

Bijlage 1

Vooroverleg en inspraak reacties

Vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide

1 Gasunie

De Gasunie laat weten dat zij het plan hebben getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen, zoals deze naar verwachting medio 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkelingen.

Aanpassing:

- Geen.

2 Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

De Provincie Noord-Brabant geeft aan dat er binnen het thema 'werken en voorzieningen' de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenheide' zich op onderdelen niet met de provinciale belangen en de daarmee samenhangende doelen verdraagt. De bezwaren van de provincie zijn de volgende:

1. Op het bedrijventerrein Molenheide wordt nieuwvestiging van categorie 1 bedrijven mogelijk gemaakt. Het provinciaal beleid stelt dat in landelijke gemeenten categorie 1-bedrijven niet thuis horen op een bedrijventerrein. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet dit worden voorkomen.
2. In de Verordening Ruimte staat in artikel 2.1.7 onder 3 het volgende: "De wijze waarop intensief of meervoudig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in ieder geval een verantwoording inzake het hanteren van:
 - a. Een minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
 - b. Een op de aard van de bedrijvigheid aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte."

De provincie hanteert bovenstaande als minimaal uitgangspunt en verwacht dat de minimale maten alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan.

1. Bedrijventerrein Molenheide heeft met name een functie voor lokale bedrijvigheid. Het bedrijventerrein vangt met name verplaatsing van bedrijven uit de woongebieden van Soerendonk en Gastel op. Bovendien valt een aanzienlijk deel van de bestaande bedrijven op Molenheide in milieucategorie 1. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit hier inderdaad niet op aan. Om aan dit provinciaal beleid tegemoet te komen zal de begripsomschrijving voor de bestemmingen Bedrijf-1 en Bedrijf-2 worden aangepast, en worden enkel de bestaande bedrijven met milieucategorie 1 positief bestemd.
2. Er wordt inderdaad in het voorontwerp bestemmingsplan geen minimale omvang van de bedrijfskavels aangegeven. Deze zal alsnog worden toegevoegd. Er zijn momenteel reeds op de verbeelding wel reeds bebouwingspercentages en bouwhoogten aangegeven. Deze zijn afgestemd op de aard van de bedrijvigheid aanwezig op Bedrijventerrein Molenheide. Voor de duidelijkheid zullen de percentages worden opgenomen in de regels in plaats van op de verbeelding.

Aanpassing:

- Artikelen 3.1 en 4.1: begripsomschrijving van de bestemmingen Bedrijf-1 en Bedrijf-2 aanpassen: de gronden zijn bestemd voor: bestaande bedrijven in de milieucategorie 1.
- Toevoegen aan artikelen 3.2.2. en 4.2.2. bepalingen voor bedrijfsgebouwen:
 - o de oppervlakte van een bouwperceel bedraagt minimaal 500m² en maximaal 5.000m².
 - o het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80% van de gronden van het bouwperceel.
 - o De bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 9 m.
 - o De goothoogte van een gebouw bedraagt minimaal 2,5 m.

3 Regionale brandweer

De Regionale Brandweer stelt in zijn reactie dat het plangebied niet is gelegen in enig invloedsgebied van een risicobron. Bovendien heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter en wordt de vestiging van risicovolle bedrijven uitgesloten. Door deze combinatie van factoren stellen zij vast dat het groepsrisico niet zal veranderen. Zij hebben verder geen op- of aanmerkingen bij het voorontwerp bestemmingsplan.

Aanpassing:

- Geen.

4 VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Aanpassing:

- Geen.

5 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel geeft aan dat zij instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Wel wordt verzocht om in artikel 1 (begrippen) ook het begrip 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen. Zij doen hierbij het volgende tekstvoorstel: "Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc."

Tevens vraag het waterschap om in artikel 5 (groen) 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen, i.p.v. enkel 'waterhuishoudkundige voorzieningen'. In artikel 8 (Wonen) kunnen de 'waterhuishoudkundige doeleinden' worden verwijderd.

