

ZIENSWIJZENNOTITIE

**ontwerpbestemmingsplan
“Ekkersrijt; herziening 2017”**

17.14576

Vastgesteld: 21 december 2017
(analoge versie)

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen	3
Ambtshalve wijzigingen	10

Inleiding

In de periode 6 juli tot met 16 augustus 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Ekkersrijt; herziening 2017” in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Het betreft:

1. B. Hurks (Amitec BV) namens Schimmel Tankstation Exploitatie BV (STE), Eindhoven-seweg 4, 5691 NG te Son;
2. A.J. de Jager, Kievit 11, 5508 KZ te Veldhoven;
3. L. Bier, namens A. Jansen BV, Kanaaldijk Zuid 24, 5691 NL te Son;
4. M.H.J. van Driel (Stijl Advocaten) namens Neddex Vastgoedfonds 1 CV, Neddex Behe-rend Venoot 1 BV, Javastraat 10, 3016 CE te Rotterdam en de Stichting Bewaarder Neddex 1, Johan van Oldenbarneveltlaan 9D, 2582 NE te Den Haag.

In deze zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan “Ekkersrijt; herziening 2017” wordt op de ontvangen zienswijzen ingegaan.

Zienswijzen

Onderstaand wordt kort op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot bijstelling van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan “Ekkersrijt; herziening 2017”.

1. B. Hurks (Amitec BV) namens Schimmel Tankstation Exploitatie BV (STE)
 - a. *Indiener geeft aan dat op de verbeelding contouren zijn aangegeven voor de afleverzuil, LPG-vulpunt, LPG-tank en een tweede LPG-vulpunt.*

antwoord:

Indiener geeft aan dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan contouren zijn aangegeven voor de afleverzuil, LPG-vulpunt, LPG-tank en een tweede LPG-vulpunt. Een tweede LPG-vulpunt is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan echter niet weergegeven. Een tweede LPG-vulpunt is niet vergund. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bevat voor de Eindhovenseweg 4 de contouren van de vergunde situatie behorende bij LPG-vulpunt, LPG-tank en afleverzuil. Eventuele wijzigingen in de vergunning situatie van het bedrijf, zoals bijvoorbeeld een tweede LPG-vulpunt zullen te zijner tijd worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

De zienswijze is aanleiding geweest om de ‘Gebiedsaanduiding veiligheidszone – lpg’ nader te bekijken. Aangezien op korte afstand van het LPG-tankstation geen kwetsbare objecten liggen is er voor gekozen om voor de ‘Gebiedsaanduiding veiligheidszone – lpg’ uit te gaan van een doorzet van meer dan 1000 m³ per jaar en te anticiperen op een eventueel mogelijk toekomstig tweede vulpunt. Bij deze doorzet hoort een afstand van 40 meter vanaf het vulpunt. Deze contour is samengevoegd met de contour van de afleverzuil en de gewijzigde contour behorende bij de LPG-tank. De samengevoegde contouren resulteren in de aangepaste ‘Gebiedsaanduiding veiligheidszone – lpg’ die wordt opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De systematiek van het bestemmingsplan gaat niet uit van het specifiek aanduiden van vulpunt, reservoir en afleverzuil.

De aangepaste ‘Gebiedsaanduiding veiligheidszone – lpg’ reikt een enkele meter over het LPG-tankstation aan de Eindhovenseweg 23 en raakt het agrarisch perceel ten zuiden van het LPG-tankstation. Dit betreft beide geen (beperkt) kwetsbare objecten, waardoor dit conform wet- en regelgeving is toegestaan.

- b. *De LPG-tank heeft ook bij het zuidelijk deel een aansluiting, waardoor ook vanaf hier een contour van 25 meter moet worden aangehouden. Deze contour ontbreekt. Verzocht wordt deze contour alsnog op te nemen.*

antwoord:

De LPG-tank blijkt inderdaad een noordelijke en zuidelijke aansluiting te hebben. De contour behorende bij de LPG-tank wordt daarom gewijzigd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing.

