

Corsanummer : 2016.02037



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Eeneind-West 2015

Nuenen, 31 maart 2016.

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van 31 maart 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015'.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ingediende zienswijzen	4
3. Ambtehalve aanpassingen	8

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015' betreft een actualisering van het bestemmingsplan 'uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' en het op basis daarvan vastgestelde uitwerkingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West'. Er is dus geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Omdat voor wat betreft de herzieningsplicht, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de datum van vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' uitgangspunt is, dient het uitwerkingsplan nu te worden vervangen door een nieuw bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015' zijn wel een paar ondergeschikte wijzigingen in de regels aangebracht ten opzichte van het uitwerkingsplan.

Het ontwerp voor dit bestemmingsplan heeft van 4 december 2015 tot en met 14 januari 2016 ter inzage gelegen. Deze termijn van terinzagelegging is als gebruikelijk gepubliceerd op de website van de gemeente, in de Staatscourant alsmede op de gemeentepagina in het weekblad 'Rond de Linde', dat huis aan huis in de gemeente Nuenen wordt verspreid. Het ontwerpbestemmingsplan kon door een ieder worden ingezien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Er is gedurende de termijn van terinzagelegging één schriftelijke zienswijze ontvangen.

Voorafgaand daaraan heeft één van de indieners van deze zienswijze ook een mondelinge zienswijze ingediend.

In deze nota zijn de zienswijzen in het kort samengevat en wordt hierop gemotiveerd gereageerd. Bij de behandeling van de zienswijzen is gebruik gemaakt van de originele tekst van de zienswijze. De zienswijzen zijn op deze manier dus volledig behandeld.

Aangegeven is ook of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is aangepast.

Hoorzittingen

Voorafgaand aan het opstellen van deze nota hebben geen (ambtelijke) hoorzittingen plaatsgevonden.

Vaststelling bestemmingsplan

Deze nota maakt deel uit van het vaststellingsbesluit.

Naar aanleiding van de zienswijzen is besloten het bestemmingsplan op één punt aan te passen.

In deze nota is tevens een zogenoemde 'ambtshalve aanpassingen' aangegeven. Naar aanleiding daarvan wordt het bestemmingsplan eveneens gewijzigd vastgesteld.

De indieners van de zienswijzen ontvangen een afschrift van deze nota en van het raadsbesluit.

Tegen een gewijzigd bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door de indieners van zienswijzen, belanghebbenden, die het niet eens zijn met eventueel aangebrachte wijzigingen, en belanghebbenden die gegronde redenen hadden om niet tijdig zienswijzen in te brengen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan (verschoonbare termijnoverschrijding).

Ingediende zienswijzen

De inwoners van Nuenen en eventuele andere belanghebbenden is van 4 december 2015 tot en met 14 januari 2016 de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Nuenen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015'.

Van de mogelijkheid schriftelijk zienswijzen in te dienen hebben de bewoners [REDACTED] [REDACTED] gezamenlijk gebruik gemaakt. Voorafgaand aan die zienswijze heeft [REDACTED] [REDACTED] een mondelinge zienswijze ingediend

Ontvankelijkheid

De mondelinge en schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingebracht en daarmee in zoverre ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

Samenvatting punten uit zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan
Bezwaar wordt gemaakt tegen het verhogen van de bebouwingshoogte voor de zone middegebied van 12 naar 14 meter. Dit zorgt voor 'visuele verontreiniging' vanuit percelen van indieners van de zienswijzen en verdraagt zich ook niet met het aangrenzende natuurgebied/Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast schaadt het ook de beleveing van het aangrenzende natuurgebied voor wandelaars.	Percelen van appellanten zijn gelegen op een afstand van ongeveer 800 meter van de noordwestelijk grens van het plangebied. Aan de rand van het plangebied is een bomenrij van zo'n 15 meter breed aanwezig met daaraan grenzend nog een fors bosperceel (gemiddelde breedte van ongeveer 200 meter). Deze bomen zijn in het ter plaatse van kracht zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Bos en natuur' en kunnen op grond van dat bestemmingsplan ook niet zonder toestemming van de gemeente worden gekapt. Zoals uit bijgevoegd kaartbeeld moge blijken betekent dat dat het toekomstig te realiseren bedrijventerrein vanuit de percelen van betrokkenen feitelijk nauwelijks of niet zichtbaar zal zijn. De bomen c.q. het bos zorgen voor de (eerste) visuele afscherming. De combinatie van de grote afstand en de aanwezigheid van deze bomen betekent dat de verhoging van de maximaal toegestane bebouwingshoogte van 12 tot 14 meter nauwelijks ervaarbaar zal zijn en geen onevenredig (visueel) effect zal hebben. Daar komt nog bij dat de te realiseren bebouwing, met name ook als het gaat om het middegebied, elkaar veelal af zal schermen, waardoor de (incidentele) hogere bebouwingshoogte voor de indieners van de zienswijze niet of nauwelijks zichtbaar zal zijn. Met betrekking tot de gevolgen voor de beleveing vanuit het aangrenzende natuurgebied is in het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan vastgelegd dat	Geen wijziging.

Samenvatting punten uit zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan
	aan de zijde van het Dommeldal en de zijde van het Eindhovens kanaal voor een landschappelijke inpassingszone dient te worden gezorgd. In combinatie met de aanwezigheid van een strook bomen en een bosperceel aan de noordwest zijde van het plangebied wordt daarmee het te ontwikkelen bedrijventerrein afgeschermd van het aangrenzende (natuur)gebied. De nu voorgestelde verhoging van de bebouwingshoogte van 12 naar 14 meter heeft op die afschermdende functie geen onevenredig nadelige gevolgen.	



