



## **Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring I 2017**

### **Inleiding**

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de actualisatie van het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2004. Het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 voorziet in een actueel planologisch kader.

In het kader van samenspraak zijn circa 6.500 wijkinfo's bezorgd in het plangebied en is een inloopavond gehouden. TGE heeft positief geadviseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 5 oktober 2017 tot en met woensdag 15 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, door zeven eigenaren van bedrijfspanden gezamenlijk en door een bewoner. De zienswijzen hebben alleen betrekking op het bedrijventerrein Rapenland. In de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is wel ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd.

#### ☒ Wettelijke taak

Bestemmingsplannen moeten 1 keer in de 10 jaren worden geactualiseerd.

#### ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college

#### ☐ Onvermijdelijk

### **Doelstelling**

Het realiseren van een planologische kader voor het gebied Woensel buiten de ring I 2017.

### **Voorstel**

De raad voor te stellen:

- 1 de indieners van zienswijzen in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren op basis van het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ongegrond te verklaren;



- 3 ambtshalve de wijzigingen zoals verwoord in het besluit ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 4 het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80229-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, versie van 21 december 2016, alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

### Argumenten

1. *De indieners van de twee zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.*  
Van 5 oktober 2017 tot en met 15 november 2017 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. De twee zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en daarom ontvankelijk.
2. *De zienswijzen worden ongegrond verklaard.*  
De zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen, ongegrond verklaard.
3. *De raad moet een aantal ambtshalve wijzigingen vaststellen.*  
Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.
4. *Het bestemmingsplan moet digitaal en analoog worden vastgesteld.*  
Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via [pilot.ruimtelijkeplannen.nl](http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl). Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een verbeelding daarvan op papier worden vastgesteld.
5. *De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.*  
Voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen moet tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of indien er geen kosten hoeven te worden verhaald. Dit laatste is het geval.
6. *De raad moet bij GS een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.*  
Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde

Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

**Kantttekeningen**

Niet van toepassing.

**Kosten**

De apparaatskosten voor een actualisatieplan worden gedekt uit de daartoe reeds begrote middelen van de sector RE.

**Communicatie**

Voor het gebied Woensel buiten de ring I 2017 heeft de communicatie met betrokkenen onder andere via een wijkinfo plaatsgevonden. Daarnaast is op 21 februari 2017 een inloopavond gehouden. TGE heeft positief geadviseerd.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website [www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen](http://www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen). In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en zijn de beroepsmogelijkheden opgenomen. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit door toezending van het raadsvoorstel en het -besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Planning en uitvoering**

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja, voor welke plandelen de schorsing geldt.

**Evaluatie**

Niet van toepassing



**Bijlage(n)**

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 (gewijzigd vastgesteld)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Twee ingediende zienswijzen

- ☐ De bijlagen worden meegestuurd  
☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

E. Zwierstra, secretaris.

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018;

gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 25 september 2018;

overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017, met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1<sup>e</sup> lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 met de daarbij horende stukken zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 5 oktober 2017 tot en met woensdag 15 november 2017 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat twee zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, en de regels onderschrijft;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de indieners van de twee zienswijzen ontvankelijk te verklaren in de zienswijzen op basis van het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
2. de zienswijzen ongegrond te verklaren op basis van het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
3. ambtshalve de wijzigingen als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80229-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, versie van 21 december 2016, alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;



6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 oktober 2018.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

# **Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

**Behorende bij het bestemmingsplan  
'Woensel buiten de ring I 2017'**

gemeente Eindhoven  
RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening  
augustus 2018

3316245

augustus 2018    Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan  
'Woensel buiten de ring I 2017'  
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

## **Colofon**

### **Uitgave**

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening

### **Datum**

augustus 2018

## 1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017'.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017' heeft voor een periode van zes weken, van donderdag 5 oktober 2017 tot en met woensdag 15 november 2017, op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 4 oktober 2017 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website [www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl](http://www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl) en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie van een gemeentelijk standpunt voorzien (hoofdstuk 2). Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

## 2. Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen en deze zijn dus ontvankelijk.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen, voor zover het geen rechtspersonen betreft, in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Mr. T.I.P. Jeltema, namens eigenaren van panden aan de Pisanostraat in Eindhoven.
2. Een eigenaar van een woning aan de Daumierstraat in Eindhoven.

## 3 Gemeentelijk standpunt per zienswijze

### Ad 1. Mr. T.I.P. Jeltema, namens eigenaren van panden aan de Pisanostraat in Eindhoven

#### *Zienswijze 1.1:*

De indieners van deze zienswijze verzoeken de bestemming ter hoogte van de Pisanostraat op het bedrijventerrein Rapenland te wijzigen van 'Bedrijf – 2' naar 'Gemengd'.