2. A.J. de Jager

- a. *Indiener wenst een woning te ontwikkelen op het perceel Kanaalstraat ong. (Son, sectie C, nr. 6916). Op dit perceel rust de bestemming Wonen, maar er is geen "bouwblok" aanwezig. Indiener heeft op 8 maart 2017 een principeverzoek ingediend en verzoekt in voorliggend bestemmingplan een bouwblok op te nemen.*

antwoord:

De wens van indiener, de realisatie van een woning, past niet in het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan Ekkersrijt heeft het perceel weliswaar de bestemming Wonen, echter er is geen bouwvlak aanwezig. Het is dus niet mogelijk hier een woning te ontwikkelen. In de praktijk wordt het perceel gebruikt als tuin bij de naastgelegen woning. Om de haalbaarheid en wenselijkheid van een woning op deze locatie te onderzoeken, heeft indiener een principeverzoek ingediend. In het kader van dit principeverzoek beoordeelt en weegt de gemeente zorgvuldig af of het verlenen van medewerking mogelijk en gewenst is en zo ja, onder welke randvoorwaarden. Het principeverzoek is op dit moment in behandeling. Er is nog geen definitief standpunt over ingenomen vanwege onder andere de ontwikkelingen in het kader van de Visie Eindhovenseweg. Als te zijner tijd wordt besloten in principe medewerking te verlenen, zal het plan verder moeten worden uitgewerkt. In dat geval zal uiteindelijk voor de ontwikkeling een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

3. L. Bier, namens A. Jansen BV

- a. *Indiener is van mening dat legaal gebruik dient te worden gerespecteerd. De wijziging van artikel 4 lid 4.1 onder q is niet gemotiveerd. Een toelichting ontbreekt eveneens. De opslag van afvalstoffen is een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. De wijziging is een aantasting van de bestaande mogelijkheden tot opslag. Er wordt verwezen naar de uitspraak van de ABRS d.d. 22-2-2017.*

antwoord:

Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat artikel 4 lid 4.1 onder q wordt herzien in die zin dat aan "opslag en uitstalling" wordt toegevoegd dat dit "uitsluitend als onzelfstandig onderdeel ten dienste van het ter plaatse aanwezig bedrijf" mag plaatsvinden. Uitgangspunt van voorliggend plan is dat legaal gebruik wordt gerespecteerd. Het is evident dat de op- en overslag van afvalstoffen op het terrein van Jansen (en buurman Baetsen) tot de kernactiviteit van het bedrijf behoort. Het is geenszins de bedoeling om deze activiteiten te beperken. Om eventuele onduidelijkheid hierover weg te nemen, wordt gelet op de zienswijze de regeling voor de percelen van Jansen en Baetsen aangepast zodat het regime ongewijzigd blijft en alleen "opslag en uitstalling" van toepassing is.

- b. *De huidige ontsluiting via de Terraweg wordt onwenselijk geacht. Daarom is er in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een alternatieve ontsluiting via Ekkersrijt. Best dreigt wederom met afsluiting. Jansen zit klem in een conflict. Jansen is niet bij machte zich een alternatieve toegang te verschaffen. Jansen*

heeft verzocht om medewerking aan een ontsluitingsweg via de wijzigingsbevoegdheid. Indiener gaat er van uit dat deze wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is.

antwoord:

