

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Habraken 2016'**

1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Habraken 2016' hebben wij gepubliceerd in het Veldhovens Weekblad en de Staatscourant van woensdag 10 februari 2016. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 12 februari 2016 tot en met donderdag 24 maart 2016.

Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 3 bevat de ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Ingediende zienswijze

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC te 's-Hertogenbosch (brief d.d. 3 maart 2016, ingekomen 7 maart 2016, registratienummer 16.62341);
2. Van Iersel Luchtman Advocaten, de heer C.G.J.M. Termaat, namens firma Pe.Jo. de Graauw v.o.f., gevestigd Habraken 1212 te Veldhoven (brief d.d. 23 maart 2016, ingekomen 24 maart 2016, registratienummer 16.04410).

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk. In de volgende paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

2.1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

2.1.1. Inhoud zienswijze

- a. Planartikel 3.5.5 biedt de mogelijkheid voor een omgevingsvergunning voor bepaalde vormen van perifere detailhandel, behoudens detailhandel in brand- en of explosiegevaarlijke goederen. Als één van de criteria is opgenomen dat een verklaring van geen bezwaar moet zijn afgegeven door Gedeputeerde Staten. Aangezien dit planologisch-juridisch fenomeen niet meer bestaat, wordt verzocht de bepaling aan te passen.

2.1.2. Reactie gemeente

- a. Er had inderdaad niet verwezen mogen worden naar een 'verklaring van geen bezwaar'. Inmiddels is per e-mail d.d. 22 maart 2016 met de provincie overeengekomen dat het artikel als volgt wordt aangepast:

3.5.5 Omgevingsvergunning toestaan bepaalde vormen van perifere detailhandel, behoudens detailhandel in brand- en of explosiegevaarlijke goederen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 onder c, voor het toestaan van detailhandel in boten, caravans en

tenten, aanhangwagens, landbouwmachines en – werktuigen, grove bouwmaterialen, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. een ruimtelijke inpassing binnen een winkelconcentratie dan wel de woonomgeving is niet mogelijk;
- b. het initiatief past in de regionale detailhandelvisie dan wel moet deze voldoen aan de RRO-afspraken voor detailhandel.

De provincie heeft per e-mail d.d. 22 maart 2016 medegedeeld dat, indien de raad overeenkomstig de voorgestelde wijzigingen zal besluiten, er voor Gedeputeerde Staten geen aanleiding zal zijn om nog verder in de planprocedure te reageren.

2.1.3. Advies

De zienswijze overnemen door artikel 3.5.5 van de regels aan te passen conform de overeengekomen regeling.

2.2. Firma Pe.Jo. de Graauw v.o.f., Habraken 1212

2.1.1. Inhoud zienswijze

Reclamant voert momenteel overleg met de gemeente over de (opleverings)gebreken, die naderhand zijn geconstateerd aan het gasvulstation. Ongeacht of reclamant met de gemeente tot een minnelijke oplossing komt, wordt verzocht om aanpassing op de volgende onderdelen:

