verkocht en afgevoerd en via mediator is andere huisvesting gevonden. Daarnaast is een andere ligplaats, tijdelijk zonder boot, door de gemeente opgeheven. Het proces ligt nu stil. De overige woonbootbewoners willen eerst zekerheid over het bestemmingsplan voordat zij concrete afspraken willen maken.

De milieuzonering is aangepast overeenkomstig het uitgangspunt van de raad. De bedrijven die het betreft krijgen een eenduidige regeling met ruimte om te ondernemen. De effecten voor bewoners zijn rondom het gedeelte van de Hurk nihil, omdat de zone industrielawaai nog altijd maatgevend blijft voor het onderdeel geluid. Aan de zijde van Croy is het effect voor de bewoners ook minimaal, omdat voor de maatgevende woningen (Herlaer) nog altijd een maximale voorkeurswaarde geluid geldt op basis van de Wet milieubeheer.

Met het voorliggende plan wordt de toekomst van het middelzware bedrijventerrein De Hurk in de stad zeker gesteld. Ondernemers kunnen met een gerust hart investeren in hun bedrijf, risico's voor omwonenden zijn planologisch ingeperkt en kunnen voortaan gemonitord worden en concurrerend ruimtegebruik van nieuwe functies wordt zoveel mogelijk voorkomen. Er zijn nog veel meer zaken die belangrijk zijn voor een duurzame toekomst, maar niet alles kan via dit bestemmingsplan geregeld worden. Wat dat betreft blijft aanvullend beleid op o.a. het gebied van duurzaamheid, veiligheid noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' heeft voor een periode van zes weken, vanaf donderdag 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus ter inzage gelegen. Op 10 juli is er een inloopmiddag gehouden in het plangebied. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn 28 zienswijzen ontvangen. Een groot deel van de zienswijzen heeft betrekking op de woonboten. Daarnaast zijn er zienswijzen ontvangen van bedrijven die verzoeken om ruimere gebruiksmogelijkheden voor hun perceel. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve enkele wijzigingen doorgevoerd. Een samenvatting van de zienswijzen, inclusief een reactie op de zienswijzen en een overzicht van de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de, bij dit raadsvoorstel en



besluit behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017'.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

De bestemmingsplannen ter plaatse van de bedrijventerreinen De Hurk en Croy actualiseren, waardoor het behoud en ontwikkeling van de bedrijventerreinen zeker wordt gesteld.

Voorstel

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten:
 - zienswijze 15 de vennootschap KMWE Toolmanagers B.V.en de vennootschap Slijptechniek Beheer B.V.;
 - zienswijze 16 Rijkswaterstaat;
 - zienswijze 18 Henri van Abbestichting
 - zienswijze 20 EMA Vastgoed B.V.
 - zienswijze 21 Toren XL B.V. en De Toren C.V.;
 - zienswijze 24 Mebin B.V
 - zienswijze 25 Envema B.V. en Nettorama Verbruikersmarkten B.V.

overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' **op onderdelen gegrond** te verklaren en de zienswijzen van de overige reclamanten overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen **ongegrond** te verklaren;

- 3 de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het plan aan te brengen:

Verbeelding

- a. Aan het perceel Croy 26 zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 2-2'(metaalbewerkingsbedrijf in milieucategorie 3.2) worden toegevoegd
- b. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone weg' toegevoegd op de gronden naast rijksweg A2.
- c. Ter plaatse van de parkeerterrein van Het Goed wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen.
- d. De aanduiding 'kantoor' wordt opgenomen op een gedeelte van het perceel Limburglaan 30.

Regels

- a. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in niet dagelijkse goederen toegevoegd.
- b. Artikel 3.2.2. (bouwregels duurzame energie) is geschrapt.
- c. In artikel 3.5.3 wordt de verwijzing aangepast naar sub m.



- d. Artikel 3.6.2 wijzigingsbevoegdheid detailhandel is aangevuld: de toegelaten vorm van detailhandel is te wijzigen op verzoek van de huurder of eigenaar of na twee jaar leegstand of als het gebruik definitief is beëindigd.
- e. Artikel 7.2.1 wordt aangepast met meerdere overbouwingen.
- f. Artikel 7.2.3. wordt aangepast met de verwijzing naar de juiste aanduiding.
- g. Artikel 11 de dubbelbestemming Waarde archeologie wordt toegevoegd.
- h. Artikel 14.6 wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone weg mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van wegverkeer.
- i. In bijlage 3 bestaande kantoren wordt Limburglaan 30 toegevoegd met de bijzonderheid dat alleen ter plaatse van de aanduiding kantoor een zelfstandig kantoor is toegelaten.
- j. Bijlage 4 bestaande detailhandel is aangepast, waarbij branchering is gewijzigd, er een onderscheid is aangebracht in detailhandel dagelijkse en niet dagelijkse artikelen. Daarbij is de detailhandel in dagelijkse artikelen beperkt tot het bestaande vloeroppervlak. Ook zijn toegevoegd dat de koffiecormer en bestaande loempiakraam zijn toegelaten.

Toelichting

- a. In paragraaf 3.9.2 is bij de woonboten de belangenafweging nadrukkelijker genoemd.
 - b. In paragraaf 3.10 is uitleg over de aanpassingen van de Erfgoedkaart toegevoegd.
 - c. In paragraaf 3.17 is de wijze waarop de vrijwaringszone is opgenomen verduidelijkt.
 - d. In 4.4.2 de paragraaf over externe veiligheid wordt vermeld dat Basisnet in werking is getreden.
 - e. In bijlage 10 Inventarisatie wordt toegevoegd dat aan de Hastelweg 264 autohandel is gevestigd.
- 4 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

Verbeelding

- a. De aanduiding 'sportschool' opnemen op het perceel Limburglaan 36.
- b. Op enkele percelen tussen de Hastelweg en Zeelsterstraat de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toevoegen.

Regels

- a. In artikel 3.1 toevoegen dat ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' een sportschool is toegelaten.
 - b. Bijlage 5 bestaande bedrijfswoningen opnemen het begrip bovenwoning bij wonen op verdieping
 - c. Bijlage 6,, 7 en 8 vervangen door actuele versies van respectievelijk het Besluit externe veiligheid, Regeling veiligheid en Regeling provinciale risicokaart.
- 5 het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:



NL.IMRO.0772.80300-0301.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 november 2017 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 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

- 1 *De indieners van de zienswijzen kunnen in hun zienswijzen(niet) ontvankelijk worden verklaard*

Van 22 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of de indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard. Dit laatste is het geval omdat de ingebrachte zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn zijn ontvangen.

- 2 *Een gedeelte van de zienswijzen worden om inhoudelijke redenen gedeeltelijk gegrond verklaard. Voor het overige deel worden de zienswijzen ongegrond verklaard.*

Enkele zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gegrond verklaard. Dit leidt tot wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan en de verbeelding van het bestemmingsplan.

- 3 *De raad dient naar aanleiding van de zienswijzen de regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen.*

In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen staat per reclamant benoemd welke onderdelen van zijn of haar zienswijze hebben geleid tot aanpassingen in de regels en de verbeelding.

Daarnaast zijn enkele aanvullingen gedaan in de toelichting. De toelichting maakt geen onderdeel uit van de juridische regeling van het bestemmingsplan. Aanpassingen in de toelichting worden daarom niet beschouwd als aanpassingen in het bestemmingsplan en een zienswijze wordt ook niet gegrond geacht als er alleen sprake is van aanpassingen in de toelichting. Voor de volledigheid zijn ook de aanpassingen in de toelichting opgenomen bij de wijzigingen.

- 4 *De raad dient een aantal ambtshalve wijzigingen vast te stellen*

Er zijn 2 ambtshalve wijzigingen. De eerste betreft het mogelijk maken van een sportschool aan de Limburglaan. Hiervoor was een concreet verzoek ingediend, waarbij sprake is van een sportschool met toegevoegde waarde voor het bedrijventerrein, een goede locatie, die ligt in het bedrijfsovergangsgebied met voldoende parkeergelegenheid.



Ten tweede waren de regels die in de bijlagen waren opgenomen met betrekking tot externe veiligheid verouderd. Deze bijlagen zijn vervangen.

5 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80300-0301>

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

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

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van actualisering van de bestaande planologische regeling. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

7 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 of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan worden verhaald via leges en/of een anterieure overeenkomst. Leges worden na afloop van het vergunningentraject geïnd. Tot die tijd worden deze kosten voorgefinancierd binnen de daartoe beschikbare middelen van de sector Ruimtelijke Expertise. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening. Tot op heden zijn hier ongeveer 1000 uren mee gemoeid geweest.

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 welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. 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 mogelijk is 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 voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017
- Ingekomen zienswijzen
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017

- ☐ 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,

i.o. 
secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2017;
gelet op de behandeling in Meningsvormende Vergadering van 12 december 2017;
gelet op de nadere toelichting van 15 december 2017;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017, met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus 2017 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van 28 indieners een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is 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 bestemmingsplan Bedrijventerrein De hurk-Croy 2017 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 ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

- 1 reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 de zienswijzen van reclamanten:
 - zienswijze 15 de vennootschap KMWE Toolmanagers B.V.en de vennootschap Slijptechniek Beheer B.V.;
 - zienswijze 16 Rijkswaterstaat;
 - zienswijze 18 Henri van Abbestichting
 - zienswijze 20 EMA Vastgoed B.V.
 - zienswijze 21 Toren XL B.V. en De Toren C.V.;
 - zienswijze 24 Mebin B.V
 - zienswijze 25 Envema B.V. en Nettorama Verbruikersmarkten B.V.

overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' **op onderdelen gegrond** te verklaren en de zienswijzen van de overige reclamanten overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de nota van zienswijzen **ongegrond** te verklaren;



- 3 de volgende wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het plan aan te brengen:

Verbeelding

- a. Aan het perceel Croy 26 zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 2-2' (metaalbewerkingsbedrijf in milieucategorie 3.2) worden toegevoegd
- b. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone weg' toegevoegd op de gronden naast rijksweg A2.
- c. Ter plaatse van de parkeerterrein van Het Goed wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen.
- d. De aanduiding 'kantoor' wordt opgenomen op een gedeelte van het perceel Limburglaan 30.

Regels

- a. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in niet dagelijkse goederen toegevoegd.
- b. Artikel 3.2.2. (bouwregels duurzame energie) is geschrapt.
- c. In artikel 3.5.3 wordt de verwijzing aangepast naar sub m.
- d. Artikel 3.6.2 wijzigingsbevoegdheid detailhandel is aangevuld: de toegelaten vorm van detailhandel is te wijzigen op verzoek van de huurder of eigenaar of na twee jaar leegstand of als het gebruik definitief is beëindigd.
- e. Artikel 7.2.1 wordt aangepast met meerdere overbouwingen.
- f. Artikel 7.2.3. wordt aangepast met de verwijzing naar de juiste aanduiding.
- g. Artikel 11 de dubbelbestemming Waarde archeologie wordt toegevoegd.
- h. Artikel 14.6 wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone weg mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van wegverkeer.
- i. In bijlage 3 bestaande kantoren wordt Limburglaan 30 toegevoegd met de bijzonderheid dat alleen ter plaatse van de aanduiding kantoor een zelfstandig kantoor is toegelaten.
- j. Bijlage 4 bestaande detailhandel is aangepast, waarbij branchering is gewijzigd, er een onderscheid is aangebracht in detailhandel dagelijkse en niet dagelijkse artikelen. Daarbij is de detailhandel in dagelijkse artikelen beperkt tot het bestaande vloeroppervlak. Ook zijn toegevoegd dat de koffiecoterie en bestaande loempiakraam zijn toegelaten.

Toelichting

- a. In paragraaf 3.9.2 is bij de woonboten de belangenafweging nadrukkelijker genoemd.
- b. In paragraaf 3.10 is uitleg over de aanpassingen van de Erfgoedkaart toegevoegd.
- c. In paragraaf 3.17 is de wijze waarop de vrijwaringszone is opgenomen verduidelijkt.
- d. In 4.4.2 de paragraaf over externe veiligheid wordt vermeld dat Basisnet in werking is getreden.



- e. In bijlage 10 Inventarisatie wordt toegevoegd dat aan de Hastelweg 264 autohandel is gevestigd.
- 4 ambtshalve de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen:

Verbeelding

- a. De aanduiding 'sportschool' opnemen op het perceel Limburglaan 36.
- b. Op enkele percelen tussen de Hastelweg en Zeelsterstraat de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toevoegen.

Regels

- a. In artikel 3.1 toevoegen dat ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' een sportschool is toegelaten.
- b. Bijlage 5 bestaande bedrijfswoningen opnemen het begrip bovenwoning bij wonen op verdieping.
- c. Bijlage 5 toevoegen bedrijfswoning Hastelweg 238.
- d. Bijlage 6, 7 en 8 vervangen door actuele versies van respectievelijk het Besluit externe veiligheid, Regeling veiligheid en Regeling provinciale risicokaart.
- 5 het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80300-0301.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 november 2017 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 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 19 december 2017.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017

gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening

november 2017

2661993

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening

Datum

november 2017

Inhoudsopgave

	Colofon	2
	Inhoudsopgave	3
1	Inleiding	5
1.1	Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	5
1.2	Plangebied en doel van het plan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Thema woonboten	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Overgangsrecht op basis van voorheen geldende bestemmingsplannen	7
2.3	Woon – en leefklimaat en positie bedrijven	11
2.4	Vormen van overgangsrecht	17
2.5	Uitvoering persoonsgebonden overgangsrecht met menselijke maat	23
2.6	Tuinen en riolering bij de woonboten	26
2.7	Conclusie zienswijzen thema woonboten	27
3	Samenvatting en reactie per zienswijze	28
3.1	Zienswijze 1: bewoner aan de Lichtenberg	28
3.2	Zienswijze 2: bewoner Waldeck Pyrmontstraat	28
3.3	Zienswijze 3: bewoner Waldeck Pyrmontstraat	30
3.4	Zienswijze 4: Arag namens bewoner Waldeck Pyrmontstraat	30
3.5	Zienswijze 5: voormalige bewoner Waldeck Pyrmontstraat	31
3.6	Zienswijze 6: bewoner Waldeck Pyrmontstraat	31
3.7	Zienswijze 7: bewoner Waldeck	32
3.8	Zienswijze 8: diverse bewoners Waldeck Pyrmontstraat	32
3.9	Zienswijze 9: Cor Goudriaan advocatuur namens bewoners Waldeck Pyrmontstraat	33
3.10	Zienswijze 10 bewoner Waldeck Pyrmontstraat	33
3.11	Zienswijze 11: bewoner Waldeck Pyrmontstraat	33
3.12	Zienswijze 12: bewoner Waldeck Pyrmontstraat	34
3.13	Zienswijze 13: ex bewoner Waldeck Pyrmontstraat	34
3.14	Zienswijze 14: bewoner Waldeck Pyrmontstraat	35
3.15	Zienswijze 15: NUNC Advocaten namens KMWE	35
3.16	Zienswijze 16 : Rijkswaterstaat	35
3.17	Zienswijze 17: Stichting ter behartiging van de belangen de Dr. A.F. Philips-zeeverkennergroep	36
3.18	Zienswijze 18: Henri van Abbestichting	36
3.19	Zienswijze 19: Bewoner Hastelweg	38
3.20	Zienswijze 20: EMA Vastgoed B.V.	39
3.21	Zienswijze 21 Fort advocaten namens eigenaren van drie percelen aan de Hurksestraat 44	40
3.22	Zienswijze 22: bewoner Hastelweg	44
3.23	Zienswijze 23: bewoner Bouvigne	45
3.24	Zienswijze 24 Adromi groep, namens Mebin B.V.	47
3.25	Zienswijze 25 Lexence namens Envema en Nettorama	48
3.26	Zienswijze 26: bewoner Bouvigne	50
3.27	Zienswijze 27 Interesting Vastgoed namens eigenaren van de Hurkse Poort	51
3.28	Zienswijze 28: Stichting All Nine	52

4	Ambtshalve wijzigingen	53
4.1	Hurksestraat 36	53
4.2	Aanduiding bedrijf tot en met categorie 2	53
4.3	Bijlagen bij de regels op het gebied van externe veiligheid	53
5	Conclusie	54
5.1	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	54
5.2	Ambtshalve wijzigingen	55

1 Inleiding

1.1 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017' heeft voor een periode van zes weken, vanaf donderdag 22 juni 2017 tot en met woensdag 2 augustus op de voorgeschreven wijze, digitaal via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog bij het Inwonersplein in het Stadskantoor 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 op 7 oktober 2015 digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl onder de rubriek officiële publicaties en analoog middels publicaties in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 21 juni 2017 bekendgemaakt. Ook is kennis gegeven, dat een digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan via bovengenoemde website en de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl beschikbaar is voor raadpleging en om te downloaden.

Op 10 juli is er een inloopmiddag gehouden in het plangebied.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn 28 zienswijzen ontvangen.

1.2 Plangebied en doel van het plan

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt in het zuidwestelijk deel van het stedelijk gebied van Eindhoven. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Zeelsterstraat (noordzijde), snelweg A2/randweg N2 (westzijde), de Limburglaan aan de oostzijde, groenzone aan de zuidzijde van de Beemdstraat en Dillenburgstraat (zuidoostzijde) en de Karel De Grotelaan (zuidwestzijde).

Het doel van het bestemmingsplan is om te komen tot een actueel planologisch kader. Een kader dat rekening houdt met alle beleidsdoelstellingen, zoals de raad die heeft geformuleerd.

1.3 Leeswijzer

Het Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen start met het bijzondere thema woonboten, omdat 15 van de 28 zienswijzen betrekking hebben op dit onderwerp. Veel van deze zienswijzen zijn gelijklopend. Voor de opbouw van dit thema is de zienswijze van de gezamenlijke woonbootbewoners gebruikt. De bewoners zijn bij hun gezamenlijke zienswijze ondersteund door een extern jurist (de heer mr. Goudriaan). Na dit thema is per zienswijze een samenvatting gemaakt met een reactie. Tot slot is een overzicht gemaakt van de ambtshalve wijzigingen ter verbetering van het plan.