Jansen heeft d.d. 16-9-2016 een principeverzoek ingediend voor een nieuwe ontsluitingsweg ter plaatse van de in het geldende bestemmingsplan aanwezige wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van dit verzoek (en de wens van buurman Baetsen om een nieuw kantoor te realiseren) heeft er op 16-5-2017 een gezamenlijk gesprek plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is uitvoerig gesproken over de gevraagde ontsluiting via het zogenaamde “noordelijke tracé”. Daarbij zijn de grote ruimtelijke impact en de bijbehorende complicaties besproken. Ook de ruimtelijke ongewenstheid van een dergelijk tracé in de optiek van de provincie is aan de orde geweest. Gelet hierop is toen aan Jansen gevraagd om in samenspraak met Baetsen te onderzoeken of een meer zuidelijk gelegen ontsluiting (gedeeltelijk over het terrein van Baetsen) tot de mogelijkheden behoort (dit mogelijk in combinatie met het plan voor een nieuw kantoor voor Baetsen). Vanuit gemeentelijk en provinciaal standpunt heeft dat sterk de voorkeur boven het gevraagde tracé. Tot op heden heeft Jansen niet gereageerd op deze vraag om een alternatievenstudie ten aanzien van een “zuid tracé”. Gelet hierop is er dan ook nog geen standpunt ingenomen over het principeverzoek. Zolang er nog geen overeenstemming is over een nieuwe ontsluiting, is het niet mogelijk is om de ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid hiervan te onderbouwen en is het dus ook niet mogelijk is om een passende bestemming ‘Verkeer’ op te nemen. Dit mede gelet op de gevoeligheden in relatie tot het nabijgelegen Natuur Netwerk Brabant. Als te zijner tijd wordt besloten in principe medewerking te verlenen (aan welk tracé dan ook) zal het plan eerst volledig moeten worden uitgewerkt. Uiteindelijk zal dan voor de ontwikkeling een separate bestemmingsplanprocedure of wijzigingsplanprocedure worden doorlopen.

c. Het verwerken van nieuw beleid is één van de doelstellingen van voorliggend plan. Er moet dan ook onderzocht worden in hoeverre de Verordening ruimte is gewijzigd, waardoor de eerdere bezwaren zijn opgeheven. De invloed hiervan op de uitvoering van het bestemmingsplan bij de wijziging van het bestemmingsplan moet worden betrokken.

antwoord:

De Verordening ruimte is voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid op hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van de versie die gold ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Ekkersrijt’ in 2011. Dit betekent dat de percelen van Jansen en Baetsen in het gemengd landelijk gebied liggen en dat de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, grotendeels liggen in gemengd landelijk gebied en voor een klein deel in het Natuur Netwerk Brabant (zone langs het Wilhelminakanaal). Het Wilhelminakanaal is onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant en tevens aangeduid als ecologische verbindingszone. De regels in de huidige Verordening ruimte Noord-Brabant zijn inhoudelijk niet wezenlijk anders dan in 2011.

Voor de aanleg van een weg in gemengd landelijk gebied moet worden getoetst aan artikel 7.18 van de Verordening ruimte. Aanleg van een weg in het Natuur Netwerk Brabant is pas mogelijk na herbegrenzing van het NNB door Gedeputeerde Staten en vergt een alternatievenafweging en compensatie. Als de weg in de nabijheid van het NNB wordt aangelegd, moet worden getoetst op externe effecten die de weg kan hebben op het NNB. Daarnaast dient een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in alle gevallen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 van de Verordening ruimte).

In lid d wordt gesproken over ‘aantasting van de EHS (het NNB)’. Hierover kan worden opgemerkt dat dit zowel fysieke aantasting kan zijn (als de weg wordt aangelegd op gronden langs het Wilhelminakanaal die NNB zijn) of aantasting door externe effecten. Indiener geeft aan dat de verspreiding van stoffen door lucht en water niet mogen worden getoetst op grond van de Verordening ruimte. Dat is correct, die regeling is door de provincie met name

geïntroduceerd om te voorkomen dat voor het NNB een toetsing van stikstofeffecten nodig is. Bij de aanleg van een weg komen echter naast verspreiding van stoffen door lucht en water meer verstoringseffecten kijken. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan verstoring door geluid en door verlichting. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat er gevolgen zijn voor het NNB.

De wijzigingsvoorwaarden die zijn gekoppeld aan de 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' zijn met het bovenstaande in overeenstemming en behoeven dus inhoudelijk geen aanpassing. Een wijzigingsplan op grond van artikel 2 van de Verordening ruimte wordt aangemerkt als een bestemmingsplan en toetsing ervan aan de actuele Verordening ruimte is dus sowieso altijd verplicht. Desondanks wordt de redactie in overeenstemming gebracht met de terminologie uit de huidige Verordening ruimte. Dit betekent dat de term EHS wordt vervangen door Natuur Netwerk Brabant.

