

## Nota inspraak en vooroverleg

# Voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Bergeijk 2015

Gemeente Bergeijk





Nota inspraak en vooroverleg  
Voorontwerpbestemmingsplan  
Bedrijventerreinen Bergeijk 2015

Gemeente Bergeijk

**Datum:**

16 november 2015



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inspraak</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Vooroverleg</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Aanpassingen</b>	<b>14</b>
4.1	Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak	14
4.2	Ambtshalve aanpassingen	14



# 1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 1 oktober 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van de inzage zijn 4 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg gezonden naar de betreffende instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.





## 2 Inspraak

Gedurende de periode van de inzage van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' zijn de volgende 4 inspraakreacties ingediend:

- 1 **Bax Totaalrecreatie B.V.**, Loo 22, 5571 KR Bergeijk
- 2 **De heer J. Theuws**, Ekkerstraat 24, 5571 LH Bergeijk
- 3 **Woningstichting de Zaligheden**, Postbus 161, 5520 AD Eersel
- 4 **Jos Franken BV**, Hof 63, 5571 CB Bergeijk

Hierna zijn de reacties weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015'.



**Beantwoording:**

- a. Het bouwvlak van het plangebied die de volumineuze detailhandel toelaat wordt verder uitgebreid over het braakliggend terrein waarop de functieaanduiding voor parkeren van toepassing is met een gewijzigd bebouwingspercentage. Met inspreker is overleg gevoerd over de wens om daar ook volumineuze detailhandel kantoren en dienstverlening toe te staan. Dat heeft geresulteerd in een bedrijfsbestemming die volumineuze detailhandel op dat terrein mogelijk maakt via een onderbouwde wijzigingsbevoegdheid die ook kantoren en dienstverlening toelaat. Hiervoor wordt artikel 4.5 aangepast.
- b. Op dit braakliggend terrein komt daarnaast een bedrijfsbestemming tot en met categorie 3.2.
- c. Voor de eerder besproken uitbreiding van het magazijn wordt het bouwvlak voor het bedrijf vergroot. De gebruiksregels die de m2 opslag toelaten, worden voor de uitbreiding aangepast.
- d. De vestiging van internetwinkels met baliefunctie is strijdig met het beleid om deze winkels juist niet op een bedrijvenbestemming toe te laten.