2 Thema woonboten

2.1 Inleiding

Op het bedrijventerrein De Hurk-Croy liggen 12 woonboten. Een deel van deze woonboten heeft toestemming op grond van een huurovereenkomst voor het gebruik van het water als ligplaats. De APV heeft deze plaatsen aangewezen als ligplaats voor woonboten. De APV is een toetsingskader op het gebied van openbare orde en veiligheid. In het kader van het bestemmingsplan is een heel andere afweging aan de orde: is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en worden de bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de woonboten. Het college is van mening dat het bedrijventerrein geen goed woon- en leefklimaat voor bewoners biedt en wil daarom zo min mogelijk bewoners hieraan blootstellen.¹ Ook wil het college dat het enige (middel)zware bedrijventerrein² in de stad goed kan blijven functioneren zonder belemmeringen vanwege de ligplaatsen voor woonboten. Dat heeft er toe geleid dat in het bestemmingsplan de woonboten zijn ondergebracht in een overgangsregeling: het persoonsgebonden overgangsrecht. De huidige bewoner(s) mogen blijven, maar als de bewoning eindigt dan mag er geen nieuwe bewoning plaatsvinden.

Dit hoofdstuk is opgesteld aan de hand van de zienswijze van Goudriaan advocatuur namens drie woonbootbewoners, omdat deze zienswijze zeer uitgebreid ingaat op de onderwerpen die in alle zienswijzen genoemd worden. Ook is de zienswijze van één van deze drie woonbootbewoners, die ook een aparte zienswijze heeft ingediend bij dit thema betrokken.

Het thema begint met de bespreking van de voorheen geldende bestemmingsplannen om te onderzoeken of er mogelijk in het verleden rechten zijn ontstaan. Vervolgens wordt bekeken hoe het zit met de diverse milieuaspecten op het bedrijventerrein om vast te kunnen stellen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De volgende paragraaf gaat over de keuzes voor de vorm van overgangsrecht die het meest passend is bij deze specifieke situatie. Daarna volgt uitleg over de uitvoering van het persoonsgebonden overgangsrecht met aandacht voor de menselijke maat. In aanvulling op deze zienswijzen is nog een paragraaf opgenomen over het gebruik van de oever en de aanleg van riolering. Het hoofdstuk eindigt met een conclusie voor wat betreft de zienswijzen.

¹ Dit uitgangspunt is onder andere gebaseerd op het gezondheidsonderzoek van de GGD (Bijlage 1 van de toelichting)

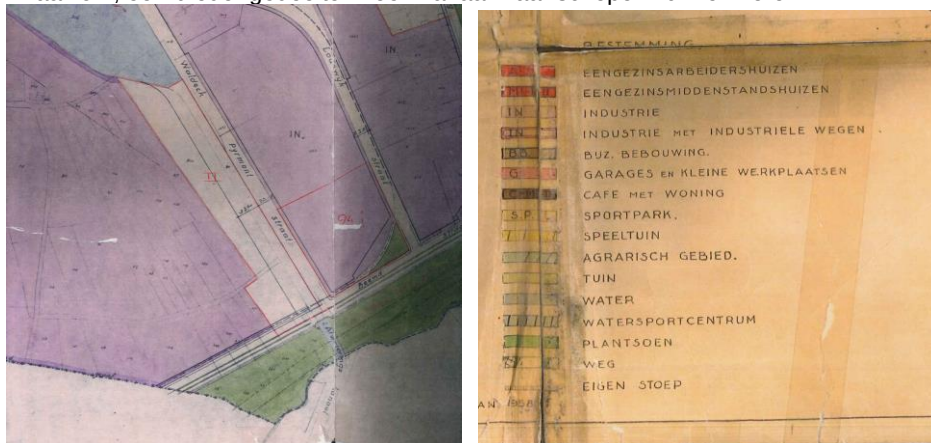
² Dit uitgangspunt is vastgesteld in het actuele beleid, zoals de Nota bedrijven en de Notitie zware bedrijvigheid

2.2 Overgangsrecht op basis van voorheen geldende bestemmingsplannen

Voor de beoordeling van de vraag of de woonboten er planologisch legaal liggen is het relevant om te onderzoeken of op basis van voorheen geldende bestemmingsplan sprake was van een positieve bestemming. De bestemmingsplannen vanaf 1959 tot en met 1988 worden besproken. Per plan is aangegeven in hoeverre per plan sprake had kunnen zijn van overgangsrecht.

2.2.1 Uitbreidingsplan De Hurk 1959

Bij besluit van 23 februari 1959 heeft de gemeenteraad het Uitbreidingsplan “De Hurk” vastgesteld. Dit vaststellingsbesluit is door Gedeputeerde Staten bij besluit van 3 juni 1959 goedgekeurd. Onderstaand de relevante onderdelen van de plankaart van dit uitwerkingsplan. In dit uitbreidingsplan hebben de gronden van de zone waar thans de woonboten liggen de bestemming Weg omdat het Beatrixkanaal eindigde bij de zwaaiikom, een breder gedeelte in een kanaal waar schepen kunnen keren.

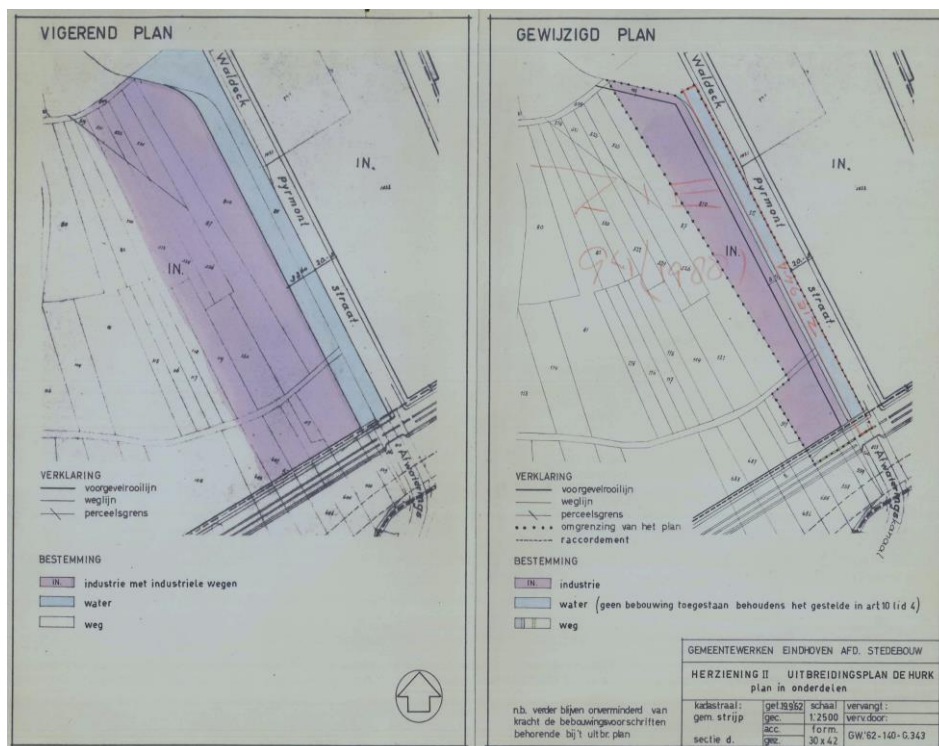


In artikel 2 van de regels is het volgende aangegeven over de gebruiksmogelijkheden: “Op de gronden, die blijkens de kaart (Bijlage 1) zijn bestemd voor sportpark, speeltuin en watersportcentrum mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht, welke krachtens hun aard en afmetingen overeenkomen met de bestemming van de gronden en waarvan de oprichting naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders toelaatbaar wordt geacht.’

Zoals op bovengenoemde uitsneden van de plankaart is te zien zijn in dit uitbreidingsplan wel verschillende woonbestemmingen opgenomen en daarbij behorende regels maar voor de woonfunctie in de vorm van woonboten wordt in dit uitbreidingsplan niets aangegeven. Daar was ook geen noodzaak toe, omdat ten tijde van de vaststelling van dit uitbreidingsplan er geen woonboten in het Beatrixkanaal aangemeerd lagen en was het beleid er op dat moment kennelijk ook niet op gericht om de ligging van woonboten in het Beatrixkanaal mogelijk te maken.

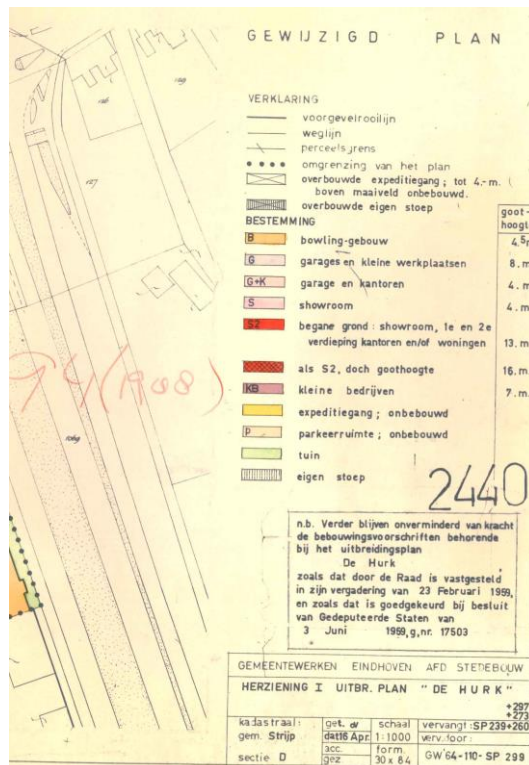
2.2.2 Herziening II Uitbreidingsplan De Hurk 1963

Bij besluit van 25 november 1963 is de Herziening II Uitbreidingsplan De Hurk vastgesteld. Dit plan had tot doel om het Beatrixkanaal door te trekken tot aan de Beemdstraat. Ook in dit herzieningsplan wordt de ligging van woonboten niet mogelijk gemaakt, noch expliciet, noch impliciet.



Op de plankaart is de zone waar de woonboten thans liggen afgemeerd rood omkaderd met in dit rode kader de tekst *Zie 94 A*.

Deze verwijzing naar 94 A zou er op kunnen duiden dat in deze 1^e herziening iets specifiek geregeld was over dit gedeelte van het Beatrixkanaal, maar dat blijkt niet het geval te zijn. Deze verwijzing is ten onrechte hier geplaatst hetgeen moge blijken uit onderstaande plankaart van deze 1^e herziening van het Uitbreidingsplan De Hurk. De 1^e herziening heeft betrekking op de Limburglaan waar lange tijd een bowling en showroom gevestigd was.



De stelling van Mr. Goudriaan dat het gebruik van de ligplaatsen is aangevangen onder de werking van het als bestemmingsplan geldende Uitbreidingsplan 1964 *en daarmee niet in strijd is*, is onjuist.

Dat enkele ligplaatsen in gebruik zijn genomen onder de vigour van het bovengenoemde uitbreidingsplan is juist. Dat de woonboten er in planologische zin rechtmatig liggen is een onjuiste conclusie.

2.2.3 Bestemmingsplan De Hurk 1988

Het bestemmingsplan De Hurk 1988 heeft het uitbreidingsplan De Hurk als planologische regeling overgenomen. De bedrijvigheid is op bedrijventerrein De Hurk in de afgelopen decennia aanmerkelijk geïntensiveerd en de milieubelasting van de bedrijven is veel zwaarder geworden.

In januari 1991 is het thans nog vigerende bestemmingsplan De Hurk 1988 vastgesteld. In dit plan zijn geen ligplaatsen voor woonboten mogelijk gemaakt. Geen van de woonbootbewoners heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen inzake het niet positief bestemmen van de woonboten.

In het bestemmingsplan is een uitzondering gemaakt voor de permanente ligging van één boot en dat was de accommodatie van de waterscouts. Deze watergebonden scoutingaccommodatie is in het nieuwe bestemmingsplan ook weer positief bestemd omdat een dergelijke accommodatie geen geluidgevoelige functie is (geen bewoning).

2.2.4 Aanvullende werking Artikel 352 Bouwverordening

Naast de regeling in de bestemmingsplannen was inzake de gebruiksmogelijkheden van uitbreidingsplannen (1959 en 1963) het gebruiksverbod van art. 352 Bouwverordening van toepassing. Ook wel bekend als de zogenaamde "toverformule".

De Kroon en later de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waren en zijn duidelijk wat betreft de toepassingsmogelijkheden van deze toverformule: het verlenen van een vrijstelling van het uitbreidingsplan/bestemmingsplan is pas mogelijk en is ook verplicht als zinvol gebruik in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan objectief gezien niet meer mogelijk is. ECLI:NL:RVS:2012:BX0296. Niet ter discussie kan staan dat het water de waterfunctie heeft en die functie ook kan blijven hebben en behouden. Aan een vrijstelling kon en kan op basis van deze jurisprudentie in casu niet worden toegekomen.

2.2.5 *Conclusie*

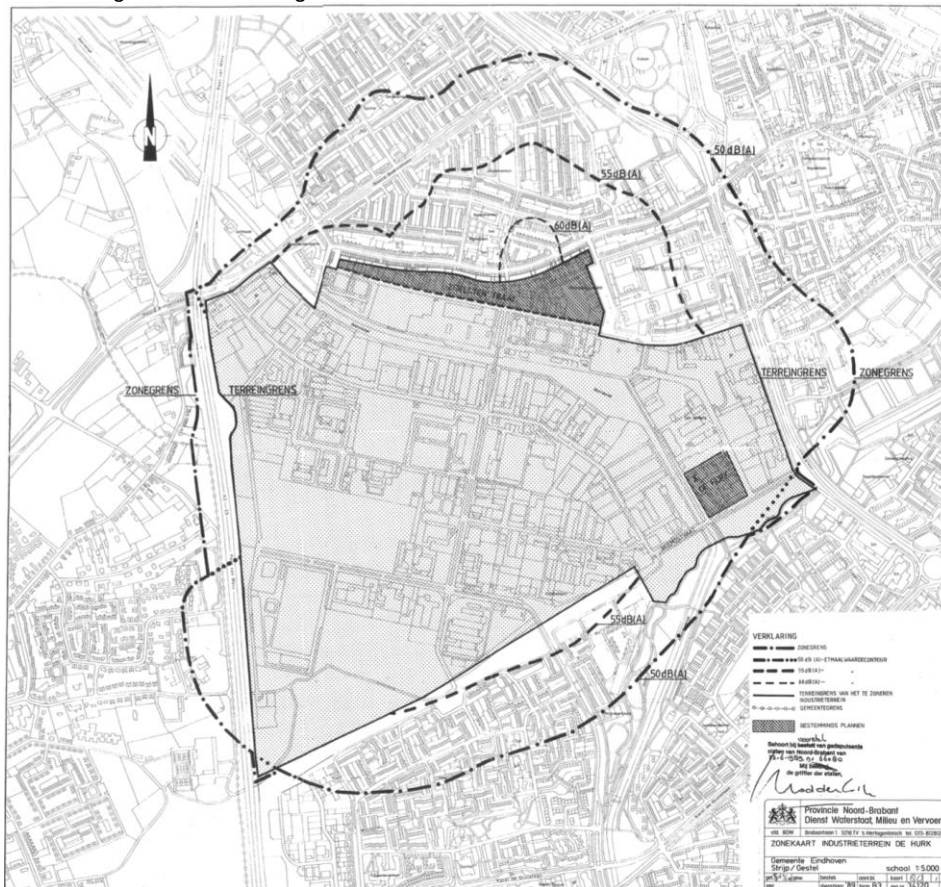
Nu de woonboten niet onder het overgangsrecht van het Uitbreidingsplan De Hurk vallen, niet onder de herziening van het Uitbreidingsplan vallen, niet onder het bestemmingsplan De Hurk 1988 vallen en er geen sprake is van aanvullende werking van de Bouwverordening voor wat betreft het gebruik als ligplaats ten behoeven van woonboten is de stelling dat de woonboten onverminderd onder het overgangsrecht vallen onjuist. De woonboten zijn planologisch nimmer positief bestemd en onder overgangsrecht gebracht.

2.3 Woon – en leefklimaat en positie bedrijven

Indien de functie van de ligplaatsen van woonboten nooit positief bestemd is, is de vraag of de woonboten positief bestemd hadden kunnen worden of dat deze alsnog positief bestemd kunnen worden. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan al beschreven staat, is er op het bedrijventerrein geen sprake van een goed woon- en leefklimaat en heeft het positief bestemmen van de woonboten gevolgen voor de positie van de aanwezige bedrijven. In de navolgende paragrafen worden de aspecten nogmaals behandeld.

2.3.1 Zone industrielawaai

In 1990 heeft Gedeputeerde Staten voor De Hurk een geluidzoneringsbesluit als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld.



Het vaststellen van een dergelijke zone is voorgeschreven wanneer op het bedrijventerrein bedrijven gevestigd zijn, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. De zogenaamde categorie 1 bedrijven (grote lawaaimakers). Hiervan was in 1990 en thans ook nog sprake.

Indien een zoneringsbesluit is genomen mag de geluidbelasting de waarde van 50 dB(A) op woningen buiten de zone niet te boven gaan als gevolg van lawaai dat de bedrijven veroorzaken. Bij milieuvergunningverlening wordt gezien of deze grens niet wordt overschreden.

2.3.2 *Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder en overgangsregeling ligplaatsen*

Voor de goede orde merken wij op dat ligplaatsen voor woonschepen sinds 1 juli 2012 als geluidgevoelig terrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn aangewezen (zie artikel 1.2, lid 3, aanhef en onder b van het Besluit geluidhinder (Bgh)), zonder dat daaraan per 1 juli 2015 (Stb. 2015, 196) een overgangsregeling is toegevoegd (zie artikel 1.2, lid 8 Bgh).

Het spreekt dan voor zich dat er binnen het gezoneerde bedrijventerrein geen geluidgevoelige functies, zoals de woonfunctie, mogelijk kunnen worden gemaakt. Al met al is er een zodanig bedrijfsmilieu ontstaan dat de aanwezigheid van de woonboten om meerdere redenen ongewenst is en de aanwezigheid van de woonboten feitelijk zo spoedig als mogelijk beëindigd zou moeten worden.

Infomil

Er worden veel zienswijzen kenbaar gemaakt inzake de geluidwetgeving. Er wordt in dit verband ook veelvuldig verwezen naar de website

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/inhoudelijk-dossier/thema/geluidsgevoelige-0/ligplaatsen/>.

Op basis van de gegevens/informatie van deze website wordt geconcludeerd dat de woonboten er legaal liggen en zodoende positief bestemd dienen te worden.