- d. *Het is in strijd met de een goede ruimtelijke ordening dat in voorliggend plan de zone (Wro-zone wijzigingsgebied 1) niet is bestemd tot Verkeer. De haalbaarheid hiervan moest al zijn aangetoond voor het vigerende bestemmingsplan. De kans is reëel dat Jansen binnenkort geen toegang meer heeft tot de openbare weg.*

antwoord:

Zie het antwoord onder punt b. Er is geen standpunt ingenomen ten aanzien van het door Jansen ingediende principeverzoek. Dit verzoek bevindt zich nog in de eerste, onderzoeken- en afwegende fase. Aan Jansen is gevraagd een alternatievenstudie ten aanzien van een zuid tracé te maken. Het is dan ook nog op geen enkele wijze aan de orde om op dit moment de bestemming Verkeer toe te kennen. Bovendien worden er met voorliggend plan geen individuele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat soort ontwikkelingen doorlopen een separaat traject met een eigen bestemmingsplan (of wijzigings-)procedure.

- e. *Er kan niet meer worden voldaan aan de voorwaarden uit artikel 27.1 van het geldende bestemmingsplan Ekkersrijt. Het beschermingsregime voor natuur is inmiddels volledige gewijzigd evenals de Verordening ruimte. De gronden waarop de ontsluiting moet komen behoren niet tot het Natuur Netwerk Brabant (EHS) en niet tot een ecologische verbindingszone (EVZ). Uitsluitend de "externe bescherming" van het Natuur Netwerk is aan de orde (art. 5.1. lid 7 Verordening ruimte). Het laten voortbestaan van de huidige ongelukkige situatie is in strijd met het een goede ruimtelijke ordening.*

antwoord:

Onduidelijk is waarom niet meer aan de voorwaarden uit artikel 27.1 kan worden voldaan. Het beschermingsregime voor natuur is op onderdelen aangepast, maar in hoofdlijnen is de bescherming van het NNB ongewijzigd. De wijzigingsbevoegdheid ligt gedeeltelijk op gronden die deel uitmaken van het NNB (gronden langs het Wilhelminakanaal). De voorwaarde met betrekking tot de aantasting van het NNB is zodanig geformuleerd dat die zowel van toepassing is in het geval dat het NNB fysiek wordt aangetast, als in het geval dat de weg buiten het NNB wordt aangelegd en er (mogelijk) sprake is van externe effecten. In beide gevallen geldt op grond van de huidige Verordening ruimte dat, als er sprake is van aantasting, compensatie verplicht is. Als kan worden aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van het NNB, is compensatie vanzelfsprekend niet nodig: de wijzigingsvoorwaarde verplicht in zo'n geval ook geen compensatie. Het opnemen van een verkeersbestemming zou nu prematuur zijn. Er is nog geen overeenstemming over het tracé van de weg.

- f. *Ten aanzien van de ecologische verbindingszone wordt verwezen naar 11.1 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone. Niet is aangetoond dat de voor de ontsluitingsweg benodigde gronden binnen de ecologische verbindingszone of binnen de als Natuur Netwerk Brabant vallende gronden zijn gesitueerd. In de Verordening ruimte zijn er voor het gebied verder geen relevante rechtstreeks geldende regels opgenomen (ge-*

mengd landelijk gebied). Verwezen wordt naar de uitspraak van de ABRS d.d. 23-11-2016. Er is sprake van bestaand gebruik in de zin van de Verordening. De weigering van een ontsluiting kan niet gemotiveerd worden onder verwijzing naar het verre verleden toen er op terrein slechts één bedrijf was gevestigd.

antwoord:

Het Wilhelminakanaal is niet slechts aangewezen als ecologische verbindingszone, maar ook als NNB. Het NNB wordt begrensd door het fietspad: de oever en bomenrij ten noorden van het fietspad zijn NNB, het fietspad zelf en de bomen tussen het fietspad en de percelen van Jansen en Baetsen zijn gemengd landelijk gebied. De wijzigingsbevoegdheid reikt tot de bestemming 'Water' en valt hier dus deels over het NNB. Of de ecologische verbindingszone een breedte van 25 of 50 meter zou moeten krijgen, kan dus in het midden blijven, bij ingrepen op de gronden ten noorden van het fietspad vindt per definitie aantasting plaats van het NNB. Als er ten behoeve van de nieuwe ontsluiting fysieke aantasting van het NNB plaatsvindt (hetzij door aanleg van de weg, hetzij door opschuiven van het fietspad) is dus compensatie nodig. Zie verder hierboven onder punt c: als in het uiteindelijke plan geen sprake is van aantasting van het NNB, leggen de wijzigingsvoorwaarden ook geen compensatieverplichting op. Er is op dit moment voor de door Jansen beoogde nieuwe ontsluitingsweg geen sprake van 'bestaand gebruik' als bedoeld in de Verordening ruimte: de ontsluiting vindt nu immers via de noordwestzijde (Terraweg) plaats, bij eventuele nieuwe ontsluiting aan de oostzijde via het noordelijke tracé is sprake van nieuw gebruik voor de betreffende gronden, dat gewoon moet worden getoetst aan de voorwaarden van de Verordening ruimte. Dat sprake is van een 'bestaand bedrijfsterrein' (waarop inmiddels twee bedrijven zijn gevestigd) betekent niet dat de aanleg van een nieuwe weg ten dienste van dit perceel ook als 'bestaand' kan worden aangemerkt. De realisering van een nieuwe ontsluitingsweg op gronden waar dat nu op grond van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan, is een (nieuwe) ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de Verordening ruimte. De eerdere beroepszaak omtrent het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' bevestigt dit overigens: daar is door de Afdeling zelfs de omzetting van een bedrijfsbestemming in een verkeersbestemming voor de bestaande noordwestelijke ontsluiting als nieuwe ontwikkeling in de zin van de Verordening ruimte aangemerkt. Op grond van artikel 2 van de Verordening ruimte wordt een wijzigingsplan aangemerkt als bestemmingsplan in de zin van de Verordening ruimte: hierop zijn de bepalingen van de Verordening ruimte (waaronder de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap) onverkort van toepassing. Dat het geldende bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid kent, betekent dus niet dat de Verordening ruimte de nieuwe ontwikkeling als 'bestaand' aanmerkt.

Overigens is er op dit moment van een weigering van een ontsluiting geen sprake. Zie het antwoord onder punt b. Er is nog geen standpunt ingenomen ten aanzien van de door Jansen gevraagde ontsluiting via het noordelijke tracé. Bovendien maakt deze eventuele toekomstige ontwikkeling geen onderdeel uit van voorliggend plan.

g. De noodzakelijke ontsluitingsweg past binnen de Verordening ruimte (verwijzing art. 7.18 verordening ruimte). Indiener verzoekt het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

antwoord:

Zie het antwoord onder punt b. Er is geen standpunt ingenomen ten aanzien van het door Jansen ingediende principeverzoek. Dit verzoek bevindt zich nog in de eerste, onderzoeken- en afwegende fase. Bij de toetsing van een nieuwe ontwikkeling kan niet worden volstaan met uitsluitend een toetsing aan de Verordening ruimte. Dat een ontwikkeling eventueel toelaatbaar is op basis van de Verordening ruimte, betekent immers nog niet dat die ontwikkeling per definitie wenselijk is. Een ontwikkeling dient niet slechts beleidsmatig, maar ook ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar te zijn. Het is dan ook nog op geen enkele wijze aan de orde om op dit moment de ontsluiting mee te nemen in voorliggend plan. Bovendien worden er met voorliggend plan geen eventueel toekomstige individuele ontwikkelingen mogelijk

gemaakt. Dat soort ontwikkelingen doorlopen een separaat traject met een eigen bestemmingsplan (of wijzigings-)procedure.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen.

4. M.H.J. van Driel (Stijl Advocaten) namens Neddex Vastgoedfonds 1 CV, Neddex Beherend Venoot 1 BV en de Stichting Bewaarder Neddex 1

- a. *Het is onduidelijk wat het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is. Indieners vragen zich af of hun winkel- en horecapercelen zich binnen het plangebied bevinden. Zo ja, dan maken zij bezwaar tegen artikel 28 van de planregels. Indieners zijn van mening dat dit artikel onduidelijk is en onvoldoende geconcretiseerd. Omdat sprake is van een “dynamische verwijzing”, moet in art. 28.1.1 onder a en b nadrukkelijk worden genoemd waar het over gaat. Waarschijnlijk om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor het binnenplans afwijken.*

antwoord:

Zoals staat vermeld in paragraaf 1.2 “Plangebied” van de toelichting is het plangebied gelijk aan het plangebied van het geldende bestemmingsplan Ekkersrijt. De percelen van indiener bevinden zich dus in het plangebied.