De begrippen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' zullen worden toegevoegd, waarbij gebruik zal worden gemaakt van het tekstvoorstel van het

waterschap. Tevens zullen de gevraagde aanpassingen in de regels behorende bij de bestemming Groen worden aangepast. In artikel 8, bestemming Wonen, is inderdaad abusief nog 'waterhuishoudkundige doeleinden' genoemd, terwijl reeds 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' is vermeld.

Aanpassing:

- Toevoegen van de begrippen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' gebruikmakend van het tekstvoorstel van het waterschap.
- In artikel 5, bestemming Groen, 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opnemen in de begripsomschrijving.
- In artikel 8, bestemming Wonen, 'waterhuishoudkundige doeleinden' verwijderen uit de begripsomschrijving.

Inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide

1 R-Consult B.V. namens dhr. Stevens en mevr. Stevens-van den Broek

Inspreker geeft aan dat de woning aan Molenheide 21 geen bedrijfswoning is, en als Wonen zal moeten worden bestemd.

Inspreker geeft daarnaast aan dat zij eind augustus 2009 een bouwvergunning hebben ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning aan de Vlassloot 1. Zij verzoeken deze woning op de verbeelding op te nemen en aan te geven als bedrijfswoning.

De woning aan de Molenheide 21 is inderdaad geen bedrijfswoning, en deze is in het voorontwerp ook niet als zodanig bestemd. De woning heeft de bestemming Wonen, en dit zal in het ontwerp bestemmingsplan zo gehandhaafd worden. Inspreker constateert terecht dat de bedrijfswoning aan de Vlassloot 1 niet is opgenomen op de verbeelding. De bouwvergunning is inderdaad verleent op 28 augustus 2009, en de bedrijfswoning zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen.

Aanpassing:

- Toevoegen van de bedrijfswoning aan de Vlassloot 1 op de verbeelding, volgens de verleende bouwvergunning.

Bijlage 2

Nota zienswijzen

Nota zienswijzen Bedrijventerrein Molenheide

De volgende reclamanten hebben een zienswijze ingediend:

- 1 R-Consult namens de eigenaren van het bedrijf aan de Vlassloot 1
- 2 R-Consult namens eigenaar Vlassloot 4 en 4a
- 3 Van den Boomen Advocaten BV namens eigenaren Vlassloot 11 te Soerendonk
- 4 Ceelen Security BV te Soerendonk
- 5 Timmerwerken A. Damen te Soerendonk
- 6 Rendus Accountants en Belastingadviseurs namens Holding Twan Ras BV en Slagerij Twan Ras BV
- 7 Groenen Handelonderneming te Soerendonk
- 8 Party en Tenten Verhuur Antoine
- 9 Eigenaar percelen Vlassloot 5, 5a, 5b en 7 te Soerendonk
- 10 Eigenaar Vlassloot Vlassloot 1c te Soerendonk
- 11 Houthandel G. Ras en zn te Soerendonk
- 12 Roefs Montagetechniek BV te Soerendonk
- 13 Eigenaar Vlassloot 1b te Soerendonk

1 R-Consult namens eigenaren bedrijf aan de Vlassloot 1 te Soerendonk

R-Consult maakt bezwaar tegen de bestemming van het perceel aan de Vlassloot 1 waar een houtbewerking en –verwerking/houtindustrie is gevestigd. Deze bedrijfsactiviteit is ingedeeld als een milieucategorie 3.1 bedrijf. In het ontwerp bestemmingsplan ligt het perceel binnen de bestemming Bedrijf-1, waar enkel milieucategorie 2 is toegestaan. Verzocht wordt dit bedrijf positief te bestemmen, en milieucategorie 3.1 toe te laten op dit perceel.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan Molenheide zijn inderdaad de milieucategorieën met 1 categorie verlaagd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat op betreffende perceel voorheen bedrijven mogelijk waren met een maximale milieucategorie 3, terwijl dat in het ontwerp bestemmingsplan maximaal categorie 2 is. Om aan de bezwaren van de diverse bedrijven op het bedrijventerrein Molenheide tegemoet te komen worden de toegestane milieucategorieën wat verhoogd. Voor de bestemming Bedrijf -1 wordt de maximale milieucategorie van 3.1 toegestaan, voor Bedrijf – 2 wordt maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Hiermee vervalt de ontheffingsmogelijkheid.