- a. Aangezien de bestaande vulplaats en winkel al een groter vloeroppervlakte dan 50 m² beslaat, verzoekt reclamant om artikel 3.1.2, onder i uit te breiden met de zinsnede "indien het bestaande vloeroppervlak reeds groter is dan 50 m², dan mag de betreffende detailhandel op dit bestaande vloeroppervlak worden uitgeoefend".
- b. Reclamant verzoekt om bij recht een maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen van 16 meter in plaats van 12 meter toe te staan. Een en ander overeenkomstig de mogelijkheden op het direct aangrenzende perceel, waarover ook veiligheidscontouren lopen.
- c. Voor reclamant is het onduidelijk of het bebouwingspercentage van minimaal 50% en maximaal 80% in artikel 3.2.1, onder g geldt per bouwperceel of over bouwvlak. Verzocht wordt om dit te verduidelijken, aldus dat deze beide percentages gelden per bouwperceel. Hierdoor zijn de bouwmogelijkheden van reclamant niet afhankelijk van de realisering van bebouwing op de direct aangrenzende bouwpercelen.
- d. Aangezien er in de bestaande situatie reeds twee inritten aanwezig zijn, verzoekt reclamant om artikel 3.2.1, onder o uit te breiden met de zinsnede "indien op een bouwperceel reeds twee bestaande inritten aanwezig zijn, dan zijn deze twee bestaande inritten toegestaan". Weliswaar staat in artikel 3.3.6 een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, maar dit vormt slechts een indirecte mogelijkheid.
- e. Reclamant verzoekt om artikel 3.4.1, onder b te schrappen zodat buitenopslag mogelijk is binnen 3 meter van de zijdelingse bouwperceelgrens. Mocht hieraan niet tegemoet worden gekomen, dan verzoekt reclamant om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Ook verzoekt reclamant om artikel 3.4.1, onder c aan te passen zodat buitenopslag tot 5 meter hoogte direct mogelijk is. Hierdoor kan onder meer voldaan worden aan de geldende regelgeving. Daarnaast verzoekt reclamant om de huidige binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.5.4 te verruimen en een stapelhoogte van maximaal 8 meter toe te staan in plaats van 6 meter. De genoemde opslaghoogtes zijn geen probleem voor de ruimtelijke uitstraling, aangezien er al bedrijfsgebouwen tot 12 meter hoog zijn toegestaan. Ook wordt gerefereerd aan de maximale bouwhoogte van 4 meter die van toepassing is voor terreinafscheidingen en overige afschermingen.
- f. Reclamant merkt op dat in artikel 3.4.2, onder a ten onrechte wordt verwezen naar artikel 3.1.1 onder d (internethandel) in plaats artikel 3.1.1 onder f (risicovolle inrichting). Verzocht wordt om de foutieve verwijzing te corrigeren.

- g. Reclamant verzoekt om de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden uit artikel 12.3.4 slechts op te leggen, indien dergelijke beplanting en/of opgehoogde gronden hoger reiken dan de gewenste maximale bouwhoogte van 16 meter. Reclamant ziet niet in waarom een dergelijke omgevingsvergunningplicht wordt opgelegd aangezien er al bedrijfsgebouwen tot 12 meter hoog worden toegestaan.

2.1.2. Reactie gemeente

- a. In de regels is opgenomen dat detailhandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen een vloeroppervlak van ten hoogste 50 m² mag beslaan. De mogelijkheden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Habraken 2006'. Naar aanleiding van een recent uitgevoerde milieucontrole in combinatie met het bestuderen van de plattegrondtekening behorende bij de melding 2010 (vergunde situatie), kan worden geconcludeerd dat er in de huidige en bestaande situatie circa 40 m² als winkelruimte is ingericht. Het oppervlak van 50 m² aan mogelijkheden voor aan de bedrijfsactiviteiten gerelateerde detailhandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen is dus ruim toereikend. De activiteiten die in de buitenlucht plaatsvinden, zoals de vulplaats voor en de opslag van gasflessen, zien wij in dit kader niet als detailhandel. Er is dan ook geen noodzaak om de gevraagde zinsnede aan de regeling toe te voegen. Indien er behoefte is aan meer ruimte voor detailhandel, betreft dit een nieuw verzoek wat apart beoordeeld moet worden.
- b. De maximale toegestane bouwhoogtes vloeien voort uit de beperkingen vanwege de werking van het ILS. Het Ministerie van Defensie, dienst Logistiek Centrum Woensdrecht heeft in november 2006 een verstoringsonderzoek uitgevoerd met als doelstelling het vaststellen van de maximale bouwhoogte voor de bedrijfskavels op Habraken. Op basis van dit onderzoek is de maximale bouwhoogte op het perceel van reclamant gesteld op 12 meter en mag op het naastgelegen perceel tot 16 meter hoog mogen worden gebouwd. Omdat niet is onderzocht wat de gevolgen zijn voor de vliegveiligheid als op het perceel hogere bebouwing wordt toegestaan, wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze op dit onderdeel. Opgemerkt dient te worden er onder artikel 12.3.3 een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen teneinde hogere bebouwing toe te staan. Indien er een concreet bouwplan wordt overlegd met bebouwing hoger dan 12 meter, betreft dit een nieuw verzoek wat apart beoordeeld moet worden. Ten aanzien van het aspect vliegveiligheid dient de beheerder van de betrokken ILS in ieder geval geraadpleegd te worden.
- c. Uitgangspunt is dat de vigerende bebouwingsmogelijkheden worden overgenomen. In het moederplan 'Habraken 2006' staat dat het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voorzover van toepassing het bouwvlakdeel. Dit houdt in dat het percentage, zoals reclamant dat ook wenst, bepaald wordt ten opzichte van het bouwperceel. Om dit te verduidelijken zal artikel 3.2.1 onder g worden aangescherpt. Opgenomen wordt dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel minimaal 50% en maximaal 80% mag bedragen.
- d. Artikel 3.2.1 onder o wordt conform het voorstel uitgebreid. Hierdoor worden bestaande en legale inritten bij recht beschermd.
- e. Het is onder andere vanuit ruimtelijk oogpunt en vanwege de brand-, verkeers- en openbare veiligheid niet wenselijk dat overal op het bedrijfsperceel opslag in de zone binnen 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen zonder voorwaarden mogelijk is. Per geval dient bekeken te worden wat de gevolgen hiervan zijn. Vanuit het oogpunt van efficiënte bedrijfsvoering is er reeds een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen onder artikel 3.5.3 waardoor buitenopslag ook buiten het bouwvlak en voor het verlengde van de voorgevellijn mogelijk is. Hierbij dient voldaan te worden aan de opgesomde bepalingen. Voorstelbaar is dat met in achtneming van deze bepalingen, ook opslag mogelijk is binnen de zone van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen, echter niet voorbij het verlengde van de voorgevellijn. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt hierom uitgebreid en