De eerste volzin van deze site zegt het volgende:

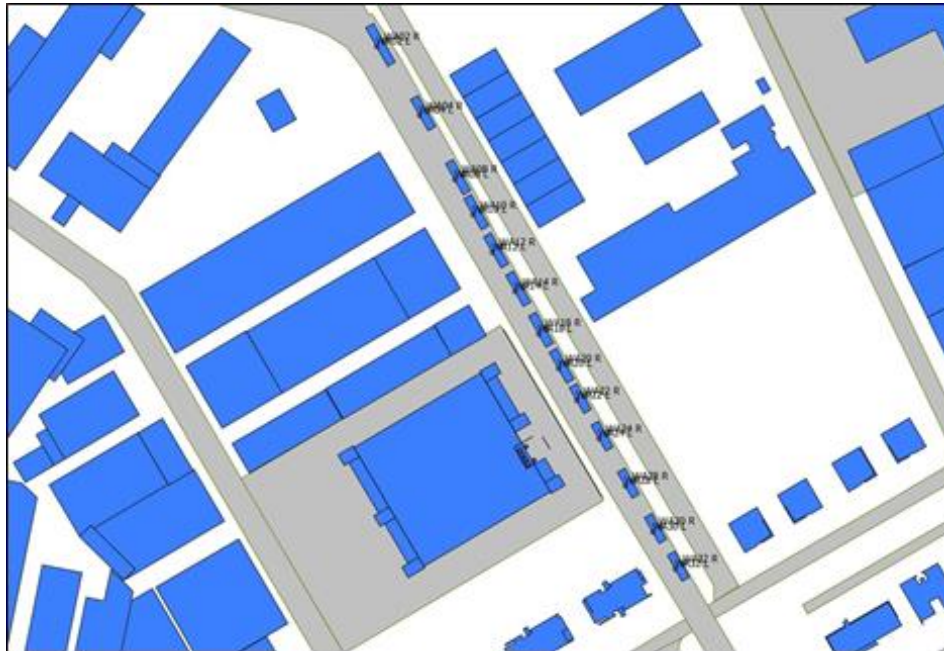
“Het Besluit geluid milieubeheer wijst een ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen, aan als geluidsgevoelig terrein. Het gaat om een geluidsgevoelig terrein als bedoeld in de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit. Alleen legale en permanente ligplaatsen zijn aangewezen. Een legale ligplaats is bestemd in een bestemmingsplan.”

De ligplaatsen in het Beatrixkanaal zijn niet als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Daar kan geen discussie over bestaan. Deze informatie op de website is zodoende niet van toepassing en kan derhalve een verzoek om het positief bestemmen van de woonboten dan ook niet dragen.

Het klopt dat de woonboten zelf niet als een geluidsgevoelig object zijn aangewezen; de ligplaats is dat nadrukkelijk wel. De wetgever heeft voor deze systematiek gekozen, omdat de isolatiewaarde van de wanden van woonboten niet optimaal is en varieert per woonboot. Om die reden is er ook geen wettelijke binnenwaarde vastgesteld hetgeen bij normale woningen wel het geval is.

2.3.3 *Geluidberekeningen industrieterrein De Hurk*

Met behulp van het zonebewakingsmodel van industrieterrein De Hurk zijn geluidberekeningen uitgevoerd. Ter plaatse van de momenteel aanwezige woonboten zijn rekenpunten aan het model toegevoegd. In de onderstaande afbeelding zijn de nieuwe waarneempunten weergegeven.



Actuele situatie

In het volgende overzicht is voor een aantal maatgevende beoordelingsposities bij de woonboten de momenteel geldende gecumuleerde vergunde geluidruimte gegeven.

Beoordelingspositie	L _{Aeq,etmaal} [dB(A)]
Waldeck Pyrmontstraat 2 (west)	59
Waldeck Pyrmontstraat 2 (oost)	58
Waldeck Pyrmontstraat 8 (west)	59
Waldeck Pyrmontstraat 8 (oost)	57
Waldeck Pyrmontstraat 24 (west)	68
Waldeck Pyrmontstraat 24 (oost)	55
Waldeck Pyrmontstraat 32 (west)	58
Waldeck Pyrmontstraat 32 (oost)	51

Uit het overzicht blijkt dat de gehanteerde grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde op het maatgevende beoordelingspunt met maximaal 13 dB wordt overschreden. Niet één woonboot valt binnen de grenswaarde van 55 dB(A).

De woonboten liggen qua geluidhinder ook in de zone van de steeds drukker wordende Beemdstraat, zijnde de nieuwe invalsweg van de hoofdwegenstructuur A2/N2 naar het centrum van de stad. De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Beemdstraat bedraagt, afhankelijk van de afstand tot de Beemdstraat, maximaal 60 Db. Cumulatief (dus geluid wegverkeer en industrielaawaai) is sprake van een maximale geluidbelasting van 64 Db. Hierbij betrekken wij in onze overweging dat de isolatiewaarde van de wanden van woonboten niet vergelijkbaar is met de isolatiewaarde van de wanden van grondgebonden woningen; de isolatiewaarde van de wanden van

grondgebonden woningen zorgen er voor dat er in ieder geval sprake kan zijn van een aanvaardbaar binnenniveau.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Bedrijven				Wegverkeer				Cumulatie		
			Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Dag	Avond	Nacht	Lden	Lcum	L IL,cum	
t 21_A	WA28 Zuidgevel	1,5	48,9	46,6	43,6	53,6	51,8	48,5	41,5	52,1	56,5	55,5	56
t 22_A	WA28 Westgevel	1,5	56,3	56,6	53,7	63,7	48,1	44,7	37,8	48,3	64,8	63,8	64
t 23_A	WA28 Oostgevel	1,5	50,0	47,1	43,1	53,1	49,4	46,1	39,1	49,6	55,4	54,4	54
t 24_A	WA30 Zuidgevel	1,5	48,7	45,7	41,5	51,5	57,2	53,9	47,0	57,5	58,7	57,7	58
t 25_A	WA30 Westgevel	1,5	53,3	53,3	50,4	60,4	53,3	50,0	43,0	53,5	62,1	61,1	61
t 26_A	WA30 Oostgevel	1,5	49,8	46,5	42,2	52,2	53,7	50,4	43,4	54,0	56,6	55,6	56
t 27_A	WA32 Zuidgevel	1,5	47,8	43,8	39,7	49,7	65,1	61,7	54,8	65,3	65,4	64,4	64
t 28_A	WA32 Westgevel	1,5	51,5	50,6	47,5	57,5	59,5	56,2	49,2	59,7	62,2	61,2	61
t 29_A	WA32 Oostgevel	1,5	49,3	45,7	41,3	51,3	58,9	55,6	48,6	59,1	59,9	58,9	59

Kortom is er sprake van een zodanige geluidbelasting dat in dit verband niet gesproken kan worden op het bedrijventerrein van een goed woon- en leefklimaat en dat is toch de essentie van de ruimtelijke ordening.

2.3.4 Veiligheid

De Rijksoverheid heeft, het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in het leven geroepen. Dit besluit beoogt om mensen in de buurt van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen te beschermen. Het Bevi verplicht de gemeente om die reden om bij het opstellen van bestemmingsplannen afstand te houden tussen gevoelige objecten - een ligplaats voor woonboten is een dergelijk gevoelig object - en risicovolle bedrijven. Het Bevi schrijft ook voor om het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf te beperken.

Ons college wil *in beginsel* geen afbreuk doen aan de eisen die het Bevi stelt.

Wij hanteren het begrip *in beginsel*, omdat het mogelijk is om een afweging te maken.

Wil je de bewoners blootstellen aan een hoog risico? Of is het je maatschappelijke taak om bewoners te beschermen tegen deze risico's? Wij concluderen uit de zienswijzenbrieven dat de bewoners zich bewust zijn van de risico's en negatieve aspecten van het blijven behouden van de ligplaats. Feitelijk is er op dit gebied aan de zijde van de woonbootbewoners sprake van risico-aanvaarding. Daarmee is nog niet gezegd dat de gemeente een andere afweging maakt, waarbij zij de risico's voor de bewoners niet aanvaardbaar acht.

2.3.5 Geurhinder

Ons college wordt meermaals door bewoners in de omgeving van het bedrijventerrein gewezen op een grote mate van stankoverlast, veroorzaakt door de op dit bedrijventerrein aanwezige bedrijven. Geuroverlast van dergelijke bedrijven op een bedrijventerrein dat met name is bestemd voor bedrijven. Dat daarbij sprake is van geuroverlast is niet helemaal te voorkomen, ook al handhaven wij hier actief op.

2.3.6 Positie bedrijven

Op het bedrijventerrein staat centraal dat de bedrijven moeten kunnen functioneren. De bedrijfsvoering van bedrijven is gereguleerd via de Wet milieubeheer. Bedrijven vallen of onder het Activiteitenbesluit of beschikken over een milieuvergunning. Via deze milieuregelgeving zijn aanwezige woningen bepalend voor de hoeveelheid hinder die zij mogen veroorzaken. Een belangrijke reden om geen positieve bestemming te geven aan de ligplaatsen is dat hierdoor de bedrijven te maken krijgen met nieuwe maatgevende woningen op een korte afstand van de bedrijven en dit heeft direct invloed op de milieumaatregelen die dienen te worden genomen.

2.3.7 *Relevante uitspraken en andere gemeenten*

Verschillende reclamanten merken op dat veel gemeenten wel ligplaatsen toestaan, ook in de omgeving van of op bedrijfsterreinen. Wij merken op dat alle gemeenten autonoom zijn en hun eigen afwegingen maken, zeker ook op het gebied van de ruimtelijke ordening.

De Raad van State formuleert deze autonomie als volgt: “Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen”. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Bij onze belangenafweging heeft ons college tevens invulling gegeven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 8 november 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AZ1753: “Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 13 oktober 2004, (200402189/1), heeft een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening tot doel. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Wat betreft de in het plan gegeven mogelijkheden moet dan ook worden aangenomen dat bij de planvaststelling de ruimtelijke gevolgen hiervan zijn beoordeeld.”.

2.3.8 *Conclusie*

In dit verband heeft ons college overwogen of de mogelijkheid aanwezig was om de woonboten positief te bestemmen, dit in een goede en zorgvuldige afweging met de feiten/argumenten die pleiten om hiertoe niet over te gaan.

De bovenstaande feiten en argumenten hebben wij zorgvuldig afgewogen waarbij ons college zich terdege realiseert dat het niet positief bestemmen van de woonboten een grote impact heeft op de bewoners van deze woonboten.

Wij kunnen begrip opbrengen voor het standpunt van de woonbootbewoners dat zij de negatieve aspecten van een ligplaats op een bedrijfsterrein met zware vormen van bedrijvigheid (met name ook op het gebied van de externe veiligheid) als het ware “voor lief” nemen.

Er zijn echter een aantal feiten en omstandigheden die voor ons prevaleren boven het permanent laten voortduren van een situatie die per saldo ook voor de woonbootbewoners niet goed is. Ook al beoordelen de woonbootbewoners dit anders. De woonbootbewoners verblijven langdurig op een gezonde bedrijventerrein waarop de zwaarste categorieën bedrijvigheid mogelijk worden gemaakt en welke thans ook daadwerkelijk aanwezig zijn.

Gelet op bovenstaande milieu-aspecten en de planologische mogelijkheden voor bedrijvigheid die het bestemmingsplan biedt, vinden wij dat er ter plaatse van de Waldeck Pyrmonstraat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het rapport van de GGD m.b.t. de Hurk bevestigt dat op het bedrijventerrein geen goed woon- en leefklimaat is. In dit verband merken wij op dat wij het van groot belang vinden om

hieraan geen nieuwe personen bloot te stellen en het huidige gebruik te beperken tot de huidige bewoners, waarbij het gebruik van de ligplaatsen als woning eindigt.

2.4 Vormen van overgangsrecht

Op basis van de eerdere paragraaf is duidelijk geworden dat het niet mogelijk en gewenst is om de woonboten positief te bestemmen. Dat betekent dat de woonboten op termijn verwijderd zullen moeten worden. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de wijze waarop dit planologisch gebeurt en de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan dit besluit. In deze paragraaf staat de wijze waarop dit planologische gebeurt centraal. In de volgende paragraaf staat de wijze van uitvoering uitgelegd.

Bij de planologische uitvoering bij niet-bestemmen komt het overgangsrecht om de hoek kijken. Er zijn drie vormen van overgangsrecht:

1. Normaal overgangsrecht
2. Objectgebonden overgangsrecht of uitsterfregeling
3. Persoonsgebonden overgangsrecht.

In deze paragraaf wordt uitleg gegeven over wat overgangsrecht is, wat de wettelijke basis hiervan is en wat de relevante jurisprudentie is.

2.4.1 Normaal overgangsrecht in het Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt het overgangsrecht (standaardregels). Een gemeente mag daar niet van afwijken. Overgangsrecht kent twee onderwerpen: te weten overgangsrecht inzake *bouwen* en overgangsrecht inzake *gebruik*.

Het overgangsrecht voor bouwwerken luidt als volgt:

“1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.”

De woonboten komen als bouwwerk op basis van art. 3.2.1 sub 3 Bro, niet voor overgangsrecht in aanmerking. Dit houdt in dat de woonboten op basis van art. 3.2.1 sub 1 Bro niet gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd. Regulier onderhoud is wel toegestaan.

Meer relevant is de overgangsregeling voor gebruik.
Dit luidt als volgt:

- “ 1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
- 2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
- 3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
- 4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.”*

Voor de woonboten is het vierde lid van toepassing. Het gebruik was in strijd met het daarvoor geldende plan en de overgangsbepalingen van dat plan (zie ook paragraaf 2.2). Dat betekent dat de gemeente in beginsel verplicht is tot handhaven binnen de planperiode.

2.4.2 Persoonsgebonden overgangsrecht gebruik in het Bro

In het Bro, art. 3.2.3 staat de mogelijkheid van het persoonsgebonden overgangsrecht.

“Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.”

In bovengenoemd artikellid is nadrukkelijk aangegeven dat de gemeenteraad het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing kan verklaren met het oog op de beëindiging op termijn van de met het bestemmingsplan strijdige situatie. De toelichting op dit artikellid geeft onder meer het volgende aan: *“Bij het persoonsgebonden overgangsrecht moet met name gedacht worden aan gevallen waarin de hoge leeftijd van de gebruiker de verwachting wettigt dat de belemmeringen op termijn zullen worden weggenomen, maar niet te voorspellen valt wanneer dat het geval zal zijn. Overeenkomstig het advies van de Raad van State heeft de wetgever er voor gekozen de formulering aan de gemeenteraad zelf over te laten.”*

Het is dus nadrukkelijk niet de bedoeling van de wetgever op basis van het persoonsgebonden overgangsrecht een situatie te creëren die nog vele decennia lang kan voortduren.

Nu het formuleren van het overgangsrecht nadrukkelijk aan de gemeenteraad is overgelaten kan uw raad van deze bevoegdheid gebruik maken door de formulering van het persoonsgebonden overgangsrecht en kan deze formulering beschouwd worden als de Eindhovense hardheidsclausule voor de woonbootbewoners.

2.4.3 Objectgebonden overgangsrecht of uitsterfregeling op basis van jurisprudentie

Voor objectgebonden overgangsrecht bestaat geen juridische grondslag in het Bro, ook al heeft de Raad van State objectgebonden overgangsrecht in bepaalde gevallen toegelaten. Dit is met name door de Raad van State geaccepteerd bij permanente

bewoning van recreatiewoningen. Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2014:3390) dient bij de toepassing van persoonsgebonden overgangsrecht beoordeeld te worden of in plaats daarvan voor een uitsterfregeling (ook wel objectgebonden overgangsrecht genoemd) gekozen zou kunnen worden aangezien een dergelijke regeling meer rechtszekerheid biedt.

Er is geen jurisprudentie gevonden dat dit ook kan gelden voor een woonfunctie, die op een locatie aanwezig is en die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Objectgebonden overgangsrecht komt feitelijk neer op een positieve conserverende bestemming, echter zonder directe bouwtitel, ook al is het objectgebonden overgangsrecht gericht op de beëindiging van de met het bestemmingsplan strijdige situatie. Objectgebonden overgangsrecht geeft meer rechtszekerheid en daarom is het van belang dat de raad een afweging maakt voor welke vorm van overgangsrecht wordt gekozen.

2.4.4 Afweging normaal overgangsrecht

Beëindiging binnen planperiode

De raad kan kiezen om het normale overgangsrecht van toepassing te verklaren. Aan de orde is de vraag of het gebruik van het Beatrixkanaal als ligplaats voor woonboten binnen de planperiode van 10 jaar kan worden beëindigd. Deze vraag kan in principe positief worden beantwoord nu er sprake is van huurcontracten met een opzegtermijn van 6 maanden. Binnen de planperiode zou de opzegtermijn zodanig kunnen worden bepaald dat de woonbootbewoners ruimschoots de tijd hebben om elders een ligplaats te kunnen vinden.

Het is mogelijk om binnen de planperiode de huurovereenkomsten op te zeggen en de situatie te beëindigen binnen de planperiode. Uw raad heeft echter aangegeven dit niet te zien als adequate regeling voor de woonboten in Eindhoven. Er zijn ook diverse redenen waarom er voor een minder harde lijn gekozen zou kunnen worden.

Aanwijzing APV

Uw raad is van mening dat de gemeente in het verleden niet die zorgvuldigheid heeft betracht ten opzichte van de woonbootbewoners waartoe de gemeente feitelijk gehouden was. Hiermee wordt onder meer bedoeld op het gegeven om ons besluit van 26 april 1983 om dit gedeelte van de Beatrixkade op basis van de APV aan te wijzen voor de ligging van maximaal 15 woonboten geen doorvertaling heeft gekregen in een bestemmingsplan.

In dit besluit van 26 april 1983 stond als beslispoint 3 opgenomen de ligplaatsen in beginsel te verhuren; over het opstellen van een zogenaamd postzegelbestemmingsplan was geen beslispoint opgenomen; kennelijk achtte het college het opstellen van huurcontracten toentertijd een afdoende regeling. Het had echter in de rede gelegen dat na dit aanwijzingsbesluit de mogelijkheid tot het hebben van woonboten in een zogenaamd postzegelbestemmingsplan was vervat. Dit is niet gebeurd. Er zijn kennelijk om die reden indertijd ook geen op naam gestelde formele toestemmingsbesluiten op basis van de APV verstrekt voor het hebben van een ligplaats.

Huurovereenkomsten

Privaatrechtelijk zijn met de woonbootbewoners huurovereenkomsten afgesloten voor wat betreft de huur van de ligplaats.

Niet handhaven

De gemeente heeft niet opgetreden tegen het zonder toestemming in gebruik nemen van de groenstrook tussen woonboten en Waldeck Pymontstraat en niet handhavend optreden tegen zonder vergunning geplaatste bouwwerken in deze groenstrook.