Dit is voor het bestaand bedrijf aan de Vlassloot 1 echter niet voldoende, zij valt namelijk onder milieucategorie 3.2. Het bedrijf zal hiermee gaan vallen onder het overgangsrecht. Dit betekent dat het doorverkopen van het bestaande bedrijf gewoon mogelijk blijft.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming 'Bedrijf – 1', bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen 'Bedrijf – 2' bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

2 R-Consult namens eigenaar Vlassloot 4 en 4a te Soerendonk

Reclamant heeft in het verleden het eigendom verworven van de achterzijde van de locatie Molenheide 25 aan de Vlassloot, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie B, nr. 2996. Ten tijde van de overname van het perceel was hier een reguliere bouwvergunning verleend voor de oprichting van een woonhuis. Deze bouwvergunning is te naam gesteld van reclamant, echter op 3 maart 2009 is de bouwvergunning ingetrokken, aangezien er niet was gestart met de bouwwerkzaamheden. Reclamant wordt medegedeeld dat er een nieuwe bouwvergunning aangevraagd zal moeten worden indien reclamant in de toekomst alsnog zou willen bouwen. Reclamant heeft geen bezwaar gemaakt tegen de intrekking van de bouwvergunning.

In het ontwerp bestemmingsplan is het perceel bestemd als Bedrijf-1 en is de bouw van nieuwe bedrijfswoningen niet meer mogelijk. Reclamant maakt hier bezwaar tegen en vraagt alsnog een mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om een bedrijfswoning ter plaatse te realiseren.

Reactie:

Het is gemeentelijk en provinciaal beleid om op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Het vigerende bestemmingsplan voorzag nog wel in de mogelijkheid van het toevoegen van bedrijfswoningen. In het geval van Vlassloot 4 was er sprake van een bouwvergunning welke kort voor de start van de procedure van bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide is ingetrokken. In de brief geeft de gemeente de indruk dat er een nieuwe bouwvergunning kan worden aangevraagd, zonder voorbehoud te maken dat er altijd een toets aan het op dat moment vigerend bestemmingsplan dient plaats te vinden. Wegens deze onzorgvuldigheid wordt deze vigerende mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning aan de Vlassloot 4 alsnog op de verbeelding opgenomen. Hierbij wordt de in maart 2009 ingetrokken bouwvergunning als uitgangspunt genomen.

Aanpassing:

- Op de verbeelding opnemen van een bedrijfswoning aan de Vlassloot 4 overeenkomend met de in maart 2009 ingetrokken bouwvergunning.

3 Van den Boomen Advocaten BV namens eigenaren Vlassloot 11 te Soerendonk

a. Reclamanten hebben bij aankoop van het perceel aan de Vlassloot 11 een principeverzoek aangevraagd om een bedrijfswoning te kunnen realiseren aan de voorzijde van het perceel. Zij hebben op 9 juni 2009 een bouwvergunning aangevraagd om een vrijstaande bedrijfswoning van 1.225m³ te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is de grootte van een bedrijfswoning niet beperkt. De bouwaanvraag is wegens het ontbreken van akoestisch onderzoek uiteindelijk niet ontvankelijk verklaard. Het akoestisch onderzoek is uiteindelijk toch uitgevoerd en er is een hernieuwde aanvraag ingediend, welke echter wordt aangehouden wegens de procedure van voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide.

b. Reclamanten geven aan dat er bij de behandeling van de eerste aanvraag van 9 juni 2009 niet is gewezen op het feit dat er een nieuw bestemmingsplan aan zat te komen waarin de bouwaanvraag niet zou passen, en had een waarschuwende houding van de gemeente verwacht.