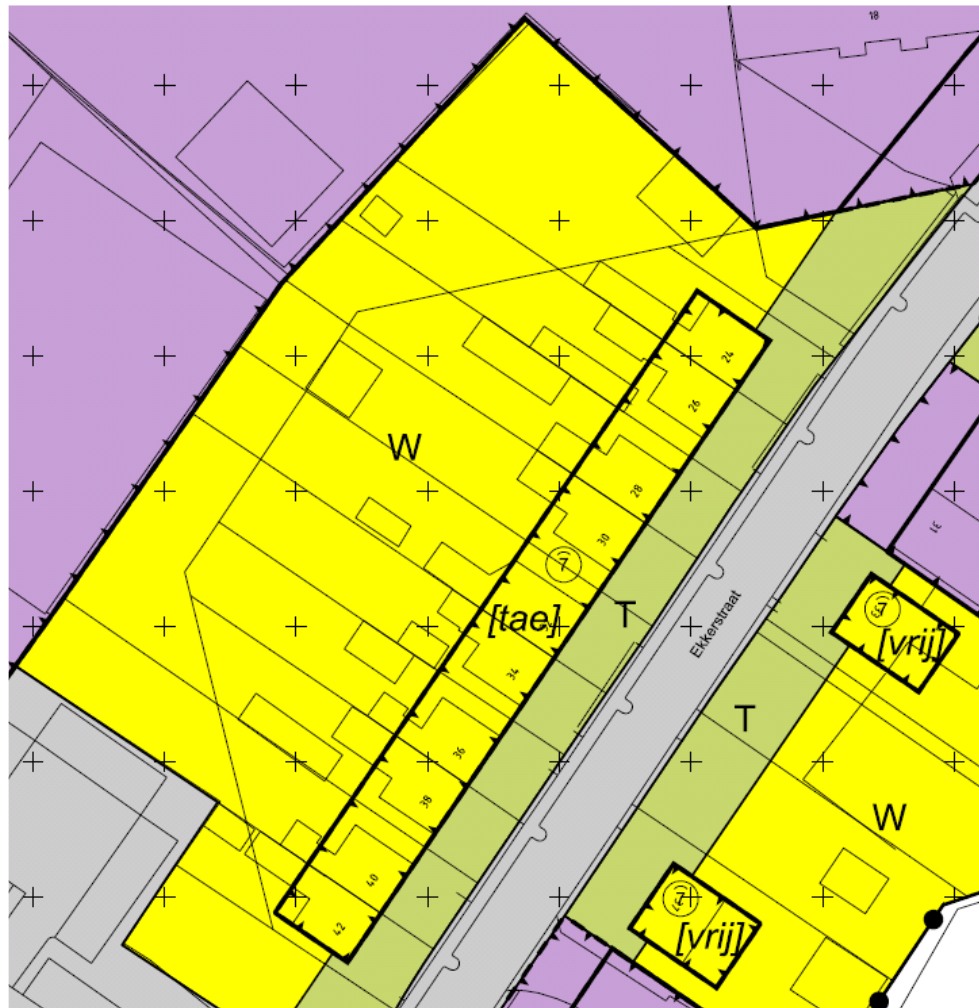
**Aanpassing:**

De inspraakreactie leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

**2. De heer J. Theuws, Ekkerstraat 24, 5571 LH Bergeijk**

*Inspreker vraagt het de diepte van bouwvlak van de woning Ekkerstraat 24 te vergroten van 10 naar 12 meter.*

Uitsnede verbeelding:

**Beantwoording:**

De Ekkerstraat 24 maakt deel uit van het bouwvlak waarbinnen de halfvrijstaande woningen van de nummers 24 t/m 42 op diepe percelen zijn toegestaan. Het is uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt acceptabel en logisch om het hele bouwvlak voor alle woningen daar 2 meter dieper te maken. Zo ontstaat ook een evenwichtiger straatbeeld met bouwvlakken aan de overkant van de straat die al een diepte hebben van 12 meter. Deze diepte geldt overigens voor de meeste bouwvlakken in de Ekkerstraat op gronden die daar genoeg ruimte voor hebben door hun oppervlakte, diepte of ligging. Het bouwvlak voor de halfvrijstaande woningen Ekkerstraat 66 en 68 die eveneens een diepte hebben van 10 meter voldoet ook aan deze uitgangspunten. Dat bouwvlak krijgt ook een diepte van 12 meter.