Het gaat in artikel 2.8.1.1 onder a en b inderdaad om de omgevingsvergunning voor het bouwen en de omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van de gebruiksregels. De zienswijze geeft aanleiding artikel 28.1 te herformuleren en verduidelijken. In het bestemmingsplan zal een aangepaste regeling worden opgenomen.

- b. *Indien onder ‘functiewijziging’ (art. 28.1.1. onder b, onder 1) ook wordt verstaan het wijzigen van gebruik “in enge zin” (dat binnen de bestemming past), dan maken indieners daartegen nadrukkelijk bezwaar. Immers, in dat geval krijgt de planregel de strekking dat gebruik in enge zin pas is toegestaan, wanneer is voldaan aan een parkeernorm. Indieners worden hierdoor ernstig in hun gebruiksmogelijkheden beperkt. Een vereiste motivering hiervoor ontbreekt. Hetzelfde geldt voor ‘het gebruik van het gebouw en/of gronden (art. 28.1.1. onder b, onder 2).*

antwoord:

Het is niet intentie geweest om onder de “functiewijziging” (art. 28.1.1. onder b, onder 1) het “gebruik in enge zin” te laten vallen. De zienswijze geeft aanleiding artikel 28.1 te herformuleren en verduidelijken. In het bestemmingsplan zal een aangepaste regeling worden opgenomen.

- c. *Een beperkende parkeernorm voor gebruik in enge zin druist in tegen de ambities om de winkelconcentratie op termijn te versterken en waar nodig of gewenst uit te breiden. Het is belangrijk dat “trekkers” zich kunnen vestigen en niet worden gehinderd door een beperkende parkeernorm. Bestaand gebruik of een toekomstige gebruikswijziging (passend in het geldende en voorliggende bestemmingsplan) mag niet worden beperkt of verboden.*

antwoord:

Zie onder punt b. Toetsing aan parkeren vindt slechts plaats als een omgevingsvergunning voor bouwen of voor strijdig gebruik benodigd is. In de bestemming ‘Detailhandel – Perifeer’ zijn diverse vormen van perifere detailhandel bij recht mogelijk: als zich een nieuwe winkel vestigt, wordt dus niet getoetst aan de parkeerregeling, tenzij dit gepaard gaat met een aanvraag voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw. In die gevallen wordt parkeren op dit moment echter ook al getoetst aan de Bouwverordening, dus in die zin is het bestemmingsplan niet anders, maar wijzigt slechts het toetsingskader (van Bouwverordening naar bestemmingsplan).

- d. *Het 'gebruik in enge zin' is geen publiekrechtelijke bevoegdheid als genoemd in art. 3.1.2, lid 2, sub a Bro, zodat een "verwijzing naar parkeerbeleid" daarop niet van toepassing kan zijn. Een dynamische verwijzing zoals opgenomen in art. 28.1.1, onder b, onder 3 is ontoelaatbaar. Er wordt verwezen naar de uitspraak van de ABRS d.d. 14-6-2017.*

antwoord:

Zie onder punt b en c.

- e. *In art. 28.1.1, sub b, onder 3 wordt verwezen naar de parkeernormen van CROW publicatie 317. Deze publicatie heeft meerdere versies. Daarom moet worden bepaald welke versie van toepassing is. Verwezen wordt naar de uitspraak van de ABRS d.d. 12-4-2017. Gelet hierop is de parkeernorm in art. 28 niet geoorloofd.*

antwoord:

De zienswijze geeft aanleiding artikel 28.1 te herformuleren en verduidelijken. In het bestemmingsplan zal een aangepaste regeling worden opgenomen. Hierbij zal specifiek worden geduid welke versie van de CROW publicatie van toepassing is.