c. Het ontwerp bestemmingsplan Molenheide beperkt de grootte van een bedrijfswoning nu tot 750m³ en het bouwvlak is gelegen op perceel B 3151, direct grenzend aan het bedrijfspand. Reclamanten verzoeken alsnog de aangevraagde bouwvergunning mogelijk te maken in bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide.

d. De oppervlakte van de fabriekshal aan de Vlassloot 11 bedraagt 650m² en valt onder de milieucategorie 4. In het ontwerp bestemmingsplan zou het bedrijf als 'vervaardiging van producten van metaal (excl. Machines/transportmiddelen)' vallen onder milieucategorie 3.1 met een maximale grootte van 200m². Reclamanten verzoekt om de maximale oppervlakte uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven, alsmede de hierin opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Reactie:

a. De huidige bedrijfswoning is gesitueerd in het voorste gedeelte van het bedrijfspand. Er is door de gemeente in 2008 een positief besluit gekomen op dit principeverzoek. Het wordt ook door de gemeente wenselijk geacht de bedrijfswoning te verplaatsen naar de voorzijde van het perceel. Er zal een aanduiding 'bedrijfswoning' met een bijbehorend vlak worden opgenomen ter plaatse van de Vlassloot 11 waarmee de woning mogelijk wordt gemaakt. De huidige locatie van de aanduiding 'bedrijfswoning' zal worden verwijderd. De vorm van het nieuwe bouwvlak zal overeenstemmen met de ingediende bouwaanvraag, zoals deze als bijlage 6 bij de zienswijze is gevoegd.

b. Omdat de bouwaanvraag niet volledig was heeft er nog geen uitgebreide toetsing plaatsgevonden van het bouwplan voor de bedrijfswoning. Per abuis is hierdoor de overschrijding van de maximale inhoud niet opgemerkt en gecommuniceerd naar reclamant.

Ten aanzien van de voorbereiding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide is op 22 april 2009 een publicatie in de grenskoerier verschenen, het voorbereidingsbesluit is aangekondigd in de editie van 24 juni 2009, en het voorontwerp in de grenskoerier van 16 september. Het voorontwerp heeft van 17 september 2009 voor 6 weken ter visie gelegen. Reclamant heeft dan ook voldoende gelegenheid gehad om zich op de hoogte te stellen van het feit dat er een bestemmingsplan in procedure werd gebracht.

c. De aanduiding om een bedrijfswoning op te richten zal verplaatst worden naar de voorzijde van het perceel, op een afstand van minimaal 3 meter van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast. De maximale inhoudsmaat van 750m³ zoals opgenomen in het bestemmingsplan zal voor deze woning niet van toepassing zijn. Op de verbeelding en in de regels zal voor de woning aan de Vlassloot 11 een uitzondering gemaakt worden en een maximum inhoud van 1.225m³ worden opgenomen, overeenkomend met de aangevraagde bouwvergunning.

d. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt wat verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf - 2" wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3, dus ook 3.2. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Naar aanleiding van deze wijziging is de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangepast aan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan voor zover dit inpasbaar is in de bestaande situatie van Bedrijventerrein Molenheide. Dit betekent dat het bedrijf van reclamant positief wordt bestemd. De milieucategorie wordt opgehoogd van maximaal 3.1 tot 3.2 voor de bestemming Bedrijf – 2. Hiermee is ook de maximale maat van 200m² komen te vervallen. Categorie 4 is niet wenselijk zo dichtbij de woongebieden van Kom Soerendonk, en is voor het bestaande bedrijf ook niet noodzakelijk, aangezien zij valt onder de milieucategorie 3.2.

