

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “BEDRIJVENTERREINEN RONDVEN EN DEN ENGELSMAN”

Het ontwerpbestemmingsplan “BEDRIJVENTERREINEN RONDVEN EN DEN ENGELSMAN” heeft op grond van artikel 3.8 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 7 februari tot en met 20 maart ter visie gelegen. Tegen het ontwerpplan kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend, te weten:

1. Philips Electronics Nederland bv namens Philips Lighting BV Philipsweg 1, High Tech Campus 7-3A 5656 AE Eindhoven, verzonden d.d. 19 maart 2013, ingekomen d.d. 20 maart 2013.
2. STE B.V. Rondven 3, postbus 2636 6026 ZG Maarheeze, verzonden d.d. 12 maart 2013, ingekomen d.d. 14 maart 2013.
3. Waterschap De Dommel, postbus 10.001 5280 DA Boxtel, verzonden d.d. 14 maart 2013, ingekomen d.d. 15 maart 2013.
4. VeiligheidsRegio Brabant Zuidoost, postbus 242 5600 AE Eindhoven, verzonden d.d. 19 maart 2013, ingekomen d.d. 21 maart 2013.
5. Misa Advies namens Maessen Vastgoed Holding B.V. Philipsweg 1, Postbus 159 4190 CD Geldermalsen, verzonden d.d. 20 maart 2013, ingekomen d.d. 20 maart 2013.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn verzonden en derhalve ontvankelijk verklaard.

In dit document zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

ZIENSWIJZEN

1. Philips Electronics Nederland bv namens Philips Lighting BV Philipsweg 1.

Samenvatting zienswijze

Het is voor Philips niet duidelijk wat precies wordt bedoeld met het ‘bouwperceel’ in artikel 5.2.2 van de regels bij het bestemmingsplan. De provincie hanteert in haar Verordening Ruimte het begrip ‘bestemmingsvlak’. Waar het om draait is dat er per ‘bestemmingsvlak’/‘bouwperceel’ een beperking wordt opgelegd: een oppervlakte van maximaal 5.000 m² tenzij het bestaande bouwperceel al groter is. In dat geval is het oppervlak van het bestaande perceel het maximum. Het is onduidelijk voor Philips welke beperkingen deze bepaling voor haar met zich mee zou kunnen brengen. Philips wil hier graag duidelijkheid over. Philips wil in ieder geval de mogelijkheid behouden om gebouwen te plaatsen op het terrein waarop ze nu gevestigd is als dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Op bladzijde 10 van de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat bij de herstructurering van het terrein mogelijk een nieuwe afweging gemaakt moet worden in een separate planologische procedure. Omdat de betekenis van artikel 5.2.2 sub a van de regels niet duidelijk is, is evenmin duidelijk in welke gevallen deze separate planologische procedure doorlopen zou

moeten worden. Philips wil hierover graag duidelijkheid. Het moge duidelijk zijn dat Philips niet graag gebonden wordt aan de nu bestaande bebouwing als maximum.

Philips verzoekt om bij het vaststellen van het bestemmingsplan duidelijkheid te scheppen over de betekenis van artikel 5.2.2 sub a van de regels. Mocht het zo zijn dat de duidelijkheid inhoudt dat Philips beperkt wordt in bouwmogelijkheden dan wil Philips geen extra of andere beperkingen in bouwmogelijkheden dan nu al duidelijk blijkt uit de bestemmingsplanregels en –verbeelding.

Beantwoording zienswijze

Met de regels onder artikel 3.8 van de Verordening Ruimte wordt bedoeld dat het oppervlak van een bedrijfsperceel niet meer mag bedragen dan 5.000 m². Dit maximum geldt niet voor bedrijfspercelen die bij de in werking treding van de Verordening al groter waren dan de genoemde 5.000 m². Dit maximum heeft niet direct betrekking op het oppervlak van de bebouwing op het betreffende perceel.

In het voorliggend bestemmingsplan is het bovenstaande overgenomen. Het perceelsoppervlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m² tenzij het bestaande oppervlak al meer bedraagt. Dat is voor Philips het geval. Het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel/bedrijf bedraagt 70%. Wanneer het bedrijfsperceel van Philips nog niet voor 70% is bebouwd, bestaat de mogelijkheid nieuwe bebouwing op te richten tot het maximum van 70% is bereikt.