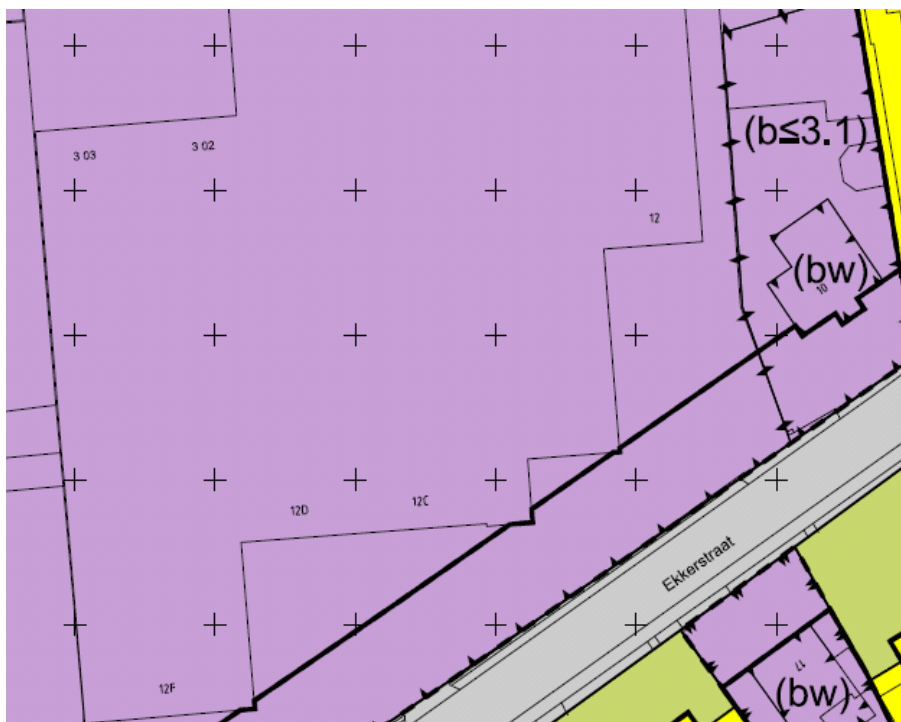
**Aanpassing:**

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwvlakken voor de woningen Ekkerstraat 24 t/m 42 en 66 en 68 krijgen een bouwvlak van 12 meter diepte.

### 3. Woningstichting de Zaligheden, Postbus 161, 5571 AN Bergeijk

*De woningstichting vraagt om de bedrijfswoning aan de Ekkerstraat 12 die in het geldend bestemmingsplan wel bestemd was, ook in het nieuwe bestemmingsplan te bestemmen.*

Uitsnede verbeelding voorontwerpbestemmingsplan:



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met bedrijfswoning op Ekkerstraat 12:

**Beantwoording:**

De bestemde bedrijfswoning aan de Ekkerstraat 12 krijgt diezelfde bestemming in het nieuwe bestemmingsplan.

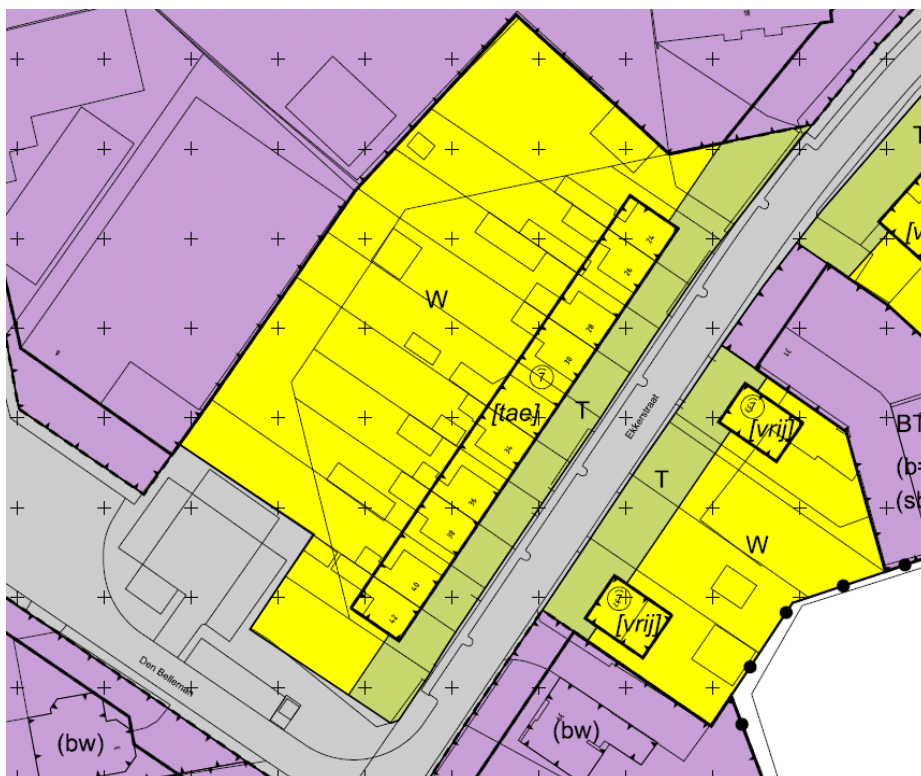
**Aanpassing:**

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming van de bedrijfswoning uit het geldende plan wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