ook van toepassing op artikel 3.4.1 onder b.

Daarbij wenst reclamant de stapelhoogte te verhogen naar 5 meter (bij recht) en hoger (via afwijking). De vergelijking dat het vanuit ruimtelijk oogpunt niet uitmaakt of er een gebouw van 12 meter hoog of buitenopslag met een stapelhoogte van 12 meter aanwezig is, gaat niet op. Het maakt voor het straatbeeld en aanzicht wel degelijk uit of er wordt uitgekeken op een gebouw of open opslag. Verder heeft de Omgevingsdienst Midden West Brabant op 20 november 2015 namens de gemeente de aanvraag van reclamant om gasflessen te verminderen tot onder de BRZO drempelwaarde vergund. Op basis van de vergunde hoeveelheden gasflessen, welke binnen de inrichting aanwezig mogen zijn, in relatie tot de ruimte welke beschikbaar is voor opslag, is er strikt gezien geen noodzaak om de vigerende mogelijkheden, te weten een maximale stapelhoogte voor buitenopslag van 3 meter bij recht, te verruimen. Bovendien dient de stapelhoogte te worden beperkt ten aanzien van de hoogte van de brandwerende muur in relatie tot de afstand van 0 meter tot de erfgrans, dit conform vs 6.2.5 PGS 15:2011, versie 1.1., alsmede de eisen ten aanzien van het stapelen van gasflessen vanuit vs 6.2.12 van de PGS 15:2011, versie 1.1. De hoogte van de brandwerende muur met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van 60 minuten is bepaald op 4 meter. Hierbij is in acht genomen dat de gasflessen in het geheel worden afgeschermd door de muur. Door een afstand van 0,5 meter tot de bovenkant van de muur aan te houden ontstaat voldoende bescherming van de gasflessen en van de omgeving. Omdat de PGS 15 geen eisen stelt aan de brandmuur, maar de PGS 19:2013 versie 1.0 hier wel duidelijkheid in geeft is de afstand van de gasflessen tot de bovenzijde van de muur bepaald op basis van de gegevens uit de PGS 19. Een stapelhoogte voor buitenopslag tot 3,5 meter is vanuit veiligheidsoverwegingen verantwoord.

Aangezien een dergelijke stapelhoogte vanuit ruimtelijke oogpunt niet bezwaarlijk is omdat deze buitenopslag door een muur van 4 meter uit het zicht wordt onttrokken, wordt in het kader van flexibiliteit in de regels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' de stapelhoogte van buitenopslag maximaal 3,5 meter mag bedragen. Er is reeds een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van buitenopslag tot maximaal 6 meter. Het nog verder verhogen van de maximale stapelhoogte voor buitenopslag tot 8 meter is, naast veiligheidsoverwegingen, ook vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Dit zou betekenen dat buitenopslag ver boven de afscheidingen uitstijgt en dominant in het straatbeeld aanwezig is. Zeker gezien het feit dat er sprake is van een zichtlocatie waar volgens het beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Habraken' hoogwaardige beeldkwaliteit wordt nagestreefd, is dit ruimtelijk gezien niet gewenst. Via afwijking is een stapelhoogte tot maximaal 6 meter mogelijk. Hoger is niet gewenst. Op dit punt wordt het bestemmingsplan dan ook niet aangepast.