Aanpassing:

- Opnemen van een aanduiding op de verbeelding voor een bedrijfswoning waarbij de contouren van de tekening behorende bij de bouwvergunning als uitgangspunt dienen, met dien verstande dat de afstand van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' minimaal 3 meter dient te zijn. Tevens verwijderen van oude aanduiding 'bedrijfswoning'.
- Het wijzigen van de maximum inhoudsmaat van 750m³ naar 1.225m³ voor betreffende bedrijfswoning aan de Vlassloot 11.
- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

4 Ceelen Security BV te Soerendonk

Reclamant geeft aan dat de bestemming waaronder het adres De Pompers 8 valt, Bedrijf – 1, enkel nog bedrijven in de milieucategorie 2 toelaat. Het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel liet bedrijven tot en met milieucategorie 3 toe. Reclamant zou deze milieucategorie graag willen handhaven. Tevens laat reclamant weten dat zij de huidige bedrijfsvorm, inbraakbeveiliging, brandmeldinstallaties, toegangscontrole en camerabeveiliging, niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten kunnen terugvinden. Zij zouden graag zien dat hun bedrijf positief bestemd wordt.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt wat verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf - 1" wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3.1, voor Bedrijf -2 wordt het maximaal 3.2. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Naar aanleiding van deze wijziging is de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangepast aan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan voor zover dit inpasbaar is in de bestaande situatie van Bedrijventerrein Molenheide.

Het bedrijf dat momenteel is gevestigd aan De Pomper 8 heeft een milieucategorie 1. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie Noord-Brabant zijn enkel bestaande bedrijven categorie 1 opgenomen in de bestemming Bedrijf – 1. Hiermee is het bedrijf van reclamant positief bestemd. Enkel indien bij verkoop aan een bedrijf in een hogere milieucategorie, kan er daarna geen bedrijf in de milieucategorie 1 meer terugkomen.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

5 Timmerwerken A. Damen te Soerendonk

Reclamant maakt bezwaar tegen de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming Bedrijf – 1 van 3 naar 2. Gevraagd wordt de milieucategorie 3 te handhaven.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan Molenheide zijn inderdaad de milieucategorieën met 1 categorie verlaagd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat op betreffende perceel voorheen bedrijven mogelijk waren met een maximale milieucategorie 3, terwijl dat in het ontwerp bestemmingsplan maximaal categorie 2 is. Om aan de bezwaren van de diverse bedrijven op het bedrijventerrein Molenheide tegemoet te komen worden de toegestane milieucategorieën wat verhoogd. Voor de bestemming 'Bedrijf -1' wordt de maximale milieucategorie van 3.1 toegestaan, voor 'Bedrijf – 2' wordt maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Hiermee vervalt de ontheffingsmogelijkheid. Dit is voor het bedrijf Timmerwerken A. Damen echter niet voldoende, zij valt namelijk onder milieucategorie 3.2. Het bedrijf zal hiermee gaan vallen onder het overgangsrecht. Dit betekent dat het doorverkopen van het bestaande bedrijf gewoon mogelijk blijft.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming 'Bedrijf – 1', bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen 'Bedrijf – 2' bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

6 Rendus Accountants en Belastingadviseurs namens Holding Twan Ras BV en Slagerij Twan Ras BV

Reclamant maakt bezwaar tegen de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming Bedrijf – 2 van 4 naar 3.1. Gevraagd wordt de milieucategorie 4 te handhaven.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt wat verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf - 2" wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3 (zowel 3.1 als 3.2). Hiermee vervalt de ontheffingsmogelijkheid. Categorie 4 is niet wenselijk zo dichtbij de woongebieden van Kom Soerendonk, en is voor het bestaande bedrijf ook niet noodzakelijk, aangezien zij valt onder de milieucategorie 3.2.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

7 Groenen Handelonderneming te Soerendonk

Reclamant maakt bezwaar tegen de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming Bedrijf – 1 van 3 naar 2. Gevraagd wordt de milieucategorie 3 te handhaven, omdat bedrijf van reclamant machinaal kleinschalige houtproducten vervaardigd..