**4. Jos Franken BV, Hof 63, 5571 CB Bergeijk**

*De inspreker vindt het noodzakelijk verantwoorde bebouwingsafstanden aan te houden als bedrijfsbestemmingen tot en met categorie 3.2 nabij gevoeliger bestemmingen zoals woonbestemmingen liggen. Daarvan is met name sprake in het voorontwerpbestemmingsplan bij de woonbestemmingen en aangrenzende bedrijvenbestemmingen in de Ekkerstraat. Het bestemmingsplan laat daar toe dat bedrijfsbebouwing 15 meter hoog kan worden tot op 5 meter van de perceelgrenzen. Met gebruikmaking van een ontheffing kan zelfs bedrijfsbebouwing van 15 meter hoog op de grens van woonpercelen komen. Verzoek is dan ook om deze bebouwingsregeling te heroverwegen, bestemmingen in overeenstemming te brengen met de omringende bestemmingen, of rond de gevoelige bestemmingen te gaan zoneren/bufferen.*

Uitsnede verbeelding:



### Beantwoording:

De bedrijfsbestemmingen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' laten inderdaad gebouwen toe tot een hoogte van maximaal 15 meter op 5 meter van de perceelsgrens. Via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is het ook mogelijk om tot in de perceelsgrens te bouwen. Deze regels zijn hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan 'Het Stoom'. Er zijn ook al verschillende bedrijfsgebouwen gebouwd die nabij en tegen perceelsgrenzen van woningen aan de Ekkerstraat staan.

Het bedrijfengebied in en rond de Ekkerstraat heeft een al wat langere ontstaansgeschiedenis. De straat en direct daaraan grenzende gronden vormen een mengeling van wonen en bedrijfsfuncties met een dichte bebouwing. De gevraagde buffering heeft daardoor nu nauwelijks effect, omdat dus al veel bebouwing van bedrijven kort op woonpercelen staan. Bij een sanering en herontwikkeling van (delen van) het gebied kunnen wel kansen ontstaan om een beter leefmilieu voor de woningen in de Ekkerstraat te regelen via aangepaste bestemmingen die voor gepaste afstanden tussen de bebouwingen zorgen. Het nu aanpassen van de bestemmingen leidt waarschijnlijk niet tot aanpassingen van de bebouwingen. De aanpassing van bestemmingen kan wel leiden tot planschade. Bovendien is het bouwen op korte afstand dan 5 meter van de perceelsgrenzen niet mogelijk zonder dat burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan. Bij de toepassing van deze bevoegdheid wordt een afweging gemaakt of er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn of bezwaren uit oogpunt van veiligheid. Dat kan inhouden dat een afstand tussen bedrijfsgebouwen en perceelgrenzen van 5 meter aangehouden moet worden waardoor een buffering in stand blijft.

**Aanpassing:**

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

.



### 3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- De Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Gasunie.

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- 1 Waterschap De Dommel;
- 2 Gasunie.

Hierna zijn de vooroverlegreacties weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bergeijk 2015'.

## 1. Waterschap De Dommel

- a. *Het waterschap verzoekt de aanhef van paragraaf 4.4 in de toelichting te wijzigen van 'Waterhuishouding' naar 'Waterhuishouding en riolering'. Deze paragraaf moet verder een omschrijving geven hoe en waar het hemelwater en vuilwater in de huidige situatie wordt verwerkt c.q. afgevoerd.*
- b. *Paragraaf 4.4.1. van de toelichting 'Beleid waterschap' moet een beschrijving geven van het Waterbeheersplan 2016-2021 'Waardevol water', de Handreiking watertoets 2015 en de Keur 2015 en de bijbehorende algemene en beleidsregels.*
- c. *De verwijzing in paragraaf 4.4.1. van de toelichting 'Beleid waterschap' naar de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' klopt niet meer, omdat de notitie is vervallen toen de nieuwe Keur dit jaar in werking trad.*
- d. *Paragraaf 4.4.2 van de toelichting 'Waterhuishouding' moet concreter aangeven hoe de invulling plaatsvindt van de omschrijving, dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren en dat afwenteling moet worden voorkomen door waar mogelijk te infiltreren. Zo zal duidelijk moeten zijn wat de gemeente verwacht van een initiatiefnemer als er sprake is van een toename van verhard oppervlak (inpassing) of bij een grootschalige reconstructie c.q. herinrichting. Aangeraden wordt het hemelwaterbeleid uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, met bijbehorende waterstructuurplan te vertalen.*
- e. *Het waterschap verzoekt de gevraagde concretisering onder d. in de regels te borgen.*