Geen alternatieve locaties binnen gemeente Eindhoven

Binnen de gemeentegrenzen zijn geen geschikte locaties omdat het Waterschap de Dommel voor het overige gedeelte van het Beatrixkanaal geen medewerking verleent. En het Eindhovensch Kanaal is eveneens geen optie; het gedeelte van het Eindhovensch kanaal binnen de ring is niet meer voor woonboten bereikbaar (lage brug bij de Ring) en het gedeelte van het Eindhovensch kanaal buiten de Ring ligt binnen de invloedssfeer van het eveneens gezoneerde bedrijventerrein van Daf.

Conclusie

Het is de huidige woonbootbewoners om bovengenoemde redenen niet euvel te duiden dat er een grote mate van onduidelijkheid is ontstaan over de juridische status van hun ligplaatsen. Aan de ene kant is sprake van privaatrechtelijke toestemming (huurcontract). Aan de andere kant is er de publiekrechtelijke onmogelijkheid/verbod om een ligplaats te hebben in overeenstemming met de voorschriften van het uitbreidingsplan De Hurk en het latere bestemmingsplan De Hurk 1988.

De keuze voor het opzeggen van de huurcontracten doet geen recht aan hetgeen zich in het verleden heeft afgespeeld met de woonboten en de handelwijze van de gemeente in deze. De woonbootbewoners mochten er, gelet op de wijze waarop de woonbootbewoners tegemoet werden getreden, er van uit gaan dat er sprake was van een legale situatie. Het geeft dan geen pas om op dit moment, alhoewel dit formeel juridisch mogelijk is, de harde lijn te kiezen en zodanige maatregelen te nemen dat de woonboten op relatief korte termijn verwijderd zullen zijn.

2.4.5 Afweging objectgebonden overgangsrecht

Rechtszekerheid

Kan de raad en is het mogelijk om in plaats van persoonsgebonden overgangsrecht te kiezen voor een uitsterfregeling (ook wel objectgebonden overgangsrecht genoemd) gekozen, aangezien een dergelijke regeling meer rechtszekerheid biedt. Daar tegenover staan een aantal nadelen die hieronder staan aangegeven.

Termijn van beëindiging is nog onduidelijker en ligt nog later in de tijd

Het volgende kan in dit verband worden opgemerkt. Het objectgebonden overgangsrecht is niet te prefereren aangezien het in dat geval volledig onduidelijk is wanneer het strijdige gebruik zal zijn beëindigd. Feitelijk is er dan sprake van het positief bestemmen van de woonboten. En dat wil uw raad niet. Beëindiging binnen de planperiode wordt op basis van het objectgebonden overgangsrecht hiermee feitelijk ook (nagenoeg) illusoir.

Positie bedrijven aanvaardbaar woonklimaat

Daarbij komt dat deze keuze in strijd is met een goede ruimtelijke ordening aangezien een aanvaardbaar leef- en woonklimaat door ons college niet kan worden gegarandeerd. De bedrijfsvoering van bedrijven op het bedrijventerrein kan daardoor belemmerd worden. Bij een min of meer positieve bestemming mogen de woonbootbewoners van de

gemeente verwachten dat de gemeente zodanige maatregelen neemt dat er bij de ligplaatsen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Huurovereenkomsten zijn op naam

Het objectgebonden overgangsrecht kan in materiele zin geen optie zijn omdat er, nu de ligging van de woonboten beëindigd dient te worden, geen nieuwe huurovereenkomsten voor een ligplaats meer zullen worden afgesloten wanneer een ligplaats vrij komt. En deze huurovereenkomsten zijn op naam gesteld en niet op de woonboot. Ook zal geen toestemming op basis van de APV meer worden verleend. Overigens is voor geen van de thans aanwezige woonboten een vergunning van de APV verleend maar is indertijd gekozen voor een privaatrechtelijke regeling in de vorm van een huurovereenkomst. In deze huurovereenkomsten staat onder meer dat beide partijen gerechtigd zijn om de overeenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden.

Conclusie

Alle belangen zorgvuldig afwegende, hecht het college meer waarde aan de belangen die zijn gediend met het niet positief bestemmen/onder het objectgebonden overgangsrecht brengen van de ligplaatsen dan aan de belangen van de zijn gediend bij het laten voortbestaan, al of niet via een positieve bestemming of via het objectgebonden overgangsrecht van een situatie die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarbij ons college een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet kan garanderen.

Ook uw raad wil de situatie niet min of meer “eeuwigdurend” laten zijn, ook al beoogt het objectgebonden overgangsrecht dat niet, maar in materiele zin kan dit wel het geval zijn, en kan de keuze voor objectgebonden overgangsrecht om ook deze reden geen goede optie zijn.

2.4.6 Afweging persoonsgebonden overgangsrecht

Het volledig wegbestemmen van de woonboten geen optie zodat de vraag aan de orde was of er sprake moest zijn van objectgebonden overgangsrecht of dat gekozen moet worden voor persoonsgebonden overgangsrecht. Objectgebonden overgangsrecht is geen goede optie gelet op het feit dat de huurovereenkomsten op naam, de termijn van beëindiging nog langer op zich laat wachten en er geen goed leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijven ook niet in de positie gebracht moeten worden dat zij voor een goed leefklimaat moeten zorgen.

Gelet op het APV-besluit en de privaatrechtelijke overeenkomsten heeft uw raad er voor gekozen, zie uw advies d.d. 24 november 2016, om voor deze woonboten een regeling in het bestemmingsplan op te nemen die is geschoeid op de menselijke maat. Daarbij heeft u aangegeven dat een positieve bestemming niet tot de planologische mogelijkheden behoort, gelet op de gevaarzetting en het niet kunnen garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bewoning is eindig

Resteert de next best oplossing, te weten persoonsgebonden overgangsrecht waarbij dit niet alleen geldt voor de hoofdbewoner doch ook voor de op de woonboot bij hun ouders wonende kinderen. Thans is er nog sprake van 2 gezinnen met een kind.

Gegeven het feit dat niet alle kinderen die op een woonboot opgroeien in de toekomst ook voor deze woonvorm kiezen, zo wijst de praktijk uit, zal de aanwezigheid van de

woonboten een redelijk afzienbare termijn duren. Wanneer het huidige aantal woonboten stelselmatig vermindert zal dat ook ten koste gaan van de woonsfeer. Maar de mensen hebben zelf de keuze wanneer zij willen vertrekken.

Bij deze optie is weliswaar de termijn van beëindiging ook onzeker, maar het is wel zeker dat het een keer eindigt.

Geen nieuwe bewoners

De huidige bewoners hebben gekozen voor deze vorm van wonen, vaak al lange tijd geleden. Op dat moment was het bedrijventerrein nog niet het bedrijventerrein dat het nu is. Men had destijds het voordeel om relatief goedkoop te wonen in de stad aan het water. Inmiddels is het bedrijventerrein 'volgebouwd' en is er planologisch nog ruimte voor zwaardere bedrijven die er nu feitelijk zijn. Er is inmiddels een situatie ontstaan waarin het niet gewenst is om nieuwe bewoners toe te laten op het bedrijventerrein. Het persoonsgebonden overgangsrecht sluit deze mogelijkheid uit.

Niet handhavend optreden huidige bewoners

De zorgvuldigheid naar de woonbootbewoners heeft ertoe geleid dat de afweging is gemaakt om de huidige woonboten onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Dit houdt in dat tegen de huidige bewoners van de woonboten, die over een huurcontract beschikken én in het GBA zijn ingeschreven op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, niet handhavend kan en zal worden opgetreden.

Geen nieuwe huurovereenkomsten

Sinds 2013 worden er al geen nieuwe huurovereenkomsten op naam gezet. Er is geen wachtlijst voor een ligplaats. Naast het persoonsgebonden overgangsrecht, kan de gemeente op deze manier borgen dat er geen nieuwe bewoners de plaats innemen van de huidige bewoners.

Wel tegemoetkoming verhuiskosten

Teneinde te bewerkstelligen dat deze ongewenste situatie een zo kort mogelijk periode in beslag neemt en in beginsel binnen de planperiode zal worden beëindigd (zekerheid in deze kan niet worden gegeven), is aan de financiële tegemoetkoming (coulanceregeling) bij het eerder opgeven van de ligplaats de voorwaarde verbonden dat dit recht vervalt 10 jaar na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Het persoonsgebonden overgangsrecht zorgt er voor dat de bewoning op het (middel)zwaar bedrijventerrein eindig is voorkomt dat zich hier nieuwe personen vestigen. Voor de huidige bewoners betekent dit duidelijkheid dat de gemeente niet actief gaat handhaven de komende planperiode.

Het persoonsgebonden overgangsrecht doet het meest recht aan de belangen die spelen binnen dit bestemmingsplan zeker in combinatie met de privaatrechtelijke mogelijkheden van sturing en in combinatie met een regeling in tegemoetkoming verhuiskosten. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op deze uitvoering.

2.5 Uitvoering persoonsgebonden overgangsrecht met menselijke maat

Het is er de gemeente veel aan gelegen om de woonboten zo spoedig mogelijk verwijderd te krijgen. Om die reden is voor de woonbootbewoners, die rechten kunnen doen gelden op het persoonsgebonden overgangsrecht, een financiële regeling vastgesteld die het volgende inhoudt.

2.5.1 *Tegemoetkoming in de verhuiskosten*

Er bestaat geen landelijke regeling voor een financiële tegemoetkoming bij de beëindiging van een ligplaats. Er is een wettelijke regeling voor situaties waarin bewoners verplicht worden om te verhuizen. Verhuurders van woningen zijn wettelijk verplicht om een verhuiskostenvergoeding te betalen aan huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen.

Deze regeling geldt zowel bij renovatie waarbij het huurcontract doorloopt als bij renovatie of sloop waarbij het huurcontract eindigt. Ligplaatsen van woonboten worden in deze regeling niet genoemd maar kunnen in dit verband op één lijn worden gesteld met standplaatsen voor woonwagens.

Deze verhuiskostenregeling is in 2010 opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties past jaarlijks het uit te keren bedrag aan. Deze vergoeding bedraagt thans € 5.910,--.

Voor deze vergoeding komen hoofdbewoners in aanmerking die voor januari 2013 op de woonboot woonden, formeel over toestemming/huurovereenkomst van de gemeente beschikken om een ligplaats te gebruiken en op het moment van vaststelling bestemmingsplan zijn ingeschreven in het GBA.

2.5.2 *Geen planschadevergoeding*

Aan planschade als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening kan niet worden toegekomen en wel om twee redenen niet. Op de eerste plaats zijn de woonboten nimmer positief bestemd, noch in het uitbreidingsplan De Hurk noch in het bestemmingsplan De Hurk 1988. Dat is een voorwaarde om voor planschade in aanmerking te komen omdat planschade uitgaat van het vergelijken van de regimes van de betreffende bestemmingsplannen.

Op de tweede plaats kan, zoals hierboven reeds is aangegeven, niet aan planschade worden toegekomen omdat planschade uitsluitend betrekking kan hebben op onroerende goederen. En woonboten zijn nu eenmaal geen onroerende goederen, ook al kunnen ze zijn ingeschreven in het scheepsregister.

Nadeelcompensatie behoort ook niet tot de mogelijkheden omdat er bij nadeelcompensatie sprake dient te zijn van een besluit, anders dan een besluit in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Een rapportage van de SAOZ bevestigt dat planschade en nadeelcompensatie formeel niet aan de orde zijn.

2.5.3 *Wanneer komt men in aanmerking voor tegemoetkoming verhuiskosten?*

De tegemoetkoming in de verhuiskosten zal worden uitgekeerd wanneer de het bestemmingsplan onherroepelijk is, de huurovereenkomst is opgezegd en de woonboot daadwerkelijk zal zijn verwijderd. Deze coulanceregeling met tegemoetkoming geldt gedurende 10 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Er zijn, zoals hierboven is aangegeven, enkele gesprekken geweest met woonbootbewoners om te spreken over een vroegtijdige beëindiging van de ligplaats en de daar voor hen aan verbonden voorwaarden. In één geval heeft dit geleid tot mediation. Dit heeft er in dit geval toe geleid dat de huur van de ligplaats inmiddels is opgezegd en de woonboot naar een nieuwe ligplaats is versleept. De redelijkheid gebiedt om ook aan deze huurders bovengenoemde vergoeding uit te keren, op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

2.5.4 Belang vaststellen bestemmingsplan

De eerste stap om te komen tot beëindiging van het gebruik van de ligplaatsen ten behoeve van wonen is het vaststellen van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt dit juridisch planologisch vastgelegd. Indien iemand zijn huurovereenkomst opzegt, kan uitvoering worden gegeven aan stap 2, te weten een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing.

2.5.5 Voor welke boten geldt het persoonsgebonden overgangsrecht en de tegemoetkoming verhuiskosten

Bewoner Waldeck Pymontstraat 2

Betrokkene woont sedert 1 januari 1975 op deze locatie, is ingeschreven in de GBA en beschikt over een huurovereenkomst en voldoet aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden gebracht. Betrokkene heeft dan ook recht op de tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pymontstraat 4

Er is een huurovereenkomst afgesloten met 'vader' van de huidige bewoner. Van september 2000 tot oktober 2007 heeft niemand ingeschreven gestaan in het GBA. Het is alleen verplicht om de huurovereenkomst om te zetten van vader naar zoon als er geen sprake zou zijn geweest van een onderbreking van ruim 7 jaar. Betrokkene woont sedert 29 juni 2012 op de woonboot, maar beschikt niet over een huurovereenkomst die op zijn naam staat.

Betrokkene kan dus geen recht doen gelden op het persoonsgebonden overgangsrecht en heeft om die reden ook geen recht op tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pymontstraat 8

Betrokkene woont sedert 11 juli 1991 op deze locatie, staat ingeschreven in de GBA, en woont met gemeentelijke toestemming (rechtsopvolger vorige bewoner) en voldoet zodoende aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Betrokkene heeft dan ook recht op de tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pymontstraat 10

Betrokkene woont sedert 1 september 2011 op de locatie, is ingeschreven in de GBA, beschikt over een huurovereenkomst en voldoet zodoende aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Betrokkene heeft dan ook recht op de tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pymontstraat 12

Bewoner woont sedert 1 september 2016 op deze locatie, staat ingeschreven in de GBA maar beschikt niet over een huurovereenkomst zodat betrokkene dus geen recht kan doen gelden op het persoonsgebonden overgangsrecht en heeft om die reden ook geen recht op een tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pyrmontstraat 18

Betrokkene woont sedert 15 december 1988 op deze locatie, staat ingeschreven in de GBA, beschikt over een huurovereenkomst en voldoet zodoende aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Betrokkene heeft dan ook recht op de tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pyrmontstraat 20

Betrokkene woont sedert 9 september 1993 op deze locatie, staat ingeschreven in de GBA, beschikt over een huurovereenkomst en voldoet zodoende aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Betrokkene heeft dan ook recht op de tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pyrmontstraat 22

Betrokkene woont sedert 4 november 1987 op deze locatie, staat ingeschreven in de GBA, beschikt over een huurovereenkomst en voldoet zodoende aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Betrokkene heeft dan ook recht op de tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pyrmontstraat 24

De bewoners hebben medio augustus 2017 de woonboot verlaten en de woonboot is inmiddels versleept naar een ligplaats elders in het land. Nu de ligplaats mede door gesprekken met de gemeente is verlaten gebiedt de zorgvuldigheid dat betrokkenen in aanmerking komt voor tegemoetkoming in de verhuiskosten. Men voldeed voor het opgeven van de ligplaats aan bovengenoemde criteria.

Bewoner Waldeck Pyrmontstraat 28

Betrokkene woont sedert 9 juni 1988 op deze locatie, staat ingeschreven in de GBA, beschikt over een huurovereenkomst en voldoet zodoende aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Betrokkene heeft dan ook recht op tegemoetkoming in de verhuiskosten.

Bewoner Waldeck Pyrmontstraat 30

Betrokkene woont sedert 3 augustus 1984 op deze locatie, staat ingeschreven in de GBA, beschikt over een huurovereenkomst en voldoet zodoende aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Betrokkene heeft dan ook recht op tegemoetkoming in de verhuiskosten.

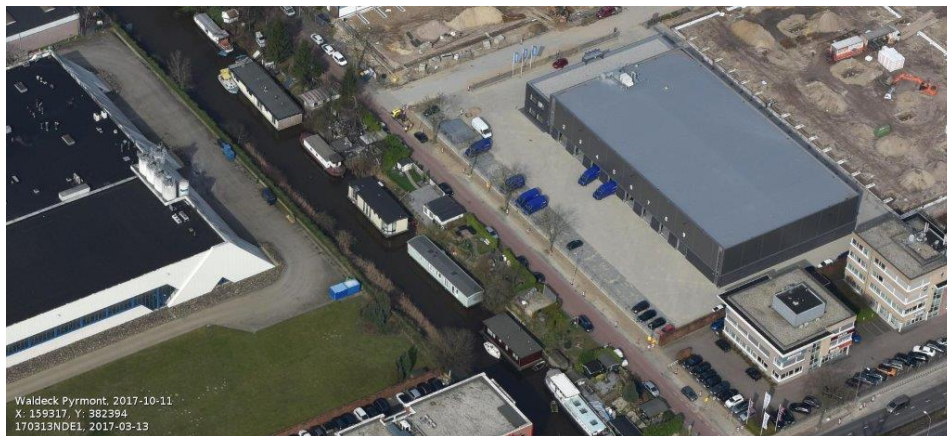
Bewoner Waldeck Pyrmontstraat 32

Betrokkene woont sedert 21 april 2009 op deze locatie, staat ingeschreven in de GBA, beschikt over een huurovereenkomst en voldoet zodoende aan de criteria om onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Betrokkene heeft dan ook recht op tegemoetkoming in de verhuiskosten.

2.6 Tuinen en riolering bij de woonboten

2.6.1 Oever in gebruik als tuin, inclusief bergingen

In een aantal zienswijzen staat dat er geen gebruik wordt gemaakt van de groenstrook, oever naast de ligplaats. Op onderstaande luchtfoto is te zien dat er wel degelijk door diverse woonbootbewoners gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke groenstrook, inclusief het plaatsen van schuurtjes en schuttingen.



Met uitzondering van één woonbootbewoner is er geen huurovereenkomst afgesloten voor het gebruik van de groenstrook. In maart 2013 is aan alle bewoners een brief verzonden, waarin aangegeven is dat het college bereid is om te wachten met het sluiten van een huurovereenkomst totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

2.6.2 Riolering

Vanaf 2006 is het wettelijk verplicht om op de riolering te zijn aangesloten. Als de woonboten onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden gebracht, moeten de woonboten op de riolering worden aangesloten na vaststelling van het bestemmingsplan. Het Waterschap is het bevoegd gezag voor dit onderwerp. Het Waterschap gedooft de huidige situatie tot duidelijk is wat er gebeurt.