Tevens constateert reclamant dat de inrit binnen de bestemming Groen is opgenomen, terwijl dit een verharde inrit betreft.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf - 1" wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3.1. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Het vervaardigen van machinaal kleinschalige houtproducten is tot 200m² mogelijk binnen de milieucategorie 3.1, en anders valt deze activiteit onder categorie 3.2. Bij een bestaande bedrijfsgrootte van meer dan 200m² valt het bedrijf onder het overgangsrecht, en kan de activiteiten ongewijzigd voortzetten. Na vestiging van een ander bedrijf in een milieucategorie 2 of 3.1 kan er echter niet meer worden teruggegaan naar de milieucategorie 3.2.

De inrit is met de bestemming Groen positief bestemd. Binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen valt tevens "in- en uitritten", zie artikel 5.1 lid g van de regels.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

8 Party en Tenten Verhuur Antoine

Reclamant geeft aan dat er in het nieuwe bestemmingsplan wijzigingen worden aangebracht welke nadelig kunnen zijn. Tevens geeft reclamant aan dat de huidige bedrijfsvorm niet terug te vinden is in de staat van bedrijfsactiviteiten. Zij zouden graag zien dat hun bedrijf positief bestemd wordt, zodat zij bij overdracht of verkoop niet worden beperkt.

Reactie:

Reclamant doelt met de wijzigingen op de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie met één categorie verlaagd. Er is in het ontwerp bestemmingsplan wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf - 1" wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3.1. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Het bedrijf valt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten te scharen onder 'Cateringbedrijven' met milieucategorie 2, en daarmee positief bestemd.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van

maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.

- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

9 Eigenaar percelen Vlassloot 5, 5a, 5b en 7 te Soerendonk

Reclamant maakt bezwaar tegen de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming Bedrijf – 1 van 3 naar 2. Gevraagd wordt de milieucategorie 3 te handhaven.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming “Bedrijf - 1” wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3.1. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

10 Eigenaar Vlassloot Vlassloot 1c te Soerendonk

Reclamant maakt bezwaar tegen de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming Bedrijf – 1 van 3 naar 2. Gevraagd wordt de milieucategorie 3 te handhaven.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming “Bedrijf - 1” wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3.1. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van

maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.

- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

11 Houthandel G. Ras en zn te Soerendonk

Reclamant maakt bezwaar tegen de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming Bedrijf – 1 van 3 naar 2. Gevraagd wordt de milieucategorie 3 te handhaven.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming “Bedrijf - 1” wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3.1. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

12 Roefs Montagetechniek BV te Soerendonk

Reclamant maakt bezwaar tegen de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming Bedrijf – 1 van 3 naar 2. Gevraagd wordt de milieucategorie 3 te handhaven.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming “Bedrijf - 1” wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3.1. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van

maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.

- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

13 Eigenaar Vlassloot 1b te Soerendonk

Reclamant maakt bezwaar tegen de verlaging van de maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming Bedrijf – 1 van 3 naar 2. Gevraagd wordt de milieucategorie 3 te handhaven.

Reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp de maximaal toegestane milieucategorie inderdaad één categorie verlaagd. Er was wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, artikel 4.4 van de regels, om alsnog een hogere milieucategorie toe te staan.

De maximaal toegestane milieucategorie wordt verhoogd: de milieucategorie welke maximaal wordt toegestaan binnen de bestemming ‘‘Bedrijf - 1’’ wordt gewijzigd naar bedrijven in de categorie 2 en 3.1. Hiermee vervalt wel de ontheffingsmogelijkheid.

Aanpassing:

- Aanpassen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij binnen de bestemming Bedrijf – 1, bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.1 mogelijk zijn en binnen Bedrijf – 2 bedrijven met een milieucategorie van maximaal 3.2. De verwijzingen in de regels moeten hierbij ook worden aangepast.
- Verwijderen van de ontheffingsmogelijkheid artikel 4.4 van de regels.