#### *Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.1:*

Het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 is een actualiseringsplan. In dit plan is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen, maar er is wel rekening gehouden met nieuwe regelgeving en vastgesteld beleid. In dit bestemmingsplan wordt uitvoering

gegeven aan de op 15 maart 2016 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgestelde bedrijventerreinennota 'Aan de slag voor waardevolle werklocaties'. Bedrijventerrein Rapenland wordt in deze nota aangemerkt als een binnenstedelijk bedrijventerrein. Het terrein biedt een basis voor het aldaar gevestigde type bedrijvigheid, vaak lokaal geworteld MKB. Het terrein is stadsverzorgend met een divers karakter. Dit uit zich in vestiging van kleinere bedrijven met een focus op bijvoorbeeld internet, autoreparatie of sport.

Op het bedrijventerrein Rapenland is binnen de van toepassing zijnde kaders ruimte voor enige verkleuring, echter niet in de vorm van herprofilering of transformatie. We zien hier een combinatie van kleine bedrijvigheid en sportscholen. Als gemeente moeten we waakzaam blijven dat bedrijvigheid er plek en plaats kan blijven houden als broeiplaats-, starters- en ontwikkellocatie voor MKB-bedrijvigheid. Zo zijn door de wijziging van het voorgaande bestemmingsplan in 2010 nieuwe sportscholen niet meer toegestaan en is het ten gevolge van gewijzigd beleid, opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, niet meer toegestaan om een woning te wijzigen naar kamerverhuur.

De indieners van de zienswijze vragen om omzetting naar de bestemming Gemengd in plaats van Bedrijf - 2. Verderop in de zienswijze vragen de indieners van de zienswijze ook om omzetting van Bedrijf - 2 naar Bedrijf - 1. Het verschil in Bedrijf - 2 en Bedrijf - 1 zit vooral in het niet aanwezig zijn van de iets zwaardere milieucategorie 3.1. Bedrijven in categorie 3 waren op basis van het 'oude' bestemmingsplan ook al mogelijk. In de voorschriften was dit geregeld. Het verschil tussen de bestemmingen Bedrijf - 2, Bedrijf - 1 en Gemengd zit hem vooral in het al dan niet mogelijk maken van wonen en het toestaan van bedrijven in milieucategorie 3.1.

Omdat het uitgangspunt voor het bedrijventerrein Rapenland is dat het een bedrijventerrein moet blijven, is het toelaten van wonen niet (meer) gewenst. De locatie aan de Pisanostraat ligt ingeklemd tussen de woonbestemming aan de overzijde en de bestemming Bedrijf - 2 aan de achterzijde. Om de achterliggende bedrijven niet verder te beperken, is het toevoegen van meer woningen niet wenselijk. Zo behouden we het bedrijfsmatige karakter van Rapenland.

#### *Zienswijze 1.2:*

De nieuwbouwplannen aan de Woenselsestraat 329 en de Woenselsestraat 363 tot en met 377 hebben een gemengde bestemming waarbij wonen, atelierruimten en commerciële ruimten zijn toegestaan.

#### *Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.2:*

De nieuwbouwplannen waarnaar de indieners van de zienswijze verwijzen (Woenselsestraat 329 en Woenselsestraat 363 tot en met 377) als plannen waarbij wonen is vergund, liggen op grond van het 'oude' bestemmingsplan Woensel buiten de Ring I 2004 niet in de bestemming 'Bedrijf', maar in respectievelijk de bestemming 'Wonen' en 'Gemengd'. Binnen beide bestemmingen was wonen al toegestaan. Dit blijft in het nu voorliggende plan hetzelfde.

#### *Zienswijze 1.3:*

De zienswijze-indieners stellen dat hun verzoek past in het herinrichtingsplan van de Pisanostraat.

#### *Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.3:*

Na de presentatie van het definitief ontwerp voor de herinrichting van de Pisanostraat (op 13 november 2017) is het ontwerp nog aangepast. Dit gezien de zorgen van de ondernemers aan de Pisanostraat omtrent de bereikbaarheid van de bedrijfspanden. De rijbaan tussen de Thorvaldsenlaan en de Verschaffeltstraat is verbreed van 5,5 naar 6 meter, waardoor het profiel meer de uitstraling krijgt van een bedrijventerrein ten opzichte van het woongedeelte. Herinrichting van het openbaar gebied was noodzakelijk om de uitstraling te verbeteren. De gemeente hoopt hiermee te bereiken dat ondernemers ook

meer gaan doen aan de uitstraling van hun panden en gronden. Hiervoor is een aangepaste bestemming waarin wonen is toegelaten niet noodzakelijk.