2.7 Conclusie zienswijzen thema woonboten

Naar aanleiding van de zienswijzen is alleen een aanpassing in de toelichting gemaakt. In de toelichting in paragraaf 3.9.2 is bij de woonboten de belangenafweging nadrukkelijker genoemd. Deze belangenafweging staat ook in deze nota nadrukkelijk beschreven. Het juridische deel van het bestemmingsplan wordt niet aangepast (regels of verbeelding). De zienswijzen worden daarom ongegrond geacht.

3 Samenvatting en reactie per zienswijze

3.1 Zienswijze 1: bewoner aan de Lichtenberg

3.1.1 Samenvatting

Door het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht kan de woonboot niet meer verkocht worden. Een woonboot zonder ligplaats is veel minder waard. Hierdoor blijft de eigenaar met een restschuld zitten. Verzocht wordt om van dit plan af te zien.

3.1.2 Reactie

Met deze woonbootbewoner heeft mediation plaatsgevonden en de woonboot is inmiddels verkocht en naar een nieuwe ligplaats versleept. Korthedshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de genoemde onderwerpen ook aan bod zijn gekomen.

3.1.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.2 Zienswijze 2: bewoner Waldeck Pymontstraat

3.2.1 Samenvatting

- a. De woonboten zijn legaal, gelet op de APV. In de APV zijn geen gedeelten van openbaar water aangewezen waar een verbod geldt.
- b. De woonboten zijn legaal, omdat op 14 januari 1988 een vergunning is afgegeven.
- c. De woonboten zijn legaal, omdat het college nooit is opgetreden tegen de woonbootbewoners. Het college heeft huurcontracten afgesloten.
- d. Onder het voorgaande bestemmingsplan (1988) is nooit opgetreden tegen de woonboten en er werd nimmer gewraakt. Dat kwam omdat de woonboten onder de daarvoor geldende bestemmingsplannen onder de bestemming water vallen. In een uitspraak van de RB Alkmaar is geoordeeld dat het gebruik van water als ligplaats voor woonschepen niet wezensvreemd is aan de bestemming water. De woonboten vielen op basis daarvan onder het overgangsrecht.
- e. Gelet op het feit dat de woonboten er op basis van de APV legaal liggen moet de gemeente de ligplaatsen opheffen. Dan dient de gemeente voor vervangende ligplaatsen te zorgen. Als de gemeente geen vervangende ligplaatsen heeft, moet zij een marktconforme vergoeding geven.
- f. De wal wordt al lange tijd gebruikt voor overpad en tuingebruik. Zonder financiële afspraken hierover. In januari 2013 is de gemeente met een voorstel gekomen hierover. Dus kan worden uitgegaan van een stilzwijgende overeenkomst verhuring van de gronden om niet. Gelet op de huurovereenkomsten vind de gemeente het gebruik legaal.
- g. Er is sprake van legaal gebruik. Hierdoor hebben de bewoners geïnvesteerd in de boot en hypotheek afgesloten. Als het bestemmingsplan wordt doorgezet dan is sprake van kapitaalsvernietiging. De woonbootbewoners willen hiervoor financieel gecompenseerd worden.

- h. Het bestemmingsplan De Hurk kent in de inhoudsopgave woonboten. Op basis van de overgangsbepalingen mag het gebruik dat bestaat ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan worden voortgezet.
- i. Gelet op het feit dat de woonboten onder het overgangsrecht vallen, ligt het voor de hand om de woonboten positief te bestemmen.
- j. De nieuwe Wet geluidhinder maakt het mogelijk om de woonboten positief te bestemmen.
- k. Volgens het overgangsrecht van de Wet geluidhinder is bepaald dat ligplaatsen in het die op 1 juli 2012 in een gemeentelijke verordening zijn aangewezen kunnen tot 1 juli 2022 bij rechtswege worden opgenomen in het bestemmingsplan zonder dat ze worden getoetst als geluidsgevoelig terrein. De APV in Eindhoven regelt dat de woonboten legaal zijn zonder vergunning, omdat ze zijn toegelaten op basis van de APV.
- l. Als de woonboten legaal zijn, is er sprake van planschade. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met dit financiële aspect.
- m. Mochten de woonboten niet positief bestemd worden, dan wordt verzocht om ze buiten de plangrens te houden, zodat de huidige situatie gehandhaafd blijft.
- n. De woonboten zijn onverkoopbaar zonder ligplaats. De bewoners leiden schade.
- o. De wachtlijst voor woonboten is vervallen. De wachtlijst is onwettig. Ligplaatsen kunnen als woonruimte alleen worden verdeeld als ze zijn opgenomen in een huisvestingsverordening.
- p. Het is onrendabel om te investeren in een nieuwe woonboot. Ook renovatie wordt door de overgangsconstructie onrendabel.
- q. Tuinen vallen ook onder het overgangsrecht, maar een tuin heeft geen last van geluidshinder. Waarom worden deze niet positief bestemd?
- r. Als de tuinen positief bestemd worden, dan kan los van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten kunnen worden.
- s. Er is te weinig naar alternatieve locaties gekeken. De combinatie natuur en wonen is juist positief voor de stad. Woonboten bieden mogelijkheden voor starters op de woningmarkt.
- t. De aanleg van riolering heeft niets te maken met bestemmingsplan.
- u. Het persoonsgebonden overgangsrecht is erg beperkend in de persoonlijke keuze van de woonbootbewoners.

3.2.2 *Reactie*

Kortheidshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de genoemde onderwerpen ook aan bod zijn gekomen.

Voor wat betreft de zienswijze onder punt o. Het bestemmingsplan bevat een uitsterfregeling. Dat betekent dat de gemeente geen nieuwe huurders wil op de ligplaatsen. Er is geen wachtlijst.

3.2.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.3 Zienswijze 3: bewoner Waldeck Pymontstraat

3.3.1 *Samenvatting*

Bewoner heeft 9 jaar geleden met instemming van gemeente een ligplaats overgenomen met een hypotheek om de woonboot over te nemen.

Als er persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegepast, blijft de eigenaar zitten met een restschuld, omdat de woonboot nu veel minder waard is. Daarnaast is veel geïnvesteerd in de tuin bij de ligplaats.

Verzocht wordt om af te zien van dit plan.

3.3.2 *Reactie*

Korthedshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de genoemde onderwerpen ook aan bod zijn gekomen.

3.3.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.4 Zienswijze 4: Arag namens bewoner Waldeck Pymontstraat

3.4.1 *Samenvatting*

- a. De ligplaats is in 1972 ingenomen.
- b. De gemeente heeft in 1983 besloten om ligplaatsen op gemeentelijk niveau uit te geven.
- c. In de brief van 7 juni is aangegeven dat cliënt over toestemming van het college beschikt.
- d. De bewoning is dus legaal. Er zou een positieve bestemming moeten worden gegeven.
- e. Bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Rietvelden, De Vutter, Het Ertveld van de gemeente Den Bosch zijn ook 11 ligplaatsen positief bestemd op basis van toestemming in het kader van de APV.
- f. Overgangsrecht Wet geluidhinder is van toepassing.
- g. Overgangsrecht bestemmingsplan 1988 is van toepassing.
- h. Een uitsterfregeling ligt meer voor de hand dan persoonsgebonden overgangsrecht.

3.4.2 *Reactie*

Korthedshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de genoemde onderwerpen ook aan bod zijn gekomen.

3.4.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht. ongegrond

3.5 Zienswijze 5: voormalige bewoner Waldeck Pymontstraat

3.5.1 *Samenvatting*

- a. In Eindhoven zijn nauwelijks woonschepen. De woonschepen liggen aan de rand van het bedrijventerrein.
- b. Als voormalig bewoner van een woonboot en kind van een woonbootbewoner heeft reclamant geen last gehad van de industrie. Er is nooit overlast geweest.
- c. De woonboten liggen al decennia aan de Waldeck Pymontstraat met toestemming van de gemeente.
- d. Het brengen van de woonboten onder overgangsrecht zorgt ervoor dat deze waardeloos wordt.
- e. De situatie van bewoning kan nog 75 jaar duren, omdat de jongste bewoner 5 jaar oud is.
- f. In de periferie van de Hurk zijn de mogelijkheden verbreed voor detailhandel.
- g. Het is moeilijk voor te stellen de Hurk qua zwaarte wordt opgewaardeerd, gelet op de aanwezige detailhandel, vuilstortplaats en Praxis.
- h. Verzocht wordt om de woonboten positief te bestemmen.

3.5.2 *Reactie*

Kortheidshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de genoemde onderwerpen ook aan bod zijn gekomen.

Voor wat betreft het bedrijventerrein De Hurk is dit het enige (middel)zware bedrijventerrein in Eindhoven. Het beleid voor het bedrijventerrein is er op gericht om de (middel)zware bedrijvigheid hier te behouden en ook planologisch mogelijk te blijven maken.

3.5.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.6 Zienswijze 6: bewoner Waldeck Pymontstraat

3.6.1 *Samenvatting*

- a. De woonboten liggen op een legale ligplaats. Toch wordt er persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.
- b. Reclamant heeft geen tuin gehuurd, maar alleen een ligplaats voor een schip.

3.6.2 *Reactie*

Kortheidshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de genoemde onderwerpen ook aan bod zijn gekomen.

3.6.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.7 Zienswijze 7: bewoner Waldeck

3.7.1 *Samenvatting*

De bewoner woont al 45 jaar op deze plek. In 1983 is een ligplaats gekregen en een huurcontract. Voor de kinderen is het gewenst dat zij de boot over kunnen nemen of verkopen. Nu is er niets te verkopen.

3.7.2 *Reactie*

Korthedshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de genoemde onderwerpen ook aan bod zijn gekomen. De huur van de ligplaats kan alleen worden overgenomen door kinderen die bij hun ouder(s) op de woonboot wonen en ook op dat adres zijn ingeschreven.

3.7.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.8 Zienswijze 8: diverse bewoners Waldeck Pymontstraat

3.8.1 *Samenvatting*

- a. Vanaf 2012 wordt gesproken over persoonsgebonden overeenkomst. Dit is geen aanvaardbare oplossing als het werkelijk een probleem zou opleveren om op deze plek te wonen.
- b. Daarbij wordt iedere keer aangegeven dat de ligplaatsen illegaal zijn, omdat zij niet in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen.
- c. Vanaf 1983 is sprake van een legale ligplaats op basis van de APV.
- d. Ook objectgebonden overgangsrecht is niet overgenomen.
- e. In het bestemmingsplan van 2017 is weer hetzelfde opgenomen als in het voorgaande plan.
- f. Uit onderzoek van de bewoners blijkt dat in de Herziening II van Uitbreidingsplan De Hurk 1964 de woonboten wel legaal zijn.
- g. De ligplaatsen hadden in het bestemmingsplan De Hurk 1988 opgenomen moeten worden.
- h. In de gemeente 's Hertogenbosch zijn op een gezoneerd bedrijventerrein wel ligplaatsen toegelaten.
- i. Verzocht wordt om de ligplaatsen positief te bestemmen overeenkomstig het overgangsrecht dat infomil heeft opgenomen.
- j. Met betrekking tot veiligheid is er een wijziging opgetreden, namelijk dat Praxair is verhuisd.
- k. Wij hebben nooit tuin gehuurd, omdat gebruik maken van de wal niet geoorloofd is. Wij hebben een stukje in het water gehuurd om de woonboten aan af te meren.
- l. Er loopt een procedure om het eigendomsrecht van de grond bij de woonboten te verkrijgen via het recht op bedrijvende bewaring.
- m. Als de woonboten moeten verdwijnen dan kunt u na het overgangsrecht de woonboten binnen 10 jaar uitkopen marktconform de waarde van de ligplaatsen.

3.8.2 *Reactie*

Korthedshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin de genoemde onderwerpen ook aan bod zijn gekomen.

3.8.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.9 **Zienswijze 9: Cor Goudriaan advocatuur namens bewoners Waldeck Pymontstraat**

3.9.1 *Samenvatting*

Deze zienswijze is gebruikt bij het thema woonboten. Korteidshalve wordt hiernaar verwezen.

3.9.2 *Reactie*

Korteidshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.9.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.10 **Zienswijze 10 bewoner Waldeck Pymontstraat**

3.10.1 *Samenvatting*

Deze zienswijze is gebruikt bij het thema woonboten. Korteidshalve wordt hiernaar verwezen.

3.10.2 *Reactie*

Korteidshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

3.10.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.11 **Zienswijze 11: bewoner Waldeck Pymontstraat**

3.11.1 *Samenvatting*

- a. Het persoonsgebonden overeenkomst is onacceptabel.
- b. De woonschepen liggen niet in het Beatrixkanaal, maar in het Afwateringskanaal.
- c. De groenstrook is nooit gehoord.
- d. Praxair is er niet meer.
- e. Eerst vielen alle kinderen onder het overgangsrecht.
- f. Wij wonen hier fijn en rustig en willen positief worden bestemd.

3.11.2 *Reactie*

Korteidshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.11.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.12 Zienswijze 12: bewoner Waldeck Pymontstraat

3.12.1 *Samenvatting*

- a. De woonschepen moeten positief bestemd worden, omdat de ligplaats legaal is.
- b. De woonschepen worden onverkoopbaar.
- c. De ligplaats is door de gemeente in 2011 uitgegeven. Daarna is geïnvesteerd in de woonboot.
- d. De woonschepen zouden – bij gebrek aan alternatieve locatie – uitgekocht moeten worden of gecompenseerd.
- e. De scouting wordt ook persoonsgebonden genoemd.
- f. Er komen gaten in de rij met schepen als bewoners wegmoeten. Hierdoor ontbreekt sociale controle en volgt verloedering.
- g. De woonboten hebben een goede relatie met de bedrijven in de omgeving. De sociale controle 's nachts is positief voor het bedrijventerrein.
- h. Wonen op het water is een keuze.
- i. De bewering dat de woonschepen ook na isolatie boven de 65dB(A) norm uitkomen is niet onderbouwd.
- j. Aspecten als geur en trillingen wordt geen hinder van ondervonden.
- k. Het persoonsgebonden overgangsrecht is beperkend.
- l. Waarom kan na een scheiding of overlijden van een partner het overgangsrecht niet van toepassing zijn op een volgende partner?

3.12.2 *Reactie*

Kortheidshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.12.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.13 Zienswijze 13: ex bewoner Waldeck Pymontstraat

3.13.1 *Samenvatting*

In het bestemmingsplan moeten de gegeven rechten gerespecteerd worden.

3.13.2 *Reactie*

Kortheidshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.13.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.14 Zienswijze 14: bewoner Waldeck Pymontstraat

3.14.1 *Samenvatting*

- a. Er is een hypotheek verkregen, omdat de gemeente verklaard heeft dat sprake is van een legale ligplaats.
- b. De ligplaatsen moeten of positief bestemd worden of er moet onteigend worden.
- c. Er wordt geen gebruik gemaakt van de groenstrook, omdat dit niet is toegestaan.

3.14.2 *Reactie*

Korthedshalve wordt verwezen naar het thema woonboten in hoofdstuk 2 van dit Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.14.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.15 Zienswijze 15: NUNC Advocaten namens KMWE

3.15.1 *Samenvatting*

Op de percelen Croy 24-26 exploiteren de eigenaren van de percelen één metaalbewerkingsbedrijf dat valt in milieucategorie 3.2. Voor het kadastrale perceel Croy 24 is wel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 2-2' opgenomen, maar voor het perceel Croy 26 niet. Op basis van deze aanduiding is via een maatwerkvoorschrift een metaalbewerkingsbedrijf in de milieucategorie 3.2 toegelaten. Zonder deze aanduiding zijn uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegelaten. Verzocht wordt om de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein 2-2 ook op te nemen op het perceel Croy 26.

3.15.2 *Reactie*

Uit bijlage 10 inventarisatie blijkt dat op Croy 26 sprake is van een bestaand metaalbewerkingsbedrijf in milieucategorie 3.2. Abusievelijk is de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein 2-2 niet aan dit perceel (kadastraal nummer 794) toegekend. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

3.15.3 *Conclusie*

De verbeelding wordt aangepast. Aan het perceel Croy 26 zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 2-2'(metaalbewerkingsbedrijf in milieucategorie 3.2) worden toegevoegd. De zienswijze leidt tot aanpassing het bestemmingsplan. Wij achten de zienswijze gegrond .

3.16 Zienswijze 16 : Rijkswaterstaat

3.16.1 *Samenvatting*

- a. Verzocht wordt om een vrijwaringszone van 50 meter op te nemen gemeten vanaf de kant van de verharding van de dichtst bijgelegen rijbaan. Deze zone is nodig voor eventuele uitbreiding van de rijksweg A2 en moet vrij blijven van bebouwing.
- b. Een deel van de bebouwingsvrije zone is reeds bebouwd. Op deze plaatsen kan de 50 meterlijn aangepast worden aan de voorgevelrooilijn van de bebouwing.
- c. In de toelichting dient dan verduidelijkt te worden waarom de 50-meter lijn deels is vervangen door de voorgevelrooilijn.

- d. In paragraaf 4.4 staat aangegeven dat het Basisnet (regels m.b.t. externe veiligheid) nog niet in werking getreden. Dit is wel het geval met ingang van 1 april 2015.

3.16.2 *Reactie*

- a. De vrijwaringszone zal op de verbeelding worden opgenomen. In de algemene aanduidingsregels zal opgenomen worden dat ter plaatse van deze aanduiding geen bebouwing mag worden opgericht.
- b. Ter plaatse van de bestaande gebouwen wordt de voorgevelrooilijn van de bebouwing aangehouden.
- c. In de toelichting zal aangegeven worden dat er sprake is van bestaande bebouwing binnen de 50-meter lijn.
- d. De toelichting zal worden aangepast, waarbij wordt aangegeven dat Basisnet op 1 april 2015 in werking is getreden.

3.16.3 *Conclusie*

De verbeelding wordt aangepast. Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone weg' toegevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding geen bebouwing mag worden opgericht met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van wegverkeer. In de toelichting is in paragraaf 3.17 de wijze waarop de vrijwaringszone is opgenomen verduidelijkt. Tevens zal in de paragraaf over externe veiligheid worden vermeld dat Basisnet in werking is getreden. De zienswijze leidt tot aanpassing het bestemmingsplan. Wij achten de zienswijze gegrond.