- f. Het klopt dat de verwijzing per abuis niet correct is opgenomen. In artikel 3.4.2 onder a zal worden verwezen naar artikel 3.1.1 onder f in plaats van artikel 3.1.1 onder d.
- g. Het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aangepast en geldt niet langer voor beplanting en het ophogen van gronden tot 12 meter, gemeten vanaf het peil. Het is niet zinvol om beperkingen op te leggen ten aanzien van de hoogte als uit onderzoek is gebleken dat de toegestane bebouwing van gelijke hoogte geen nadelige invloed heeft op de vliegveiligheid. Vanwege dezelfde reden als genoemd onder b, kan de maximale hoogte niet worden gesteld op 16 meter.

2.1.3. Advies

De zienswijze ten dele overnemen door:

- artikel 3.2.1 onder g van de regels aan te passen door op te nemen dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel minimaal 50% en maximaal 80% mag bedragen.

- artikel 3.2.1 onder o van de regels uit te breiden met de zinsnede "indien op een bouwperceel reeds twee bestaande inritten aanwezig zijn, dan zijn deze twee bestaande inritten toegestaan".
- Artikel 3.4.1 wordt uitgebreid met de bepaling dat ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' de stapelhoogte van buitenopslag maximaal 3,5 meter mag bedragen.
- artikel 3.5.3 uit te breiden door aan te geven dat de binnenplanse afwijkingmogelijkheid ook geldt voor het bepaald in artikel 3.4.1 onder b, voor het toestaan van buitenopslag achter het verlengde van de voorgevellijn binnen 3 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens.
- in artikel 3.4.2 onder a te verwijzen naar artikel 3.1.1 onder f.
- artikel 12.3.4 aan te passen en aan te geven dat het werken of werkzaamheden betreft vanaf een hoogte van 12 meter boven peil.

3. Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

- In paragraaf 4.12, pag. 42 wordt de term 'hoofdgastransportleidingen' aangepast in 'aardgastransportleidingen'.
- In paragraaf 4.12, pag. 43 wordt de tekst gecorrigeerd onder het kopje luchthavens. Vanwege de luchthaven geldt er namelijk geen beperking voor het oprichten van nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten.
- In paragraaf 7.2 wordt opgenomen dat er na afloop van de termijn nog een vooroverlegreactie van Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is binnengekomen. Beschreven wordt dat de instantie van mening is dat het aspect (externe) veiligheid naar behoren is verwerkt in het bestemmingsplan.

Regels

- In artikel 1 wordt het begrip beperkt kwetsbaar object toegevoegd conform de definitie uit het BEVI.
- Er wordt onder artikel 3.3 een extra afwijkingmogelijkheid toegevoegd zodat 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde' tot 3 m hoog algemeen toegestaan kunnen worden. Hierdoor wordt extra flexibiliteit ingebouwd zodat initiatieven die een algemeen belang dienen, bijvoorbeeld duurzaamheid, eenvoudiger gerealiseerd kunnen worden.
- De foutieve verwijzingen in artikelen 3.3.4 en 3.3.5 wordt gecorrigeerd door te verwijzen naar artikel 3.2.1 onder n in plaats van artikel 3.2.1 onder m.
- De nummering van de opsomming in artikel 3.3.5 wordt aangepast door deze te laten beginnen met de letter 'a' in plaats van letter 'd'.
- De foutieve verwijzing in artikel 3.3.6 wordt gecorrigeerd door te verwijzen naar artikel 3.2.1 onder o in plaats van artikel 3.2.1. onder n.
- In artikel 3.3.8 wordt opgenomen dat het bouwen van een hogere erfafscheiding ding tot 3 meter hoogte alleen mogelijk is achter de voorgevellijn.
- Aan artikel 3.5.4 wordt een tweetal voorwaarden toegevoegd, te weten:
 - c. de brand-, verkeers-, en openbare veiligheid komen niet in het gedrang
 - d. er bestaan geen bezwaren vanuit het oogpunt van externe veiligheid

Verbeelding

- De dubbelbestemming 'leiding-riool' wordt verkleind van 5 meter aan weerszijden van de leiding, tot een zone van 5 meter in totaal (2,5 meter aan weerszijden).
- De cirkel met de aanduiding 'veiligheidszone-bevi' verschuift, zodat het vulpunt in het midden komt te liggen.