Bijlage 3

Raadsvoorstel

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	
Datum raadsvergadering	8 juni 2010
Datum B&W besluit	20 april 2010
Portefeuillehouder	P. Beerten
Behandelend ambtenaar	Viola Herzberg
Telefoonnummer	(0495) 431247
E-mailadres	v.herzberg@cranendonck.nl

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide

Aan de raad

Voorstel :

- 1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.**
- 2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen.**
- 3. De aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten vast te stellen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.**
- 4. De zienswijzen onder 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 gegrond te verklaren, de zienswijzen onder 4 en 7 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.**
- 5. In afwijking van het ter inzage gelegen hebbende ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.**

Motivering :

1. Inleiding

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide betreft de actualisering van het vigerend bestemmingsplan 'Soerendonk-Molenheide'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 september 1989 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 24 april 1990 door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant.

1.1 Doelstelling

Doel van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan [naam plan] heeft betrekking op de gronden behorende tot het bedrijventerrein Molenheide aan de Vlassloot en De Pompers, enkele woningen

aan de Molenheide, en één woning aan De Pompers welke per abuis niet is meegenomen in het op 8 december 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.

2. Procedure

2.1 Voorontwerpbestemmingsplan [indien van toepassing]

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide voor een ieder vanaf 17 september 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Ongeveer gelijktijdig is het voorontwerpbestemmingsplan ingevolge art. 3.1.1 Bro aan de betrokken vooroverleginstanties toegestuurd. Hiertoe zijn reacties ontvangen van:

de Gasunie, de provincie Noord-Brabant, de Regionale Brandweer, de VROM-Inspectie en Waterschap de Dommel.

De resultaten van de inspraak- en vooroverlegprocedure zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in hoofdstuk 8 en de bijlagen van de toelichting.

2.2 Ontwerpbestemmingsplan

De inspraakreacties en de reacties van het vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide. Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Degenen die in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide een reactie hebben gegeven, hebben van de verwerking hiervan in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide bericht gekregen.

3. Termijn van ter inzage legging en ingediende zienswijzen

Van 4 februari 2010 tot 18 maart 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide voor eenieder ter inzage gelegen. De publicatie van deze ter inzage legging heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier en Staatscourant van 3 februari 2010 en is tevens via elektronische weg op de gemeentelijke website kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van deze publicaties zijn 13 zienswijzen kenbaar gemaakt.

3.1 Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is door de volgende reclamanten gebruik gemaakt:

- 1 R-Consult namens de eigenaren van het bedrijf aan de Vlassloot 1
- 2 R-Consult namens eigenaar Vlassloot 4 en 4a
- 3 Van den Boomen Advocaten BV namens eigenaren Vlassloot 11 te Soerendonk
- 4 Ceelen Security BV te Soerendonk
- 5 Timmerwerken A. Damen te Soerendonk

- 6 Rendus Accountants en Belastingadviseurs namens Holding Twan Ras BV en Slagerij Twan Ras BV
- 7 Groenen Handelonderneming te Soerendonk
- 8 Party en Tenten Verhuur Antoine
- 9 Eigenaar percelen Vlassloot 5, 5a, 5b en 7 te Soerendonk
- 10 Eigenaar Vlassloot Vlassloot 1c te Soerendonk
- 11 Houthandel G. Ras en zn te Soerendonk
- 12 Roefs Montagetechniek BV te Soerendonk
- 13 Eigenaar Vlassloot 1b te Soerendonk

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle 13 zienswijzen zijn binnen de termijn van zes weken ingediend en dienen derhalve ontvankelijk verklaard te worden.

3.3 Inhoud en beoordeling zienswijzen

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling van de zienswijzen is de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenheide' opgesteld. In deze nota is een samenvatting van de zienswijze opgenomen, daaronder de beoordeling van de zienswijze en vervolgens zijn de gevolgen voor het plan in beeld gebracht.

Wij stellen voor in te stemmen met de opgenomen beantwoording van de zienswijzen en deze nota als onderdeel van dit voorstel te beschouwen.

Betreffende de gegrond- dan wel ongegrondverklaring stellen wij voor in te stemmen met de hierna volgende beoordeling van de zienswijzen:

- Zienswijzen 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 gegrond verklaren;
- Zienswijzen 4 en 7 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren;

3.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De Nota van Zienswijzen is als bijlage bijgevoegd. Hierin is de beantwoording van de zienswijzen te vinden, en worden per zienswijze de voorgestelde aanpassingen vermeld.