3.17 **Zienswijze 17: Stichting ter behartiging van de belangen de Dr. A.F. Philips-zeeverkennersgroep**

3.17.1 *Samenvatting*

De Dr. A.F. Philipswaterscouting groep is op juiste wijze opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee is het voortbestaan van de waterscouting groep verzekerd.

3.17.2 *Reactie*

Wij waarderen de maatschappelijke bijdrage van de waterscouting groep. De locatie is hierbij planologisch geborgd.

3.17.3 *Conclusie*

Het bestemmingsplan is juist. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wij nemen de zienswijze ter kennisname aan.

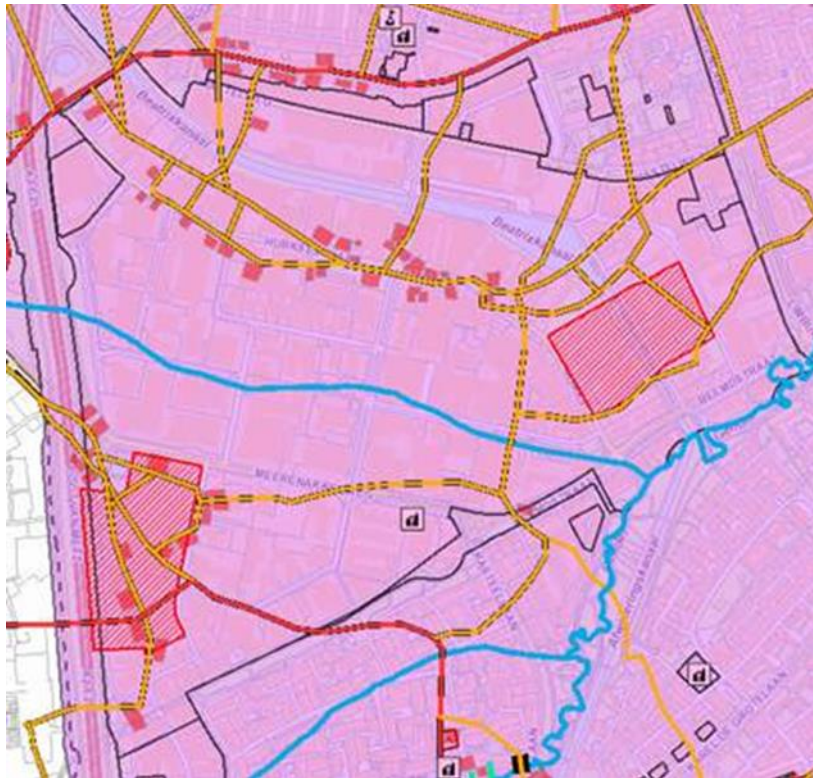
3.18 **Zienswijze 18: Henri van Abbestichting**

3.18.1 *Samenvatting*

- a. Het archeologische beleid is nog steeds gebaseerd op het beleid voor 2008-2012. De archeologische gebieden zijn vervallen bij een actualisatie van de kaart van na 2008. Inmiddels is er een Erfgoedkaart beschikbaar.
- b. Er wordt niet vermeld op basis waarvan de actualisatie van 2008 heeft plaatsgevonden.
- c. Verzocht wordt om de historische plek en kennisbron te beschermen.

3.18.2 Reactie

- a. Er is geen ander archeologiebeleid in 2017 dan in 2008. Nieuwe inzichten en nieuwe kennis zijn nog niet vertaald naar nieuwe beleid. We onderschrijven het belang van actualisatie van het archeologiebeleid en de archeologische waardenkaart en dit heeft onze aandacht. De gebieden met archeologische waarde stonden op de archeologische waardenkaart uit 1990 en bij de actualisatie daarvan in 2008 zijn ze niet meer opgenomen op de nieuwe kaart. De nieuwe kaart is in 2008 door de raad vastgesteld. De kaart staat hieronder afgebeeld. Te zien is de historische infrastructuur (oranje en rood) en bebouwing (rode vlakken) uit 1832. De voormalige archeologische gebieden zijn rood omrand en rood gearceerd. In het westen ligt Biezenkuilen en in het oosten het gebied De Rooijakker. Met een zwarte lijn is de begrenzing van het bestemmingsplangebied aangegeven.



Uitsnede uit de erfgoedkaart 2008 met o.a. locatie van de Severijnskerk/-kapel (bij de Meerenakkerweg).

- b. De terreinen op het bedrijventerrein De Hurk zijn niet meer opgenomen in de kaart van 2008 om de volgende redenen:

“De terreinen ‘Biezenkuilen’ en ‘Rooijakkers’ staan aangegeven op de eerste versie van de archeologische verwachtingskaart (attentiekaart) van Eindhoven uit 1990. In de jaren 90, toen nog niet overal met archeologie rekening werd gehouden, is op beide terreinen veel gebouwd (de gronden zijn geroerd), daarom zijn ze op de tweede versie van de verwachtingskaart uit 2008 weggelaten.

Biezenkuilen is het terrein van een oud gehucht dat hoorde bij Zeelst. In het westen van het terrein is na 1990 de A2 verbreed en tussen de Hoevenweg en Langendijk zijn veel nieuwe bedrijven gebouwd. Aangenomen wordt dat deze wegaanleg en bouwactiviteiten de ondiepe archeologische ondergrond grotendeels hebben vergraven.

De Rooijakker is in 1990 op de kaart geplaatst vanwege vondsten van aardewerk uit de ijzertijd en Romeinse tijd en vuursteen uit de steentijd. Deze vondsten komen echter van een secundaire vindplaats waarbij aannemelijk is dat deze vindplaats is ontstaan tijdens aanleg van het Beatrixkanaal, waarbij grond uit het tracé van dat kanaal op de vindplaats terecht is gekomen. Dat deze vindplaats secundair is blijkt met name uit de aanwezigheid van klonten leem, die uit een diepere ondergrond afkomstig zijn. Niet ver van deze vindplaats op de plek waar nu de Beatrixhaven ligt, zijn in 1930-1931 gedeelten van een ijzertijd-nederzetting opgegraven door het Rijksmuseum en ook een grafveld uit de Romeinse tijd. Oorspronkelijk lag hier een hoge dekzandrug. In de jaren 90 is de vindplaats bebouwd, ook het terrein aan de noordoostelijke zijde van het kanaal is vergraven na de brand van broodfabriek Kempenland in jaren 90. Omdat hier alleen vondsten uit een secundaire context bekend zijn en vanwege de bouwactiviteiten is dit terrein later niet meer opgenomen op de herziene archeologische waardenkaart."

Deze onderbouwing zal worden opgenomen in paragraaf 3.10.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- c. Nagegaan is of het noodzakelijk is om een dubbelbestemming archeologie op te nemen. Over de Severijnskapel is in 1983 een artikel gepubliceerd. Daarin worden vermeldingen uit de 15e eeuw genoemd van een 'Sinte Severijns kerchof'. In 1569-1571 bestaat er nog een kapel die eerder dan 1828 moet zijn afgebroken. De hoeve wordt geplaatst op de plek van de Beemdstraat en deels op het huidige parkeerterrein van kringloopwinkel het Goed. Het kerkhof zou daar inderdaad kunnen liggen en ook een deel van het erf van de hoeve. De Stichting heeft daarin gelijk. In het plan zal ter plaatse van het parkeerterrein een dubbelbestemming archeologische waarden worden opgenomen. Bij de volgende versie van de archeologische waardenkaart zal het parkeerterrein een waardering krijgen.

3.18.3 Conclusie

De verbeelding wordt aangepast. Ter plaatse van de parkeerterrein van Het Goed wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Aan de regels wordt ook deze dubbelbestemming toegevoegd. De toelichting wordt aangepast met een uitleg over de aanpassing van de Erfgoedkaart. De zienswijze leidt tot aanpassing het bestemmingsplan. Wij achten de zienswijze gegrond.

3.19 Zienswijze 19: Bewoner Hastelweg

3.19.1 Samenvatting

Op het adres Hastelweg 264A is sprake van internethandel. Het klopt dat hier geen detailhandel aanwezig is.

In bijlage 10 (inventarisatie) staat vermeld dat op Hastelweg 264A sprake is van autohandel. Dit is niet juist. De autohandel bevindt zich op Hastelweg 264.

Het is juist dat op het perceel één bedrijfswoning op de verdieping aanwezig is.

3.19.2 *Reactie*

Het klopt wat wordt aangevoerd. Bijlage 10 is aangepast. Op Hastelweg 264 staat autohandel vermeld.

3.19.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt tot aanpassing van bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het juridische deel van het bestemmingsplan wordt niet aangepast (regels of verbeelding). De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.20 Zienswijze 20: EMA Vastgoed B.V.

3.20.1 *Samenvatting*

- a. Het uitgangspunt dat een bedrijf niet geconfronteerd wordt met twee milieucategorieën op één locatie is niet gebeurd voor dit bedrijf. Aan de Limburglaan 30 geldt bedrijfscategorie 3.2 en aan de Lodewijkstraat 8 staat categorie 4.1. De vergunde bedrijfsactiviteiten vinden plaats op de gehele locatie.
- b. Er zijn ook nog 2 LPG vulpunten in de buurt aanwezig met de milieucirkels.
- c. Op het bouwvlak Limburglaan is deels 20 meter opgenomen deels niet. Gevraagd wordt om voor het hele vlak een hoogte van 20 meter op te nemen.
- d. Het Holdinggebouw op het voormalige adres Limburglaan 32 is sinds jaar en dag in gebruik als solitair kantoor. De eigen kantoren van EMA bevinden zich op de Limburglaan 30. Gevraagd wordt om het kantoor aan de Limburglaan 32 toe te voegen aan de lijst van Legale bestaande kantoren.
- e. In de Nota van uitgangspunten voor De Hurk staat aangegeven dat aan de randen van het bedrijventerrein ook ondersteunende bedrijfsfuncties mogelijk worden gemaakt. Deze functies zijn niet rechtstreeks opgenomen. Verzocht wordt om deze ondersteunende bedrijfsfuncties op te nemen.
- f. Voor de percelen gold de mogelijkheid tot vrijstelling van detailhandel voor ABC-goederen. Gevraagd wordt om deze ontheffingsmogelijkheid weer mogelijk te maken.

3.20.2 *Reactie*

- a. EMA Vastgoed is eigenaar van twee kadastrale percelen die aan elkaar grenzen. Er ligt een perceel aan de Limburglaan 30 en aan de achterzijde van dit perceel ligt Lodewijkstraat 8. De percelen aan de Limburglaan 30 liggen op kortere afstand van woningen dan het perceel aan de Lodewijkstraat 8. Weliswaar behoren beide percelen tot 1 bedrijf, maar het zijn wel percelen die aan een andere weg grenzen en op een andere afstand van de woningen liggen. Vandaar dat in dit geval wel sprake is van twee milieucategorieën.
- b. De milieucirkels van LPG zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze vallen binnen de aanduiding 'veiligheidszone lpg'.
- c. De percelen die grenzen aan de Limburglaan hebben een maximale hoogte van 20 meter, omdat de Limburglaan een locatie is die in het zicht ligt, waar een hogere hoogte stedenbouwkundig gewenst is. Aan de Limburglaan zijn ook bestaande gebouwen van een dergelijke hoogte aanwezig. De Lodewijkstraat is een veel smallere straat die onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein waar een maximale hoogte van 14 meter toegelaten is. Deze hoogte past bij dit deel van het bedrijventerrein. De bestaande gebouwen aan de Lodewijkstraat

voldoen aan deze hoogte. Het is stedenbouwkundig niet gewenst om op de percelen aan de Lodewijkstraat een hoogte van 20 meter op te nemen.

- d. Op basis van de bouwvergunning uit 1951 is een privékantoor toegelaten op een gedeelte van het perceel aan de Limburglaan. Het solitaire kantoorgedeelte bevindt zich op het gedeelte van het perceel waar de huidige bebouwing uit 2 en 3 bouwlagen bestaat. In de lijst met bestaande kantoren wordt het adres Limburglaan 30 toegevoegd, met dien verstande dat dit alleen is toegelaten op het gedeelte van het perceel waar de aanduiding 'kantoor' is opgenomen.
- e. In de Nota van uitgangspunten is inderdaad aangegeven dat de randen van het bedrijventerrein ook benut mogen worden voor aan het bedrijventerrein gerelateerde functies. In de regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor ondersteunende horeca. Voor andere functies zoals vrijetijdsbesteding, sport, vergader- en conferentiefaciliteiten is het niet uitgesloten dat er sprake is van een grotere verkeersaantrekkende werking dan de huidige toegelaten bedrijven. Het is daarom niet mogelijk om op voorhand voor de gehele rand dergelijke gebruiksmogelijkheden rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen. Indien een dergelijke ontwikkeling aan de orde is, zal het college hieraan medewerking kunnen verlenen via een omgevingsvergunning strijdig gebruik.
- f. Voor de Limburglaan 30 zijn ABC-goederen rechtstreeks toegelaten. De Limburglaan 30 staat namelijk genoemd in Bijlage 4 Bestaande legale detailhandel. Wij hebben geen vergunning aangetroffen dat er een showroom of detailhandel was gevestigd aan de Lodewijkstraat 8. Wij zien geen aanleiding om deze toe te voegen aan de lijst van bestaande, legale detailhandel.

3.20.3 Conclusie

Op de verbeelding zal voor een gedeelte van het perceel de aanduiding kantoor worden opgenomen. In de regels zal in bijlage 3 bestaande kantoren Limburglaan 30 worden toegevoegd met de bijzonderheid dat alleen ter plaatse van de aanduiding kantoor een zelfstandig kantoor is toegelaten. De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij achten de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

3.21 Zienswijze 21 Fort advocaten namens eigenaren van drie percelen aan de Hurksestraat 44

3.21.1 Samenvatting

- a. De percelen staan bekend als Koopcentrum De Hurk, inclusief parkeerterrein en benzinestation Tinq. Op dit moment worden de percelen verhuurd aan de Nettorama, Action, Scapino, Mitra, Zeeman, Primera, Blokker, Wibra, een bloemenwinkel, een loempiakraam en een koffie- en broodjeszaak. Het koopcentrum ligt gunstig en is een gewilde locatie voor detailhandel. Er is vrijwel geen leegstand. De eigenaar wil dit zo houden.
- b. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan De Hurk 1988 zijn belangrijke wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van het perceel.
- c. Volgens de functie-aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2.' zijn slechts bestaande bedrijven in categorie 1 en 2 toegelaten. Niet duidelijk is wat wordt verstaan onder bestaande bedrijven. Het is ongewenst dat als het bestaande

benzinstation Tinq zou verdwijnen hiervoor in de plaats niet een nieuw benzinstation mag komen.

- d. Het is niet gewenst dat het bestaande benzine station wordt aangemerkt als risicovol bedrijf.
- e. In de planregels is opgenomen dat uitsluitend bestaande detailhandel is toegelaten in aangegeven branches. De eigenaren van de percelen kunnen zich niet vinden in de branchering. Niet duidelijk is waarom deze categorieën van detailhandel niet kunnen worden toegestaan. De branchebeperking is onnodig. Detailhandel in de meest ruime zin van het woord dient te worden toegelaten.
- f. De toevoeging in de bijlage met betrekking tot trapje af is niet duidelijk.
- g. Er is een horecazaak reeds lange tijd gevestigd bij het koopcentrum en een loempiakraam.
- h. In artikel 3.5.3. wordt verwezen naar 3.1. sub n, maar dit zou moeten zijn 3.1 sub m.
- i. De bestaande detailhandelsbedrijven mogen maximaal 10% bvo uitbreiden Dit is een onaanvaardbare inperking van het gebruiksrecht.
- j. In artikel 3.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er blijkt onvoldoende onder welke voorwaarden branches kunnen worden gewijzigd. Dit is te willekeurig en kan gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van de percelen van het Koopcentrum.
- k. Op de percelen van het Koopcentrum ligt voor het grootste gedeelte een bouwvlak, maar niet over de gehele percelen. Het lijkt dat een deel van de bestaande bebouwing buiten het bouwvlak ligt.
- l. Er geldt een maximale hoogte van 14 meter, tenzij anders staat aangegeven. Bij percelen voor het koopcentrum is geen andere hoogte aangegeven. Waarom geldt hier geen hogere hoogte?
- m. Er zijn voor bouwwerken geen gebouwen zijnde diverse maximale bouwhoogtes opgenomen. Dit is niet noodzakelijk.
- n. Is de bestaande parkeervoorziening bij het Koopcentrum positief bestemd op basis van artikel 3.1 sub p? En wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2016?
- o. De eerder naar voren gebrachte bezwaren in het kader van de detailhandelsnota zijn niet meegenomen in het plan. Verzocht wordt om meer rekening te houden met belangen van de eigenaren van het Koopcentrum.

3.21.2 Reactie

- a. De huidige detailhandelsbedrijven zijn bekend en als zodanig bestemd.
- b. Ten opzichte van het bestemmingsplan De Hurk is het gemeentelijk detailhandelsbeleid verder uitgewerkt. Op basis van de Hruk 1988 was via vrijstelling detailhandel in perifere detailhandel toegelaten. Voor het Koopcentrum gold dat de bestaande detailhandel was toegelaten.
- c. Een benzinstation x mag vervangen worden door een benzinstation y. Maar een benzinstation mag niet vervangen worden door ander categorie 1 of 2 bedrijf. Bestaande bedrijven zijn terug te vinden in bijlage 10 van de toelichting inventarisatie 2017.
- d. Het benzinstation is een benzinstation zonder LPG. Dit bedrijf is niet aangemerkt als risicovol bedrijf.
- e. Eindhoven kent een fijnmazige detailhandelsstructuur door de gehele stad op wijk- en buurtniveau. Supermarkten en detailhandel op bedrijventerreinen dragen niet bij aan het behoud van de fijnmazige detailhandelsstructuur. Het

Koopcentrum de Hurk is legaal aanwezig. Daarom is het Koopcentrum als zodanig positief bestemd. Maar verdere uitbreiding van met name de supermarkt en andere detailhandel in dagelijkse artikelen is ongewenst. Wij achten het met name van belang dat de detailhandel in dagelijkse artikel niet uitbreidt. Naar aanleiding van de zienswijze is de branchering losgelaten. De regeling is daarom aangepast. De detailhandel in dagelijkse artikelen is vastgelegd op het bestaande aantal vierkante meter verkoopvloeroppervlak. Voor het overige is op de Hurksestraat detailhandel in niet-dagelijkse artikelen opgenomen zonder branchering. Aan de begrippenlijst zijn de begrippen detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in niet dagelijkse goederen opgenomen.