- f. *Een eventueel bestaand tekort op eigen terrein moet buitenbeschouwing worden gelaten. Er moet alleen rekening worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Er wordt verwezen naar uitspraken van de ABRS d.d. 12-6-2013 en 30-11-2011. Daarom dient in art. 28.1.1, onder b, te worden bepaald dat in geval van een verbouwing en/of functiewijziging van een bestaand gebouw slechts rekening hoeft te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan of functiewijziging..*

antwoord:

De zienswijze geeft aanleiding artikel 28.1 te herformuleren en verduidelijken. In het bestemmingsplan zal een aangepaste regeling worden opgenomen. Hierbij zal aangegeven worden dat een eventueel bestaand tekort buiten beschouwing wordt gelaten.

- g. *De bevoegdheid om binnenplannen af te wijken kan beter niet aan een parkeernorm onderhevig zijn. Omdat hooguit sprake kan zijn van een zeer ondergeschikte wijziging binnen de bestemming, zal zo'n afwijking niet gepaard gaan met een toename van de parkeerbehoefte.*

antwoord:

Hoewel de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zien op gebruiksmogelijkheden die binnen de betreffende bestemming passen, is niet uitgesloten dat de parkeerbehoefte toeneemt. In dat geval is het wenselijk om ook het aspect parkeren te toetsen. Daarom wordt ook bij binnenplanse afwijkingen van de gebruiksregels getoetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- h. *De verwijzingen in art. 28.1.2, onder a en b kloppen niet.*

antwoord:

Deze verwijzingen zijn inderdaad niet correct. In het bestemmingsplan zal een aangepaste regeling worden opgenomen.

- i. *Indiener verzoekt om art. 28.1 te schrappen danwel ingrijpend te wijzigen en stelt een concrete planregel voor. Deze heeft alleen betrekking op het verlenen van een bouwvergunning en voldoet aan de actuele planologische regelgeving.*

antwoord:

De zienswijze geeft aanleiding artikel 28.1 te herformuleren en verduidelijken. In het bestemmingsplan zal een aangepaste regeling worden opgenomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen.

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

- aanpassing van de gebiedsaanduiding “veiligheidszone-lpg” voor Eindhovenseweg 4;
- opnemen aanduiding “opslag” percelen Kanaaldijk Zuid 24 en Ekkersrijt 9004;
- aanpassing artikel 27.1 lid d;
- aanpassing artikel 28

Ambtshalve aanpassingen

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Ekkersrijt; herziening 2017” zijn er enkele aspecten naar voren gekomen die in het bestemmingsplan zijn meegenomen.

Het gaat om de volgende aanpassingen:

- enkele ondergeschikte wijzigingen in de tekst van de toelichting;
- toevoeging paragraaf 2.1.2 ‘Kanaalstraat 10’;
- toevoeging paragraaf 2.1.3 ‘Ekkersrijt 7406’;
- toevoeging paragraaf 2.1.4 ‘Kanaaldijk Zuid 24 en Ekkersrijt 9004’;
- toevoeging paragraaf 2.1.5 ‘Ekkersrijt 3012 en Eindhovenseweg 4 en 23’;
- aanpassing paragraaf 3.2 ‘milieu- en omgevingsaspecten’;
- aanpassing paragraaf 3.4 ‘procedures’;
- aanpassing artikel 3.1.3 (herziening artikel 4 Bedrijventerrein -1);
- aanpassing artikel 3.1.4 (herziening artikel 5 Bedrijventerrein -2);
- aanpassing artikel 3.1.14 (herziening artikel 27 Algemene wijzigingsregels);
- aanpassing artikel 3.1.15 (herziening artikel 28 overige regels, parkeren en laden en lossen);
- toevoeging aanduiding “bw” bedrijfswoning perceel Ekkersrijt 7406;
- wijzigen bestemmingsgrens tussen “Bedrijventerrein-2” – “Wonen” perceel Kanaalstraat 10/Ekkersrijt 3018;
- toevoegen aanduiding “op” opslag percelen Kanaaldijk Zuid 24 en Ekkersrijt 9004.