### Beantwoording:

- a. De aanhef van paragraaf 4.4 wijzigt in 'Waterhuishouding en riolering' en omschrijft hoe en waar het hemelwater en vuilwater in de huidige situatie wordt verwerkt c.q. afgevoerd.
- b. Paragraaf 4.4.1 krijgt een beschrijving van het Waterbeheersplan 2016-2021 'Waardevol water', de Handreiking watertoets 2015 en de Keur 2015 en de bijbehorende algemene en beleidsregels.
- c. De verwijzing in paragraaf 4.4.1. van de toelichting 'Beleid waterschap' naar de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' wordt verwijderd.
- d. Paragraaf 4.4.2 van de toelichting 'Waterhuishouding' zal concreter aangeven hoe de invulling plaatsvindt van de omschrijving, dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren water en dat afwenteling moet worden voorkomen door waar mogelijk te infiltreren.
- e. De concretisering onder d. hoeft vanwege de uitputtende regeling in de Keur van het Waterschap niet aanvullend in het bestemmingsplan wordt in de regels verwerkt.

### Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. Gasunie

*Het voorontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor wat betreft de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.*

### **Beantwoording:**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **Aanpassing:**

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

# 4 Aanpassingen

## 4.1 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak

In voorgaand hoofdstuk zijn de vooroverleg- en inspraakreacties beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

- Het bouwvlak van het plangebied van het bedrijf Loo 22 dat volumineuze detailhandel toestaat wordt verder uitgebreid over het braakliggend terrein waarop de functieaanduiding voor parkeren van toepassing is.
- Op dit braakliggend terrein komt daarnaast een bedrijfsbestemming die ook kantoren en dienstverlening toelaat.
- De eerder besproken uitbreiding van het magazijn wordt ook in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- De bouwvlakken voor de woningen Ekkerstraat 24 t/m 42 en 66 en 68 krijgen een bouwvlak van 12 meter diepte.
- De bestemde bedrijfswoning aan de Ekkerstraat 12 krijgt diezelfde bestemming in het nieuwe bestemmingsplan.
- De aanhef van paragraaf 4.4 wijzigt in ‘Waterhuishouding en riolering’ en omschrijft hoe en waar het hemelwater en vuilwater in de huidige situatie wordt verwerkt c.q. afgevoerd.
- Paragraaf 4.4.1 krijgt een beschrijving van het Waterbeheersplan 2016-2021 ‘Waardevol water’, de Handreiking watertoets 2015 en de Keur 2015 en de bijbehorende algemene en beleidsregels.
- De verwijzing in paragraaf 4.4.1. van de toelichting ‘Beleid waterschap’ naar de beleidsnotitie ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk’ wordt verwijderd.
- Paragraaf 4.4.2 van de toelichting ‘Waterhuishouding’ zal concreter aangeven hoe de invulling plaatsvindt van de omschrijving, dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren water en dat afwenteling moet worden voorkomen door waar mogelijk te infiltreren.
- De concretisering onder d. wordt in de regels verwerkt.

## 4.2 Ambtshalve aanpassingen

Door ambtelijke toetsing vindt een ambtshalve aanpassingen plaats.

- De bedrijfsterreinbestemming op de hoek van de Wilgenakker en Elskensakker wordt aangepast naar de geldende bestemming. Zo krijgt een onjuist voor verkeer bestemde bedrijfsgrond de bedrijfsbestemming terug.