



**Reactie op vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan
Meerheide**

***Gemeente Eersel
afdeling ontwikkeling team Ruimte
januari 2013
12.17042***

VOOROVERLEG MEERHEIDE

Het plan is voor vooroverleg aangeboden aan de volgende partijen:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap de Dommel
3. Het Rijk

Alleen het waterschap en de provincie hebben een inhoudelijke reactie gegeven.

Provincie Noord-Brabant

De provinciale belangen zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. Ten aanzien van de volgende thema's zijn er opmerkingen

- **Stedelijke ontwikkeling**
Op 19 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten een aanwijzingsbesluit genomen. Dit aanwijzingsbesluit heeft betrekking op een gedeelte van het plangebied. Aan deze locatie is nu de bestemming Agrarisch toegekend.
Aan dit aanwijzingsbesluit heeft ten grondslag gelegen dat er geen regionale afstemming had plaats gevonden en zodoende de noodzaak van de uitbreiding van het bedrijventerrein onvoldoende was aangetoond en afgestemd.
In artikel 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Bedrijf. In de voorwaarden om hieraan medewerking te kunnen verlenen is de regionale afstemming niet opgenomen. Het verzoek is om de regionale afstemming in de voorwaarden op te nemen. Daarnaast wordt verzocht om zowel het voorontwerp als ontwerp van het wijzigingsplan aan de provincie voor te leggen.
- **Ruimtelijke kwaliteit**
Nagenoeg het gehele plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied van de Verordening Ruimte. Dit geldt alleen niet voor de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden-Landschap. In het buitengebied is het provinciaal belang om gebouwen binnen een bouwvlak te concentreren. In de algemene afwijkingsbevoegdheid, artikel 21 lid b, worden openbare nutsgebouwen e.d. met een omgevingsvergunning in afwijking van de regels toegestaan. Hierdoor kan er in het buitengebied een verspreide verstening ontstaan en kan er mogelijk in strijd gehandeld worden met artikel 2.1 (Bevordering ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening Ruimte.

Reactie:

- *Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen moet voldaan worden aan de Verordening Ruimte van de provincie. Ook bij het voeren van de wijzigingsprocedure zal hier dus aan worden voldaan. De voorwaarde voor regionale afstemming wordt opgenomen. Gelet op de belangen van de provincie vanuit de Verordening Ruimte zal het wijzigingsplan als voorontwerp en als ontwerp aan de provincie worden gestuurd.*
- *De regeling uit artikel 21 lid b staat standaard in bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen van de gemeente Eersel. Het is inderdaad onwenselijk om gebouwtjes in de bestemming Agrarisch met waarden-Landschap te realiseren. Aan het artikel zal toegevoegd worden dat de afwijkmogelijkheid niet gebruikt mag worden in de bestemming Agrarisch met waarden-Landschap.*

Waterschap de Dommel

Het verzoek is om de volgende punten aan te passen:

1. In de waterparagraaf zou de bergingsopgave, overeenkomstig de verleende watervergunningen van Venco campus en Meerheide I, II, III bij voorkeur opgenomen moeten worden. Dit komt overeen met een t=100 berging van 3232 m³, welke is gevonden in 't Biesven bij Venco Campus, en een nieuwe berging van 11324 m³ welke wordt gerealiseerd binnen het gebied "agrarisch met landschappelijke waarden".
2. Leggerwatergang BZ97 ontbreekt voor een deel op de verbeelding.
3. Leggerwatergang BZ98 is ondertussen overeenkomstig watervergunning Z9292 verlegd.
4. Gelet op de omvang en impact van het Biesven op de nabije omgeving zou deze als water bestemd moeten worden.