- f. De toevoeging trapje op en trapje af wordt verwijderd. De systematiek van 'trapje op en trapje af' betreft dat een meer passend bij het detailhandelsbeleid wijziging van het gebruik wordt toegelaten. Dat wil zeggen bedrijvigheid boven detailhandel, perifere detailhandel boven detailhandel in niet-dagelijkse goederen en detailhandel in niet-dagelijkse goederen boven detailhandel in dagelijkse goederen. Deze systematiek is terug te vinden in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.2.
- g. Het klopt dat er een koffiecorner en loempiakraam aanwezig zijn. Ook hierop is bijlage 4 aangepast. Voor Hurksestraat 44 is nu het volgende opgenomen:
 - Detailhandel in dagelijkse goederen, waarbij maximaal het brutovloeroppervlak is toegelaten als bestaand op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.
 - Detailhandel in niet-dagelijkse goederen
 - Perifere detailhandel
 - Horeca in de categorie 1 in de vorm van een koffiecorner.
 - Op het parkeerterrein is één bestaande loempiakraam toegelaten.
- h. Het klopt dat er een onjuiste verwijzing was opgenomen. Dit is aangepast.
- i. Het is niet gewenst om detailhandel op het bedrijventerrein De Hurk verder uit te mogen breiden in verband met strijd van het Koopcentrum met de detailhandelsnota. De uitbreidingsmogelijkheden zijn daarom beperkt tot 10%.
- j. Artikel 3.6.2 sub b waarin deze regeling is opgenomen is verder aangevuld: de toegelaten vorm van detailhandel is te wijzigen: op verzoek van de huurder of eigenaar of na twee jaar leegstand of als het gebruik definitief is beëindigd.
- k. De gebouwen liggen binnen het bouwvlak. De topografische ondergrond van ruimtelijke plannen is vrij grof en niet altijd juist. Als de gemeentelijke kaart gebruikt wordt, dan blijkt het gebouw wel binnen het bouwvlak te liggen. In de afbeelding staat op de bovenste afbeelding ruimtelijke plannen en op de onderste het gebouw zoals opgenomen in de gemeentelijke basiskaart. Op deze kaart valt het gebouw binnen het bouwvlak. (De rode lijn is het gebouw, de zwarte lijn het bouwvlak en de lichte grijze lijn is het trottoir en niet het gebouw).



- l. De algemene hoogte is 14 meter op het bedrijventerrein. Aan de Limburglaan is een hogere bebouwing toegelaten, omdat deze beeldbepalende bebouwing grenst aan de Ring. Daarnaast is een hogere hoogte toegelaten voor vergunde gebouwen die hoger zijn bij bedrijven, bijvoorbeeld silo's en loodsen. Voor het koopcentrum is de algemene hoogte van 14 meter opgenomen. Er is geen hogere hoogte vergund of wenselijk op deze locatie. Bovendien is uitbreiding van detailhandelsfunctie op deze locatie niet gewenst.
- m. Bouwwerken zoals reclame-uitingen of erfafscheidingen bepalen het beeld op het bedrijventerrein. Stedenbouwkundig is het niet gewenst om deze onbegrensd toe te laten. Daarnaast is het vanuit de verkeersveiligheid ongewenst om op voorerfsterreinen hoge bebouwing toe te staan, omdat er dan onvoldoende zicht is op kruisingen.
- n. Ja de parkeervoorziening valt onder de regeling van artikel 3.1 sub p. Ja er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2016. Er is sprake van een bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkeling.
- o. Het bestemmingsplan legt het eerder vastgestelde beleid vast. Het bedrijventerrein De Hurk- Croy is een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein waar in beginsel detailhandel niet gewenst is. Ook is vanuit de fijnmazige detailhandelsstructuur uitbreiding van deze functie op het bedrijventerrein niet gewenst.

3.21.3 Conclusie

De regels worden aangepast: de verwijzing in artikel 3.5.3 is aangepast.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.2 is aangepast. Bijlage 4 bestaande detailhandel is aangepast, waarbij branchering is gewijzigd, er een onderscheid is aangebracht in detailhandel dagelijkse en niet dagelijkse artikelen. Daarbij is de detailhandel in dagelijkse artikelen beperkt tot het bestaande vloeroppervlak. Ook zijn toegevoegd dat de koffi corner en bestaande loempiakraam zijn toegelaten. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in niet dagelijkse goederen toegevoegd. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij achten de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

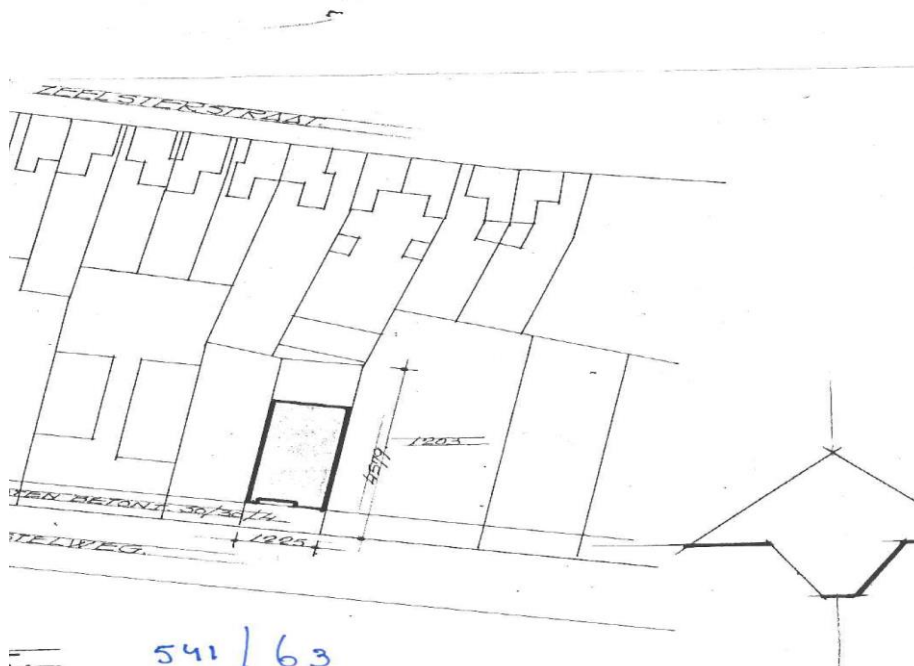
3.22 Zienswijze 22: bewoner Hastelweg

3.22.1 Samenvatting

Op de lijst van bedrijfswoningen ontbreekt Hastelweg 238.

3.22.2 Reactie

Er is nagekeken of er een bedrijfswoning is vergund aan de Hastelweg 238. Dit blijkt niet zo te zijn. Het perceel Hastelweg 238 liep door tot aan de Zeelsterstraat. De bedrijfswoning van het perceel lag aan de Zeelsterstraat en niet aan de Hastelweg. Het perceel is vervolgens gesplitst, waarbij het bedrijf zich bevindt aan de Halstelweg 238 en dus een bedrijfsbestemming behoudt en de woning zich aan de Zeelsterstraat bevindt. Ter verduidelijking is de volgende figuur opgenomen, waarop te zien is het perceel aan de zuidzijde Hastelweg 238 en aan de noordzijde het perceel aan de Zeelsterstraat. Er is geen vergunning aangetroffen voor een bedrijfswoning aan de zijde van de Hastelweg 238.



Figuur: perceel Hastelweg 238

3.22.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.23 Zienswijze 23: bewoner Bouvigne

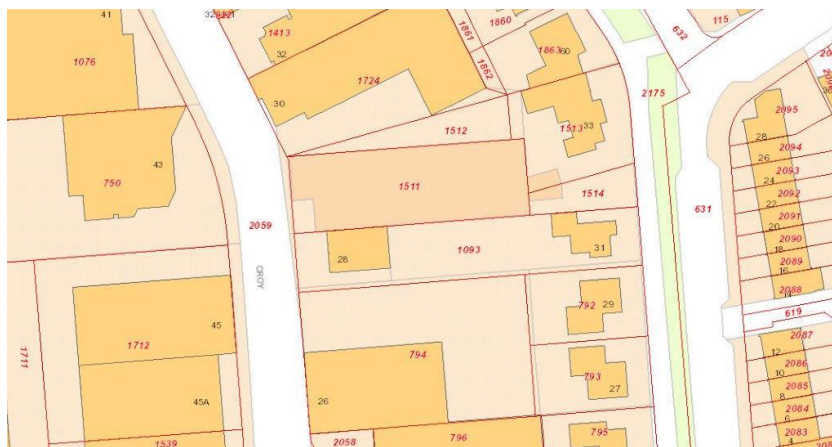
3.23.1 *Samenvatting*

- a. De zienswijzen dienen woordelijk en zonder weglating overgenomen te worden.
- b. Reclamant is het niet eens met aanduiding gemengd gebied voor de woningen Herlaer 48 tot en met 60 en Bouvigne 3 tot en met 33. In de woonwijk Genderbeemd de Herlaer en de Bouvigne is sprake van burgerwoningen zonder functiemenging. Er is sprake van een 30km-zone en er zijn geen vrachtwagens toegelaten. Niet duidelijk is waarom bij de woningen Herlaer 48 tot en met 60 en Bouvigne 3 tot en met 33 sprake is van gemengd gebied
- c. Er zijn geen bedrijfspervenoten gelegen aan de Bouvigne of Herlaer. Dit is alleen bij de pecten gelegen aan de Croy.
- d. In de toelichting staat dat als pecten in twee of meer verschillende milieucategorieen vallen, dan is de hoogste categorie toegekend, omdat dat veelal de bestaande situatie is. Voor een bedrijf van milieucategorie 3.2 (Croy 24 en 26) is een richtafstand van 100 meter vastgesteld. De hindercirkel dringt hierdoor meer dan 40 meter de rustige woonwijk binnen. Herlaer en Bouvigne zijn rustige woonwijken en geen gemengd gebied.
- e. Voor de woningen Herlaer 48 tot en met 60 en Bouvigne 3 tot en met 33 is niet uitgegaan van een rustige woonwijk, omdat deze situatie al langere tijd bestaat. Er is nooit medegedeeld dat voor deze bestemde burgerwoningen andere milieuregels van toepassing zijn.
- f. Bij de vergunningverlening bij Croy m.b.t. de zendmast is sprake van corruptie.
- g. In 2015 is de bestemming Wonen toegekend aan Croy 17. Dit is niet in de actualisatie meegenomen.
- h. In het plan moet een lijst met structureel overlastgevende bedrijven opgenomen worden. Aan de GGD is gevraagd de gezondheid te controleren. In de milieuvergunning is opgenomen dat bedrijven een logboek bij moeten houden. Een actualisatieplan moet ook de ambitie tonen dat het leefmilieu in de omliggende wijken verbetert.
- i. De grootste overlastgever is de KPN Digitenne/ DABzender. De mast staat pal naast de woonwijk. De straling is te hoog.
- j. Het is niet duidelijk waarom Skaeve Huse geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze locatie is onaanvaardbaar om te wonen gelet op de nabijgelegen A2 en de zandmast.
- k. In het gezondheidsrapport de Hurk is gebruik gemaakt van klachten die binnengekomen zijn. Er staat echter niets vermeld over de zendmast bij Croy. Er zijn bewoners in de Gestelse ontginning die zich onveilig voelen door de straling van de zendmast.

3.23.2 *Reactie*

- a. De zienswijzen maken integraal onderdeel uit van de vaststelling van het bestemmingsplan en zijn bekend bij de leden van de gemeenteraad. Bij het opstellen van Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt voor het geven van reacties gewerkt met samenvattingen, zoals ook hier is gedaan.

- b. De kavels tussen Herlaer en Croy zijn indertijd in zijn geheel door de gemeente verkocht als bedrijfskavel met bijbehorende dienstwoning. Deze bedrijfswoningen waren gesitueerd aan de Herlaer en ten zuiden aan Bouvigne. In de loop der tijd hebben de meeste van deze woningen de status dienstwoning verloren doordat de percelen zijn gesplitst en zijn dit thans reguliere woningen die geen relatie meer hebben met de bedrijvigheid aan de achterzijde van deze woningen.
- c. Degenen die deze woningen hebben gekocht, konden weten dat de achterzijde van hun woonpercelen grensden aan vergunde bedrijven. Dat de gemeente daar niet handhavend heeft opgetreden, rechtvaardigt niet de wens om deze woningen als rustig woongebied te kwalificeren. Op onder staande kaart is te zien hoe de achterkant van Croy grenst aan de achterkant van de woningen aan Herlaer en Bouvige. Zie onderstaande afbeelding ter illustratie.



- d. VNG is een richtlijn en kwalificeert uw locatie als een gemengd gebied. Ten opzichte van een rustige woonwijk heeft een bedrijf in de categorie 3.2 een richtafstand van 100 meter. Ten opzichte van gemengd gebied is sprake van een richtafstand van 50 meter. Daarnaast is sprake van een belangenafweging. Croy is bestaand bedrijventerrein met bestaande bedrijven. Deze bedrijven achten wij planologisch toelaatbaar. In praktijk zijn geen klachten bekend. Via milieuregelgeving is sprake van voldoende bescherming van de bestaande woningen.
- e. Van oudsher is sprake van dienstwoningen. De gemeente heeft deze woningen niet afgesplitst, maar eerdere bewoners. Feitelijk is er min of meer sprake van actieve risico-aanvaarding door de betreffende bewoners aan Bouvigne.
- f. De KPN zendmast is vergund en wordt om die reden ook als zodanig bestemd. Daar doet niet aan af dat reclamant de (milieu)vergunning tot in de hoogste instantie heeft aangevochten en verloren. Om die reden is er geen noodzaak de positieve bestemming van deze zendmast te heroverwegen.
- g. Croy 17 is een perceel met de bestemming Bedrijventerrein -2. Waarschijnlijk wordt Skaeve Huse bedoeld achter Croy 17. Hiervoor is in 2015 een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan is nog actueel en maakt daarom geen onderdeel uit van het actualiseringsplan voor het bedrijventerrein De Hurk-Croy.
- h. Een actualiseringsplan ziet op het vastleggen van de bestaande planologische situatie. Hierbij kan een belangenafweging aan de orde zijn. Bijvoorbeeld om

ook de zware bedrijven te behouden en als zodanig te bestemmen. In bijlage 1 van de toelichting is het onderzoek van de GGD opgenomen.

- i. De KPN zendmast is vergund en wordt om die reden ook als zodanig bestemd. Daar doet niet aan af dat reclamant de (milieu)vergunning tot in de hoogste instantie heeft aangevochten. Om die reden is er geen noodzaak de positieve bestemming van deze zendmast te heroverwegen.
- j. In het bestemmingsplan voor Skaeve huse is een afweging gemaakt. Dit bestemmingplan is onherroepelijk. Skaeve huse maakt geen onderdeel uit van het bestemmingplan bedrijventerrein De Hurk-Croy 2017.
- k. Het thema zendmasten is wel een thema waar de GGD op wordt ingezet. Voor het bedrijventerrein De Hurk-Croy zijn er echter andere thema's (geluid, geur en luchtkwaliteit) meer bepalend voor de gezondheid in de woonomgeving dan de zendmast. Tot slot merken wij op dat wij de adviezen van de Gezondheidsraad volgen en dat deze adviesraad voor de regering heeft niet aangegeven dat mogelijke straling van dergelijke zendmasten een gezondheidsrisico betreft.

3.23.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.24 Zienswijze 24 Adromi groep, namens Mebin B.V.

3.24.1 Samenvatting

Mebin exploiteert een betonmortelcentrale aan de Beatrixkade 36

- a. De VNG-publicatie uit 2009 wordt gehanteerd. Deze publicatie is verouderd.
- b. In andere gemeenten wordt de milieuzonering geactualiseerd. Een voorbeeld is een geluidgezoneerd bedrijventerrein, waarbij de afstandseisen zijn geschrapt omdat aan de zonetoets op het vlak van geluidhinder reeds is voldaan.
- c. Het zuidelijke deel langs het kanaal is aangeduid voor bedrijf tot en met categorie 4.1 en het noordelijke deel heeft de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein 1-1. Gevraagd wordt om ook voor het zuidelijke deel de aanduiding 'specifieke vorm bedrijventerrein 1-1' op te nemen, omdat ook hier betonmortelproductie in categorie 4.2 aan de orde is.
- d. De bestaande bouwhoogten van de silo's en het menggebouw zijn circa 42 meter. De kraan heeft een hoogte van 26 meter. Gevraagd wordt de bestaande hoogten als zodanig te bestemmen. Verzoek is om anders uit te gaan van een standaardhoogte van 25 meter.
- e. De regels in artikel 3.2.2. beperken juist de bouw mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie. Dit betreft immers een reguliere bedrijfsactiviteit en er is geen reden om deze bedrijfsactiviteit te beperken.
- f. De regeling voor de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is niet duidelijk. Met name voor kranen en silo's lijkt niets geregeld te zijn.
- g. Binnen de bestemming Verkeer is een regeling opgenomen voor een overbouw. Er zijn echter meerdere overbouwen. Ook zijn er leidingen en transportbanden. De vraag is om dit artikel recht te laten doen aan de bestaande situatie.
- h. In artikel 7.2.3. wordt verwezen naar de aanduiding bedrijf, maar bedoeld zal zijn de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 1-1'. Verzocht wordt dit aan te passen.

- i. Het is onduidelijk of bij de herbouw van bestaande bebouwing getoetst wordt aan de nieuwe parkeernormen. Dit zou eigenlijk alleen aan de orde moeten zijn bij uitbreiding van het bestaande bouwvolume.