*Zienswijze 1.4:*

Het komt de zienswijze-indieners voor dat het niet aanbevelingswaardig is aan de Pisanostraat met gelegenheidsplanologie bezig te zijn, maar direct duidelijk te maken wat de mogelijkheden zijn op de begane grond en de verdiepingen.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.4:*

De gemeente deelt deze mening met de zienswijze-indieners. Met de ter plaatse geldende bestemming 'Bedrijf – 2' geeft de gemeente te kennen dit gedeelte van het bedrijventerrein te blijven reserveren voor bedrijvigheid en niet over te gaan naar een gemengde bestemming.

De grootschalige locatie Strijp S, waaraan de zienswijze-indieners refereren, is een voormalige bedrijvenlocatie, waar zeker sprake is van de combinatie bedrijvigheid en wonen. Dit bedrijventerrein valt echter als getransformeerd bedrijventerrein met wonen, publieksgerichte functies en met name lichtere bedrijvigheid in categorie 1 en 2 buiten de Bedrijventerreinennota.

*Zienswijze 1.5:*

De zienswijze-indieners wijzen er op dat de door hen verzochte ontwikkeling in lijn is met de nieuwe Omgevingswet.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.5:*

De nieuwe Omgevingswet voegt onder andere een aantal wetten samen, maakt procedures eenvoudiger, geeft ons bestuur meer afwegingsruimte en maakt maatwerk mogelijk. De Omgevingswet geeft de gemeente meer ruimte. Wij mogen als gemeente nog steeds zelf beleid vaststellen en ontwikkelingen reguleren. Dit wordt onder de Omgevingswet niet anders.

*Zienswijze 1.6:*

De zienswijze-indieners verzoeken de bestemming 'Bedrijf -2' geheel te schrappen en de bedrijvigheid te bestemmen tot 'Bedrijf – 1', zoals omschreven in artikel 3 van de regels. De zienswijze-indieners stellen verder dat in de toelichting is aangegeven dat gelet op de zwakke kwaliteit van het bedrijventerrein, er ruimte moet zijn voor verkleuring en dat wordt toegegeven dat op Rapenland, gekwalificeerd als terrein met oude fabrieksbedrijvigheid, van deze bedrijvigheid geen sprake meer is om welke reden actualisatie noodzakelijk is.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.6:*

In de toelichting staat niet dat er ruimte voor verkleuring *moet* zijn, dat Rapenland is gekwalificeerd als terrein met oude fabrieksbedrijvigheid waarvan geen sprake meer is en om die reden actualisatie noodzakelijk is. In de toelichting staat dat er voor het bedrijventerrein Rapenland binnen van toepassing zijnde kaders ruimte is voor verkleuring. Verkleuring kan de waarde van een bedrijventerrein vergroten. Maar tegelijkertijd kan verkleuring een bedrijventerrein beperken in de functionaliteit voor de oorspronkelijke bedrijvigheid. Verkleuring moet dus zorgvuldig plaatsvinden, passend bij de desbetreffende locatie. Op de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' bij het tot nu toe geldende bestemmingsplan 'II Woensel buiten de ring I 2004' komt nagenoeg geen 'oude fabrieksbedrijvigheid' voor. Overigens is de lijst van bedrijfsactiviteiten in het kader van het onderhavige bestemmingsplan uitvoerig tegen het licht gehouden en geactualiseerd.

*Zienswijze 1.7:*

De zienswijze-indieners geven aan dat uit artikel 4.1 van het onderhavige bestemmingsplan volgt dat bedrijven in categorie 1 tot en met 3.1 zijn toegestaan en dat de lijst van bedrijfsactiviteiten van het 'oude' bestemmingsplan en het voorontwerp

beperkt is tot categorieën 1 en 2 en dat aan de lijst in het ontwerp bestemmingsplan bedrijven uit categorie 3.1 zijn toegevoegd. Zij geven aan dat het niet de bedoeling kan zijn dat bedrijventerrein Rapenland, dat geheel wordt ingeperkt door een stedelijke omgeving, juist een verzwaring van bedrijvigheid te zien geeft.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.7:*