In hetzelfde artikel van de Verordening Ruimte (artikel 3.8) staat vermeld dat een bestemmingsplan kan voorzien in een vestiging of uitbreiding van een bedrijf met een omvang van meer dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Dit houdt voor Philips in dat wanneer zij nog percelen aan willen kopen en toevoegen aan het bestaande perceelsoppervlak dat dit moet worden verantwoord.

De provinciale Verordening ruimte en vertaling naar het bestemmingsplan leveren geen extra beperkingen op voor de bouwmogelijkheden en bedrijfsvoering van Philips.

Tot slot kan worden aangehaald dat de regeling zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan één op één is overgenomen uit het nu geldend bestemmingsplan. Dit levert dan ook geen beperkingen op.

De ingekomen reactie is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2. STE B.V. Rondven 3.

Samenvatting zienswijze

- a. In de bij de toelichting als bijlage 1 opgenomen 'Inventarisatie Externe Veiligheid Plangebied Rondven/Den Engelsman te Cranendonck' is als bijlage 2 een lijst met bedrijven op-

genomen. In deze lijst is voor het adres Rondven 3 het verkeerde bedrijf vermeld. STE B.V. verzoekt dit te wijzigen. Sinds december 2012 is STE B.V. op dit adres gevestigd.

- b. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat onder paragraaf 4.10 'parkeren' vermeld dat er geen parkeerproblemen zijn, doordat is voorzien in parkeren op eigen terrein en beperkt langsparkeren. Dit is niet in overeenstemming met de werkelijkheid. De gebouwen c.q. gebouwdelen Rondven 3 en 3c t/m 3f zijn te bereiken via een toegangsweg. Doordat bij andere bedrijven niet of niet geheel op eigen terrein wordt geparkeerd, wordt deze toegangsweg gebruikt om te parkeren. Bij het laden en lossen voor de hierboven genoemde huisnummers leidt dit regelmatig tot problemen.

Beantwoording zienswijze

- a. De lijst met bedrijven wordt op dit punt aangepast.
- b. Er is ter plaatse inderdaad sprake van een parkeerprobleem. Deze is geïnventariseerd en er wordt op dit moment gekeken naar mogelijkheden om in de omgeving van de betreffende gebouwen aan de weg 'Rondven' extra parkeerplaatsen te realiseren. Omdat hiervoor mogelijk het voorste, aan de weg gelegen, deel van de groenstrook wordt gebruikt, wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' 'parkeervoorzieningen' opgenomen.

De ingekomen reactie is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- a. De in bijlage 1 'Inventarisatie Externe Veiligheid Plangebied Rondven/Den Engelsman te Cranendonck' opgenomen lijst met bedrijven wordt aangepast. STE B.V. wordt voor het adres Rondven 3 opgenomen.
- b. In de regels wordt de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' aangevuld met 'parkeervoorzieningen'.
- c. In de toelichting wordt de passage onder 4.10 over het parkeren aangepast. Er wordt melding gemaakt van de parkeerproblemen ter plaatse.

3. Waterschap De Dommel.

Samenvatting zienswijze

Per abuis zijn niet alle leggerwatergangen in het bestemmingsplan als 'Water' bestemd. Het waterschap verzoekt dit alsnog te doen. Welke leggerwatergangen het betreft, is aangegeven.

Beantwoording zienswijze

Er kan worden ingestemd met de toevoeging van de aangegeven leggerwatergangen binnen de bestemming 'Water'.

De ingekomen zienswijze is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Op de verbeelding krijgen de door het waterschap aangegeven leggerwatergangen de bestemming 'Water'. De toelichting (paragrafen 4.1 en 5.1.2) wordt hierop aangevuld.

4. VeiligheidsRegio Brabant Zuidoost.

Samenvatting zienswijze

De VeiligheidsRegio onderschrijft het voorliggend bestemmingsplan. Niettemin wordt geadviseerd bij eventuele toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld bij een reconstructie van het bedrijventerrein of de openbare ruimte) rekening te houden met de bluswatervoorziening, dat wil zeggen de richtlijnen uit de NVBR handreiking 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid'.

Beantwoording zienswijze

De bluswatervoorzieningen staan op de gemeentelijke agenda. Er wordt momenteel bekeken waar knelpunten zijn en wanneer en op welke manier die worden opgepakt. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld.