3.24.2 *Reactie*

- a. De meest actuele uitgave van de VNG-publicatie dateert van 2009. Dit is wellicht verouderd, maar is juridisch nog steeds het enige kader.
- b. Het schrappen van de afstandseisen m.b.t geluid op een geluidgezoneerd bedrijventerrein is mogelijk. Maar gelet op de systematiek die de gemeente de afgelopen jaren heeft gehanteerd op dit bedrijventerrein en op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente willen wij daar hier niet van afwijken.
- c. In het zuidelijke deel is geen sprake van betonmortelproductie, maar van overslag. Het is niet gewenst om de productie van betonmortel te verplaatsen naar de zuidelijke zone voor op- en overslag, want die willen houden voor op- en overslag van grondstoffen en goederen.
- d. Hier zijn afwijkende hoogtes opgenomen. Het kan echter voorkomen dat ruimtelijke plannen de aanduidingen heel langzaam laat zien. Het hangt onder andere af van de internetbrowser hoe snel dit gaat.
- e. Dit is een standaardregeling. Het is juist dat bedrijven juist binnen de bestemming en bouwmogelijkheden meer mogelijkheden hebben voor de opwekking van duurzame energie. Gelet hierop is artikel 3.2.2. geschrapt.
- f. Aanduiding silo hebben we opgenomen.
- g. Artikel 7.2.1. is aangepast in die zin dat ter plaatse van de aanduiding meerdere overbouwingen zijn toegelaten. De leidingen en transportband wordt geacht een gering onderdeel van de bedrijfsvoering te zijn.
- h. Artikel 7.2.3 is aangepast. De verwijzing heeft inderdaad betrekking op de specifieke bouwaanduiding - 1';
- i. Toetsing aan de nieuwe parkeernormen is pas aan de orde als een omgevingsvergunning voor bouwen (uitbreiden) wordt aangevraagd en heeft geen betrekking op de bestaande situatie.

3.24.3 *Conclusie*

In de regels wordt artikel 3.2.2. geschrapt, artikel 7.2.1 wordt aangepast met meerdere overbouwingen en artikel 7.2.3. wordt aangepast met de verwijzing naar de juiste aanduiding. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij achten de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

3.25 Zienswijze 25 Lexence namens Envema en Nettorama

3.25.1 *Samenvatting*

Envema is hoofdhuurder van het pand aan de Hurksestraat. Nettorama is een van de onderhuurders die een supermarkt exploiteert.

- a. In eerdere stukken heeft reclamant zijn standpunt duidelijk gemaakt met betrekking tot de gewenste ontwikkelrichting van het koopcentrum.
- b. Het is van groot belang voor de huurder dat het huidige gebruik zonder beperkingen kan worden voortgezet. De wijze waarop de regeling is opgenomen kan voor discussie zorgen.
- c. Van welke bestaande detailhandel is uitgegaan bij het formuleren van de functies. In bijlage 10 van de toelichting is een inventarisatielijst opgenomen,

waarin de winkels staan genoemd als detailhandel. Graag bevestiging dat positief zijn benoemd: bloemist, schoenen en kledingwinkel, winkel voor sigaretten en tijdschriften, diverse producten, drogist, horeca, supermarkt, slijterij en etenswaren (loempia's).

- d. Niet duidelijk is wat onder branches en dagelijkse artikelen wordt verstaan.
- e. In bijlage 4 is niet aangegeven welke branches worden onderscheiden. Door deze onduidelijkheid kan voor winkels als Primera, Action en Kruidvat niet met zekerheid worden vastgesteld of deze winkels zijn toegestaan.
- f. Er is onduidelijkheid over de loempiakraam en Punta Panino. Uit de inventarisatielijst blijkt dat uit is gegaan van horeca. In de toelichting staat dat ter plaatse van het koopcentrum horeca is toegelaten ondergeschikt en ter ondersteuning van de detailhandelsfunctie. In de planregels is geen horeca toegestaan. De aanduiding horeca ontbreekt voor de Hurksestraat 44. Punto Panino is al jaren in het koopcentrum aanwezig. Verzocht wordt de horeca positief te bestemmen. Daarnaast wordt bij de loempiakraam geen zitgelegenheid geboden, zodat het hier geen horeca is, maar detailhandel.
- g. In het plan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor horeca in de rand van het bedrijventerrein De Hurk-Croy. Er is niet gedefinieerd voor welke locaties sprake is van de rand van het bedrijventerrein.
- h. In de wijzigingsbevoegdheid m.b.t. wijzigen detailhandel is niet aangegeven wanneer van deze bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt.

3.25.2 *Reactie*

- a. In de detailhandelsnota heeft ook de gemeente haar standpunt duidelijk gemaakt m.b.t. Koopcentrum de Hurk. Eindhoven kent een fijnmazige detailhandelsstructuur door de gehele stad op wijk- en buurtniveau. Supermarkten en detailhandel op bedrijventerreinen dragen niet bij aan het behoud van de fijnmazige detailhandelsstructuur. Het Koopcentrum de Hurk is legaal aanwezig. Daarom is het Koopcentrum als zodanig positief bestemd. Maar verdere uitbreiding van met name de supermarkt en andere detailhandel in dagelijkse artikelen is ongewenst. Wij achten het met name van belang dat de detailhandel in dagelijkse artikel niet uitbreidt.
- b. Het huidige gebruik kan zonder beperkingen worden voortgezet. Zoals wij ook overwogen hebben bij de zienswijze onder punt 17 hebben wij naar aanleiding van de zienswijzen de branchering losgelaten. De regeling is daarom aangepast. De detailhandel in dagelijkse artikelen is vastgelegd op het bestaande aantal vierkante meter verkoopvloeroppervlak. Voor het overige is op de Hurksestraat detailhandel in niet-dagelijkse artikelen opgenomen zonder branchering.
- c. Hierbij bevestigen we dat deze winkels positief zijn bestemd.
- d. Aan de begrippenlijst zijn de begrippen detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in niet dagelijkse goederen opgenomen om dit te verduidelijken.
- e. De genoemde winkels zijn toegelaten.
Voor Hurksestraat 44 is nu het volgende opgenomen:
 - Detailhandel in dagelijkse goederen, waarbij maximaal het brutovloeroppervlak is toegelaten als bestaand op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.
 - Detailhandel in niet-dagelijkse goederen
 - Perifere detailhandel
 - Horeca in de categorie 1 in de vorm van een koffiecorner.

- Op het parkeerterrein is één bestaande loempiakraam toegelaten.
- f. De koffiëcorner en de loempiakraam zijn toegevoegd aan bijlage 4 legale detailhandel.
- g. De rand is niet gedefinieerd, omdat we op voorhand niet onbeperkt alle functies willen toelaten. Het is een beleidsmatig uitgangspunt dat gebruikt zal worden bij het beoordelen van concrete aanvragen.
- h. De wijzigingsbevoegdheid is hierop aangepast. Artikel 3.6.2 sub b waarin deze regeling is opgenomen is verder aangevuld: de toegelaten vorm van detailhandel is te wijzigen: op verzoek van de huurder of eigenaar of na twee jaar leegstand of als het gebruik definitief is beëindigd.

3.25.3 Conclusie

De regels worden aangepast:

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.2 is aangepast. Bijlage 4 bestaande detailhandel is aangepast, waarbij branchering is gewijzigd, er een onderscheid is aangebracht in detailhandel dagelijkse en niet dagelijkse artikelen. Daarbij is de detailhandel in dagelijkse artikelen beperkt tot het bestaande vloeroppervlak. Ook zijn toegevoegd dat de koffiëcorner en bestaande loempiakraam zijn toegelaten. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in niet dagelijkse goederen toegevoegd. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij achten de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

3.26 Zienswijze 26: bewoner Bouvigne

3.26.1 Samenvatting

- a. In voorheen geldende bestemmingsplannen was sprake van een lager bebouwingspercentage en een lagere bouwhoogte dan in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het bebouwingspercentage is 100% en de maximale hoogte 14 meter.
- b. Er wordt gesproken het omgevingstype gemengd gebied. Dan moet er sprake zijn van echte functiemenging. Dit is niet aan de orde, omdat er een scherpe scheiding is tussen de woonfunctie aan de Bouvigne en de bedrijven die zijn gevestigd aan de Croy.
- c. De aanvullende eisen m.b.t. de woningen voor goothoogte, bebouwd oppervlak en minimale dieptemaat zijn niet opgenomen. Hierdoor worden de achtertuinen binnenplaatsen.
- d. De woningen aan de Bouvigne liggen binnen de invloedssfeer van de snelweg.
- e. Milieucategorieën tot en met 3.2. zijn toegestaan. Dan is er feitelijk geen sprake van rustige woonwijk.
- f. Ten gevolge van dit bestemmingsplan en eerder verleende vergunningen in strijd met het bestemmingsplan Gestelse Ontginning 1993 is sprake van waardedaling van de woning.
- g. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is niet duidelijk.
- h. Het overgangsrecht bevat geen regel, waaruit blijkt of het overgangsrecht eindigt met de verhuizing of beëindiging van het bedrijf.
- i. In het onderzoek naar milieuklachten is geen melding gemaakt van klachten over stralingshinder ten gevolge van de zendmast.

3.26.2 *Reactie*

- a. De regeling voor Croy is zo veel mogelijk gelijk getrokken met de regeling voor de Hurk.
- b. Voor wat betreft de reactie m.b.t. het omgevingstype voor wat betreft de voormalige bedrijfswoningen wordt verwezen naar onze reactie bij 3.23.
- c. Het bestemmingsplan bedrijventerrein de Hurk-Croy 2017 bevat geen woonbestemmingen.
- d. De woningen Bouvigne liggen niet binnen dit bestemmingsplan.
- e. Voor wat betreft de reactie m.b.t. het omgevingstype voor wat betreft de voormalige bedrijfswoningen wordt verwezen naar onze reactie bij 3.19.
- f. Indien sprake is van een waardedaling van de woningen ten gevolge van dit bestemmingsplan, kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming planschade gevraagd worden.
- g. In de bouwregels is een afstand van 4 meter van bebouwing ten opzicht van de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Voor het overige geldt dat een bouwvlak is opgenomen, waarbinnen gebouwd mag worden.
- h. Het overgangsrecht betreffen voorgeschreven standaardregels. Het overgangsrecht eindigt als het juridisch gebruik eindigt.
- i. Voor wat betreft de reactie m.b.t. de zendmast wordt verwezen naar onze reactie bij 3.19.

3.26.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.27 Zienswijze 27 Interesting Vastgoed namens eigenaren van de Hurkse Poort

3.27.1 *Samenvatting*

De Hurkse Poort is een bedrijfsverzamelgebouw op de locatie Meernakkerweg 1-07 tot en met 1-29 en Dillenburgstraat 25-01 tot en met 25-09.

- a. De gebouwen van de Hurkse Poort staan niet op de lijst van bestaande zelfstandige kantoren. In 2002, 2008 en 2010 zijn vergunningen verleend. Hierbij is ook een groot aandeel kantoorruimte opgenomen. Het gebruik als kantoor is reeds vergund.
- b. Deze locatie is juist heel geschikt voor bedrijven in de categorie 1 en 2. Nu geldt alleen bestaande bedrijven of bedrijven in categorie 1 die groter zijn dan 5000m².
- c. De Hurkse poort kan niet worden aangemerkt als middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.

3.27.2 *Reactie*

- a. Uit de vergunningen blijkt dat sprake is van bedrijfsruimtes met bijbehorende kantoren. In de regels zijn aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte toegelaten. De vergunning en de regeling in het bestemmingsplan zijn met elkaar in overeenstemming. Bij ons is niet gebleken dat er sprake is van vergunde zelfstandige kantoorruimte.
- b. Het is een bedrijfsverzamelgebouw op een deel van het bedrijventerrein waar ook zwaardere industrie zich moet kunnen blijven vestigen. In zijn

algemeenheid is het niet gewenst om deze planologische ruimte op voorhand toe te laten voor lichte bedrijven. De opgenomen regeling wordt daarom niet aangepast. Mocht in de toekomst sprake zijn van een concrete aanvraag omgevingsvergunning voor een bedrijf in de categorie 1 of 2 dat zich nieuw wil vestigen in het bedrijfsverzamelgebouw dan zal het college onderzoeken of via een afwijkingsbesluit aan een dergelijk verzoek kan worden tegemoetgekomen.

- c. De Hurkse poort maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Hurk. Het bedrijventerrein als geheel is een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein. De mogelijkheden voor middelzware en zware bedrijven willen wij behouden.

3.27.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3.28 Zienswijze 28: Stichting All Nine

3.28.1 Samenvatting

Stichting All Nine is onder de naam Vacansoleil bekend. Vacansoleil is eigenaar van vier percelen op het bedrijventerrein op de adressen Croy 19 en Croy 25. Op deze percelen staan twee bedrijfshallen met verharde buitenterreinen. Vacansoleil heeft een bouwplan ontwikkeld voor deze locaties.

- a. In het huidige bestemmingsplan 'Gestelse Ontginning 1993 (Croy 25)' is een opslag, reparatie,- en distributiefunctie van kampeerbenodigdheden toegelaten gekoppeld aan kantoorruimte.
- b. Het bouwplan voor Vacansoleil bestaat uit een gebouw met vijf bouwlagen en deels negen bouwlagen. In het bestemmingsplan is een hoogte van 14 meter toegelaten.
- c. Vacansoleil verzoekt om een specifieke functie-aanduiding op te nemen zodanig dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden gelijk zijn aan de regels van het eerdere bestemmingsplan.

3.28.2 Reactie

- a. Voor Croy 25 is een functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 2-3' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 4.1 is aangegeven: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2 - 3' zijn ondersteunende functies voor bedrijven toegelaten in de vorm van fitnessruimte, restaurant en zwembad;". Voorts is in artikel 4.1 bepaald dat: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein -2 -3' is 60% van het gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden toegelaten". Het gebruik is hiermee in overeenstemming met het voorgenomen bouwplan van Vacansoleil.
- b. Voor Croy 25 zijn op de verbeelding aparte maatvoeringsvlakken opgenomen voor een maximale bouwhoogte van respectievelijk 22 meter en 36 meter.
- c. Zoals aangegeven onder punt a. en b zijn er al specifieke aanduidingen opgenomen

3.28.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Hurksestraat 36

Op 15 mei 2017 is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een pand t.b.v. huisvesten Fitness aan de Limburglaan (ongenummerd). Aan dit verzoek wordt in principe medewerking verleend.

Het wijzigen naar gebruik sportschool aan de rand het bedrijventerrein "de Hurk" past in bedrijfsmatige lichte verkleuringsstrategie, omdat het mede faciliterend is voor de hoofdfunctie van het bedrijventerrein en zich mede richt op werknemers van het bedrijventerrein. Gezien de ligging aan de rand van het bedrijventerrein en de mogelijkheid voor een goede parkeeroplossing kan voor dit concrete geval op dit perceel medewerking verleend worden indien aangetoond is dat de gebruikswijziging geen beperkingen nu en in toekomst oproept voor de aldaar gevestigde bedrijvigheid.

Op de verbeelding wordt op dit perceel de aanduiding 'sportschool' worden opgenomen. Aan de regels wordt toegevoegd dat ter plaatsen van de aanduiding een sportschool is toegelaten.

4.2 Aanduiding bedrijf tot en met categorie 2

Op de verbeelding is op enkele kleine stukjes van percelen tussen de Hastelweg en de Zeelsterstraat de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' weggevallen. Dit is hersteld.

4.3 Bijlagen bij de regels op het gebied van externe veiligheid

In de bijlage van de regels zijn de wetteksten van het Besluit externe veiligheid, Regeling externe veiligheid en is de provinciale risicokaart opgenomen. Deze bijlagen dateren uit 2012. Inmiddels zijn wetteksten en de kaart geactualiseerd. In de regels zijn daarom deze bijlagen vervangen door actuele versies.

4.4 Bijlage bestaande bedrijfswoningen

In het bestemmingsplan De Hurk 2013 was in het overzicht van bestaande bedrijfswoningen onderscheid gemaakt naar bedrijfswoningen en bovenwoningen. In de bijlage 5 Overzicht bestaande bedrijfswoningen zijn voor de relevante adressen weer het begrip bovenwoning opgenomen.

5 Conclusie

5.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

5.1.1 *Verbeelding*

- a. Aan het perceel Croy 26 zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 2-2'(metaalbewerkingsbedrijf in milieucategorie 3.2) worden toegevoegd
- b. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone weg' toegevoegd op de gronden naast rijksweg A2.
- c. Ter plaatse van de parkeerterrein van Het Goed wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen.
- d. De aanduiding 'kantoor' wordt opgenomen op een gedeelte van het perceel Limburglaan 30.

5.1.2 *Regels*

- a. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in niet dagelijkse goederen toegevoegd.
- b. Artikel 3.2.2. (bouwregels duurzame energie) is geschrapt.
- c. In artikel 3.5.3 wordt de verwijzing aangepast naar sub m.
- d. Artikel 3.6.2 wijzigingsbevoegdheid detailhandel is aangevuld: de toegelaten vorm van detailhandel is te wijzigen op verzoek van de huurder of eigenaar of na twee jaar leegstand of als het gebruik definitief is beëindigd.
- e. Artikel 7.2.1 wordt aangepast met meerdere overbouwingen.
- f. Artikel 7.2.3. wordt aangepast met de verwijzing naar de juiste aanduiding.
- g. Artikel 11 de dubbelbestemming Waarde archeologie wordt toegevoegd.
- h. Artikel 14.6 wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone weg mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van wegverkeer.
- i. In bijlage 3 bestaande kantoren wordt Limburglaan 30 toegevoegd met de bijzonderheid dat alleen ter plaatse van de aanduiding kantoor een zelfstandig kantoor is toegelaten.
- j. Bijlage 4 bestaande detailhandel is aangepast, waarbij branchering is gewijzigd, er een onderscheid is aangebracht in detailhandel dagelijkse en niet dagelijkse artikelen. Daarbij is de detailhandel in dagelijkse artikelen beperkt tot het bestaande vloeroppervlak. Ook zijn toegevoegd dat de koffiecormer en bestaande loempiakraam zijn toegelaten.

5.1.3 *Toelichting*

- a. In paragraaf 3.9.2 is bij de woonboten de belangenafweging nadrukkelijker genoemd.
- b. In paragraaf 3.10 is uitleg over de aanpassingen van de Erfgoedkaart toegevoegd.
- c. In paragraaf 3.17 is de wijze waarop de vrijwaringszone is opgenomen verduidelijkt.
- d. In 4.4.2 de paragraaf over externe veiligheid wordt vermeld dat Basisnet in werking is getreden.
- e. In bijlage 10 Inventarisatie wordt toegevoegd dat aan de Hastelweg 264 autohandel is gevestigd.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

5.2.1 *Verbeelding*

- a. De aanduiding 'sportschool' opnemen op het perceel Limburglaan 36.
- b. Op enkele percelen tussen de Hurksestraat en Zeelsterstraat de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toevoegen.

5.2.2 *Regels*

- a. In artikel 3.1 toevoegen dat ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' een sportschool is toegelaten.
- b. Bijlage 5 bestaande bedrijfswoningen opnemen het begrip bovenwoning bij wonen op verdieping
- c. Bijlage 5, 6 en 7 vervangen door actuele versies van respectievelijk het Besluit externe veiligheid, Regeling veiligheid en Regeling provinciale risicokaart.