Bezwaar wordt gemaakt tegen opname van een afwijkingsmogelijkheid om een maximale bebouwingshoogte van 14 meter toe te staan voor de zone Collse Hoefdijk en zone buitengebied. Bebouwingshoogte van deze zones dient substantieel lager te	Zie hiervoor en omdat de zones Collse Hoefdijk en buitengebied op basis van het beeldkwaliteitscriteria zijn gekwalificeerd als 'Pluskwaliteit' worden voor deze gebieden strengere eisen gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en detaillering. Dit betekent ook dat er nadere criteria gesteld worden om tot een hoogte	Aan de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.4.3 van de regels is de voorwaarde toegevoegd dat de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering dient te
---	--	--

Samenvatting punten uit zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan
zijn dan in het middengebied. Op deze manier heeft het onderscheid tussen deze zones geen zin meer. Opgenomen afwijkingsmogelijkheid is bovendien onvoldoende concreet.	van 14 meter te kunnen bouwen. Planologisch gezien vormt de afwijkingsbevoegdheid hiervoor dan het middel. Met de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid en met name de daaraan gekoppelde randvoorwaarden wordt (het college) de mogelijkheid geboden om van geval tot geval een specifieke afweging te maken over de ruimtelijke aanvaardbaarheid en beeldkwaliteit van een hogere bebouwingshoogte. Om de afwijkingsbevoegdheid voldoende objectief te begrenzen wordt de voorwaarde toegevoegd dat de noodzaak voor een verhoging van de bouwhoogte vanuit de bedrijfsvoering aanwezig moet zijn.	worden aangetoond.
Bezwaar wordt gemaakt tegen het verlagen van het bebouwingspercentage van 60% naar 50%. Als gevolg daarvan blijft een groot gedeelte van de percelen ongebruikt.	In het bestemmingsplan zijn minimum en maximum bebouwingspercentages opgenomen. Met het minimum bebouwingspercentage wordt duurzaam gebruik van de (spaarzame) ruimte aan/op bedrijventerreinen beoogd. Rekening houdend met het in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind 2015' vastgelegde verkavelingsprincipe, de voorgeschreven bebouwingsvrije voorzone, de verplichting om aan één zijde 5 meter uit de perceelsgrens te bouwen, de verplichting om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid is een bebouwingspercentage van minimaal 60% (zeker op hoekkavels) niet (altijd) haalbaar. Om die reden is in het nu voorliggende ontwerp het percentage verlaagd naar 50%. Daarmee wordt naar de opvatting van het college nog steeds invulling gegeven aan het idee van duurzame benutting van grond en is invulling van alle bedrijfskavels (met name op de hoek) mogelijk.	Geen wijziging.
Gevraagd wordt om de in het beplantingsplan voorgeschreven begroeiing minimaal even hoog te laten zijn als de toe te stane bebouwing en met de aanleg daarvan nu al te starten.	In de eerste plaats is het goed vast te stellen dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de verplichting tot de aanleg van de landschappelijke inpassingszone niet afwijkt van het onherroepelijk in werking zijnde uitwerkingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind 2015'. In het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan zijn met betrekking tot de landschappelijke zone inhoudelijke randvoorwaarden (over aard en afmeting) gesteld. In het bestemmingsplan is verder (in artikel 3.5.2) met een zogenaamde voorwaardelijke verplichting vastgelegd wanneer deze zone(s) gerealiseerd dienen te zijn/worden. Daarmee is naar het college voldoende	Geen wijziging.

Samenvatting punten uit zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan
	gewaarborgd dat binnen de vastgelegde termijn(en) een landschappelijke inpassingszone zal worden gerealiseerd die kwalitatief en kwantitatief voldoende is om het te realiseren bedrijventerrein op een ruimtelijk passende wijze in de omgeving in te passen. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat het in het beeldkwaliteitsplan niet gaat over de noordwestelijk, naar de percelen van appellanten gekeerde, grens van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Aan die zijde wordt het bedrijventerrein, zoals hiervoor al aangegeven, feitelijk al afgeschermd door de in het veld aanwezige bomen en is het bedrijventerrein aan die zijde reeds ruimtelijk en landschappelijk gezien voldoende ingepast..	
De verwachting wordt uitgesproken dat de woningen van appellanten in waarde zullen dalen.	Bij de ruimtelijke afweging speelt de eventuele waardedaling van deze woningen geen rol. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek om (tegemoetkoming) in planschade worden ingediend bij de gemeente. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat met het voorliggende bestemmingsplan niet de ontwikkeling van het bedrijventerrein an sich mogelijk wordt gemaakt. Die ontwikkeling is al vastgelegd in het uitwerkingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West'. Nu worden ten opzichte van dat plan een aantal ondergeschikte wijzigingen mogelijk gemaakt. In verband met de (grote) afstand tussen de woningen van appellanten en het te ontwikkelen bedrijventerrein en de beperkte verhoging van de toegestane bebouwingshoogte is de verwachting echter dat van een daadwerkelijke waardedaling geen/nauwelijks sprake zal zijn. Aan de hand van een eventueel in te dienen planschadeclaim zal dat echter nog moeten worden vastgesteld.	Geen wijziging.

Ambtshalve aanpassingen

Door Waterschap De Dommel is (ambtelijk) aangegeven dat de in het vastgestelde uitweringsplan met een aanduiding "waterstaat-beschermingszone watergang" opgenomen sloot tussen KD95 en de toekomstige waterberging in het ontwerpbestemmingsplan niet is opgenomen. Dit klopt. Met het Waterschap is op ambtelijk nivo afgesproken dat deze aanduiding bij de vaststelling alsnog zal worden vastgelegd. Dit betekent dat het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd dient te worden vastgesteld.