Reactie:

1. *De bergingsruimte is van wezenlijk belang voor de waterhuishouding en het hydrologisch neutraal ontwikkelen, deze moet beschermd worden. De bergingen zullen (indicatief) aangegeven worden op de kaart, met een bijbehorend omgevingsvergunningstelsel voor het behoud van de berging.*

2. *Het ontbrekende deel van de watergang zal opgenomen worden.*
3. *De leggerwatergang BZ98 is inderdaad verlegd en zal als water bestemd worden. De bestemming voor het voormalig tracé blijft water, omdat deze watergang benut wordt voor de aan- en afvoer van water vanuit de te realiseren waterberging in de bufferzone in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap.*
4. *De bestemming Recreatie is opgenomen overeenkomstig de bestemmingsplannen Buitengebied en Venco-Campus. De primaire functie van het Biesven is visvijver, vandaar dat de recreatie bestemming het meest voor de hand ligt. De minimale oppervlakte van het Biesven is in artikel 10 lid 3 bepaald op 37.000 m², op basis van de oppervlakte van de huidige vijver. Daarmee is handhaving van het Biesven voldoende verzekerd.*

Rijkswaterstaat, dienst Noord-Brabant

Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen, omdat er ten behoeve van de A67 een vrijwaringszone is opgenomen.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "MEERHEIDE"

Het plan heeft vanaf 29 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het mogelijk om een inspraakreactie in te dienen.

1. J.M.H. Becx, Willibrordstraat 19, 5091 CC Middelbeers

De verkeerdruk is op het bedrijventerrein Meerheide in de afgelopen periode toegenomen en wel zodanig dat daardoor gevaarlijke situaties ontstaan met name bij transportvoertuigen. Dit zal in de komende periode, nu het terrein uitgebreid wordt, toenemen. Dit komt mede omdat een groot deel van het verkeer wordt afgewikkeld middels één toegang naar het terrein.

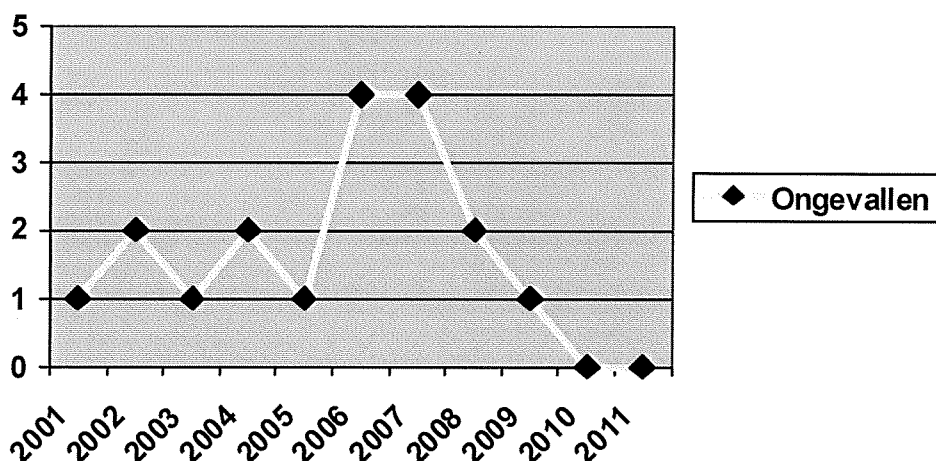
De vraag is om deze situatie extra aandacht te geven bij de vaststelling van het plan ter voorkoming van verkeershinder en gevaarlijke verkeerssituaties.

Reactie:

Het bestemmingsplan Meerheide is een herziening van bestaande ruimtelijke plannen en bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Het plan zorgt niet voor een verandering van de verkeerssituatie. In onderstaande tabel¹ staan de ongevallen van afgelopen 11 jaar, voor Meerheide en de kruising Meerheide-Steenovens-Buivensedreef. De afgelopen jaren zijn er minder ongevallen gebeurd.