De ingekomen zienswijze is gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de toelichting wordt onder de paragraaf 'Externe veiligheid' toegevoegd dat de bluswatervoorzieningen onder de aandacht zijn.

5. Misa Advies namens Maessen Vastgoed Holding B.V. Philipsweg 1.

Samenvatting zienswijze

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan is reeds een inspraakreactie ingediend. Reclamant kan zich niet vinden in de beantwoording. Derhalve is een zienswijze ingediend.

- a Voor het terrein Philipsweg 1 geldt, volgens reclamant, het bestemmingsplan 'Industrieterrein en sportpark'. Volgens dit bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte toegestaan van 25 meter. In het voorliggend bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 15 meter. Nogmaals wordt verzocht de bouwhoogte uit het geldend plan, te weten 25 meter, te handhaven.
- b Reclamant blijft van mening dat de borging van het bouwvlak c.q. bebouwingspercentage onvoldoende is. Wanneer een deel van de gronden die nu gebruikt worden dan wel zijn bestemd voor bedrijfsmatige gebruik, worden afgestaan voor realisatie van fiets- en of voetpad, is onvoldoende zeker gesteld dat de oppervlakte van het bouwperceel (op het resterende deel van de locatie) niet wordt ingeperkt. Reclamant verzoekt dan ook om in het bestemmingsplan specifiek de oppervlakte van het beschikbare bouwvlak vast te leggen.

Beantwoording zienswijze

De beantwoording van de zienswijze is gebaseerd op de beantwoording van de inspraakreactie zoals gegeven in de 'Nota Vooroverleg'.

- a Voor het terrein Philipsweg 1 geldt niet het bestemmingsplan 'Industrieterrein en sportpark', vastgesteld 19 december 1974, maar het bestemmingsplan 'Partiële wijziging II Industrieterrein en sportpark' zoals vastgesteld d.d. 22 februari 1979. In dit bestemmingsplan is een maximale hoogte van 15 meter opgenomen. En deze hoogte is dan ook overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er wordt geen reden gezien hiervan af te wijken.
- b Met belanghebbende is afgesproken dat het feitelijk te bebouwen oppervlak niet wordt gereduceerd. Wegen, parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-2'. De gronden waarop het bedoelde fiets-/voetpad komt, zijn dan ook opgenomen binnen deze bestemming. Het bouwvlak is daarom in geringe mate verschoven. Dit heeft geen gevolgen voor het feitelijk te bebouwen oppervlak omdat het bebouwingspercentage wordt gemeten per bouwperceel. Het bouwperceel blijft gelijk. Het totaal te bouwen oppervlakte blijft hiermee dan ook gelijk.

De ingediende zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- a Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
- b Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

CONCLUSIE EN OVERZICHT AANPASSINGEN AAN BESTEMMINGSPLAN

De ingediende zienswijzen zijn allen ontvankelijk. Zienswijzen 2, 3 en 4 zijn gegrond, zienswijzen 1 en 5 zijn ongegrond.

De beantwoording van de zienswijzen leidt resumerend tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

Toelichting

- De in bijlage 1 'Inventarisatie Externe Veiligheid Plangebied Rondven/Den Engelsman te Cranendonck' opgenomen lijst met bedrijven wordt aangepast. STE B.V. wordt voor het adres Rondven 3 opgenomen.
- De passage onder 4.10 over het parkeren wordt aangepast. Er wordt melding gemaakt van de parkeerproblemen ter plaatse.
- Paragrafen 4.1 en 5.1.2 worden aangevuld met de door het Waterschap aangedragen leggerwatergangen.
- Onder paragraaf 'Externe veiligheid' wordt toegevoegd dat de bluswatervoorzieningen onder de aandacht zijn.

Regels

- De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' wordt aangevuld met 'parkeervoorzieningen'.

Verbeelding

- Op de verbeelding krijgen de door het waterschap aangegeven leggerwatergangen de bestemming 'Water' krijgen.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Naast bovenstaande wijzigingen in het plan als gevolg van de ingediende zienswijzen, dient voor de volgende adressen het bouwvlak aangepast te worden. In het ontwerpbestemmingsplan ligt er nog bebouwing buiten de bouwvlakken. Dit wordt gecorrigeerd.

- Den Engelsman 5
- Den Engelsman 7
- Den Engelsman 20
- Rondven 10
- Rondven 29