3.5 Vervolprocedure

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt onverwijld langs elektronische weg aan de Gedeputeerde Staten en het Ministerie van VROM toegezonden, waarna Gedeputeerde Staten en het Ministerie van VROM 6 weken de mogelijkheid hebben een reactieve aanwijzing te geven.

Zeven weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het gewijzigde bestemmingsplan, met indien van toepassing het aanwijzingsbesluit, bekend gemaakt en voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig art. 3.8 Wro een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, kunnen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Diegenen die beroep hebben ingesteld kunnen binnen de beroepstermijn een

verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen kan een ieder beroep instellen.

Tegen het aanwijzingsbesluit kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (artikel 8.2 lid 1 onder d Wro). De Afdeling beslist binnen een termijn van 12 maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 8.2 lid 3 Wro).

3.8 Kostenverhaal

Er worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen verplichting een exploitatieplan vast te stellen. Eventuele risico's op planschade voortvloeiend vanuit dit plan worden separaat in een planschaderisicoanalyse vertrouwelijk voorgelegd.

3.9 Communicatie

Betrokkenen die een zienswijze hebben ingediend worden per brief op de hoogte gesteld van uw raadsbeslissing. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd in Grenskoerier, Staatscourant en op de website van de gemeente.

Consequenties :

Financiële :

Eventuele risico's op planschade voortvloeiend vanuit dit plan worden separaat in een planschaderisicoanalyse vertrouwelijk voorgelegd.

Juridische :

Tegen dit raadsbesluit staat beroep open bij de Raad van State.

Beleidsmatige :

Geen.

Commissie-behandeling : adviescommissie 25 mei 2010.

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De loco-secretaris, De burgemeester,

M.E.J. Schrijnemakers

B.P. Meinema

Bijlage 4

Nota van wijziging

NOTA VAN WIJZIGING AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	
Datum raadsvergadering	8 juni 2010
Datum B&W besluit	1 juni 2010
Portefeuillehouder	Patrick Beerten
Behandelend ambtenaar	Viola Herzberg
Tel.nr. en e-mail adres	1247, v.herzberg@cranendonck.nl

Onderwerp:

Aanpassingen Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Molenheide

Aan de raad

Toelichting:

Naar aanleiding van de commissievergadering van 25 mei 2010 worden er twee wijzigingen in de Nota van Zienswijzen voorgesteld.

1. Aan de Vlassloot 4 is in maart 2009 een bouwvergunning ingetrokken voor een bedrijfswoning. Gezien het vigerend beleid om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan, er reeds een bedrijfswoning hoort bij het bedrijf aan de Vlassloot 4 (te weten de woning aan Vlassloot 4a) en gezien het feit dat de bouwvergunning is ingetrokken voor de start van de bestemmingsplanprocedure, is in eerste instantie door het college besloten geen tweede bedrijfswoning aan de Vlassloot 4 toe te staan. Ook in het vigerend bestemmingsplan was één woning per bedrijf mogelijk. Echter aangezien in de brief behorende bij de intrekking van de bouwvergunning wordt gesteld dat er te zijner tijd een nieuwe bouwvergunning kan worden aangevraagd, zonder voorbehoud te maken ten aanzien van een bestemmingsplantoets, wordt de tweede bedrijfswoning alsnog in het bestemmingsplan opgenomen.
2. In de Nota van Zienswijzen wordt voor de Vlassloot 11 de bedrijfswoning verplaatst naar de voorzijde van het perceel. De in de bouwvergunning aangevraagd inhoud van de woning van 1.225m³ was eerder beperkt tot 750m³. Deze beperking wordt voor betreffende woning opgeheven. De te verplaatsen bedrijfswoning aan de Vlassloot 11 zal een maximale inhoudsmaat van 1.225 hebben, conform het verzoek in de ingediende zienswijze.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

L. Aarden

B.P. Meinema