De toename van het verkeer door de nieuwe ontwikkelingen buiten het plangebied (bestemmingsplannen KLG Europe Logistics en Meerheide uitbreiding Becx) is niet dermate dat dit grote problemen op zal leveren. De huidige wegen op Meerheide hebben een zodanige afmeting, dat die geen belemmering vormen voor de ontwikkelingen op bedrijventerreinen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte om aanpassingen aan het wegennet te realiseren als dat noodzakelijk is.

omschrijving	totaal
2001	1
2002	2
2003	1
2004	2
2005	1
2006	4
2007	4
2008	2
2009	1
2010	0
2011	0
Totaal	18



2. NSI, Postbus 3044, 2130 KA Hoofddorp, over het perceel Meerheide 29-35/39-51

Het complex Meerheide 29-35/39-51 bestaat voor het overgrote deel uit bedrijfsruimten met inpandige kantoren. Voor het complex is een vrijstaand kantoorgebouw gerealiseerd.

De bestemming in het voorontwerpbestemmingsplan is Bedrijf met aanduiding Transport- en logistiek bedrijf. In de huidige markomstandigheden is deze bestemming te beperkt.

Bij het verlaten van de locatie door de huidige huurder leveren de beperkte gebruiksmogelijkheden problemen op voor het vinden van een gebruiker. Het is in het belang van de verhuurder en de gemeente dat er geen leegstand in het plangebied ontstaat en dat nieuwe gebruikers gefaciliteerd kunnen worden. Gezien de specifieke kenmerken van het complex is weliswaar een transport- en logistiek bedrijf de meest voor de hand liggende invulling, maar als deze niet te faciliteren zijn, moet er ook een mogelijkheid zijn om tot alternatieve invulling te komen. In de praktijk schrikken potentiële gebruikers af van een procedure tot bestemmingswijziging, dit is immers een uitgebreide procedure en brengt onzekerheid met zich mee.

¹ Bron: Viastat, geraadpleegd 3 januari 2013

Op het terrein is een vrijstaand kantoorgebouw gerealiseerd. De voorkeur is om deze kantoren in combinatie met de achterliggende bedrijfsruimten te verhuren. Het is echter een reëel scenario dat de gebruiker van de achterliggende bedrijfsruimten de kantoren niet voor zijn bedrijfsvoering nodig heeft. Ook in dit geval zijn er beperkingen ten aanzien van de wederverhuur.

Het verzoek is om de gebruiksmogelijkheden te verruimen, zodat ook bedrijven buiten de transport- en logistieke branche gehuisvest kunnen worden. Daarnaast is het verzoek om specifiek voor het vrijstaande kantoorgebouw de mogelijkheid te realiseren om kantoorgebruikers te faciliteren. Bij voorkeur met een positieve bestemming, anders met een vrijstellingsbevoegdheid.

Reactie:

Het perceel dat in eigendom is van NSI is ongeveer 33.000 m² groot. Het rechtstreeks toestaan van andere bedrijvigheid past niet in het provinciale en gemeentelijke beleid. De zuidelijke rand van Meerheide heeft duidelijk een logistiek profiel en deze wordt zelfs uitgebreid door de bestemmingsplannen KLG Europe Logistics en Meerheide, uitbreiding Becx. Gelet op de huidige ontwikkelingen is het niet de verwachting dat binnen nu en tien jaar de vraag naar logistieke bedrijven in de Kempen en in Eersel zal afnemen waardoor een herontwikkeling van de logistieke terreinen noodzakelijk zou worden.

Het algemeen beschikbaar maken van een dergelijke hoeveelheid bedrijfsgrond is niet regionaal afgestemd en past dus niet in de Verordening Ruimte. Een dergelijk grootschalige herontwikkeling vraagt een zorgvuldige voorbereiding, hierbij past te zijner tijd een zelfstandige procedure.

Het bedrijventerrein is niet bedoeld voor het bouwen en gebruiken van zelfstandige kantoorgebouwen. De kantoren hebben altijd een relatie met het aldaar gevestigde bedrijf.

Conclusie

De inspraakreacties geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.