Het bestemmingsplan kent naast de bestemming 'Bedrijf – 1' (welke onder meer ligt op het bedrijventerreintje dat wordt ontsloten door de Generaal Dibbetslaan) ook de bestemming 'Bedrijf – 2'. Artikel 4.1 van de regels staat binnen deze laatste bestemming bedrijven toe in categorie 1 voor zover (legaal) bestaand en in categorie 2 en 3.1 (met uitzondering van bepaalde typen van bedrijven). Voor de bedrijven aan de Pisanostraat geldt op basis van het 'oude' bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in categorie 1, voor zover bestaand en in categorie 2 en 3 (met uitzondering van bepaalde typen bedrijven). Nu in het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 is opgenomen dat van categorie 3 alleen de bedrijven die voorkomen in categorie 3.1 (en dus niet 3.2) zijn toegestaan, wordt in dit bestemmingsplan bedrijvigheid in een lagere categorie toegestaan dan in het 'oude' bestemmingsplan, waarin geen beperking ten aanzien van categorie 3 bedrijven in de voorschriften is opgenomen. Overigens is ook een bepaling opgenomen om bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken die niet op de bedrijvenlijst voorkomen of in een hogere categorie vallen, maar die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn toegestaan.

Het is juist dat in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij het 'oude' bestemmingsplan II Woensel buiten de ring I 2004 (overigens niet zijnde de lijst door de zienswijze-indieners aangemerkt als lijst bij het huidige bestemmingsplan) uitsluitend bedrijven staan vermeld die vallen in categorie 1 of 2. Eveneens is juist dat dezelfde lijst van bedrijfsactiviteiten is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Met het toestaan van (bepaalde) categorie 3 bedrijven in de voorschriften/regels hadden in de lijst van bedrijfsactiviteiten ook bedrijven in categorie 3 moeten worden opgenomen. Dit is abusievelijk niet gebeurd. Daarom is de Lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 niet alleen geactualiseerd, maar tevens in overeenstemming gebracht met de voorheen geldende voorschriften en de nu geldende regels. De lijst is dus afgestemd op de zowel in de bestaande voorschriften als in de regels van het onderhavige bestemmingsplan toegestane categorie 3-bedrijven, met dien verstande dat nu een beperking van categorie 3-bedrijven is opgenomen ten opzichte van het 'oude' en het voorontwerp bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van een opschaling van toegestane bedrijven.

*Zienswijze 1.8:*

De zienswijze-indieners wijzen op de omstandigheid dat in tegenstelling tot het 'oude' bestemmingsplan in het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 wel een garagebedrijf is toegestaan. En daarmee ook het garagebedrijf aan de Rapenlandstraat 13 in een pand dat eigendom is van de gemeente.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.8:*

Op basis van het 'oude' bestemmingsplan 'II Woensel buiten de ring I 2004' zijn binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' geen reparatie- en servicebedrijven ten behoeve van auto's en motorfietsen toegestaan. In het geactualiseerde bestemmingsplan is dit type bedrijf (een categorie 2- bedrijf) toegevoegd aan de lijst van bedrijfsactiviteiten. De reden hiervoor is dat op grond van het huidige beleid deze activiteiten binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' voortaan worden toegestaan. Zo is dit bijvoorbeeld ook het geval op het bedrijventerrein De Hurk. Overigens is handel en verkoop van auto's en motoren uitdrukkelijk niet toestaan.

*Zienswijze 1.9:*

De zienswijze-indieners verzoeken een bespreking te plannen teneinde tot een aanvaardbaar planologisch regime te komen. Zij zijn van mening dat het bestemmingsplan op deze wijze niet dient te worden vastgesteld.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.9:*

In reactie op het voorontwerp heeft mr. Jeltema namens de ondernemersvereniging Rapenland al verzocht om in gesprek te treden met de gemeente over de herprofilering van bedrijventerrein Rapenland. Er is nadien tussen beide partijen gesproken over een designaanpak van (delen van) het bedrijventerrein. Op 21 december 2017 heeft de voorzitter van de ondernemersvereniging Rapenland aan de gemeente laten weten dat de ondernemers/vastgoedeigenaren op Rapenland om hen moverende redenen niet verder konden met de designaanpak. Overigens zijn wij van mening dat het nu voorliggende bestemmingsplan een designaanpak van het bedrijventerrein niet in de weg staat.

**Ad 2. Een eigenaar van een woning aan de Daumierstraat in Eindhoven.**

De indiener van deze zienswijze heeft tevens verzocht om een gesprek. Op 28 november 2017 heeft dit gesprek, ter toelichting op de schriftelijk ingediende zienswijze, op ambtelijk niveau plaatsgevonden.

*Zienswijze 2.1:*

De zienswijze-indiener verzoekt voor het perceel aan de Daumierstraat waarvan hij eigenaar is, de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf – 2' naar 'Gemengd'. Hij stelt dat is aangekondigd dat het bestemmingsplan 'voor dit gebied moet worden geactualiseerd', waarmee de verwachting is gewekt dat wordt gekeken naar de huidige situatie in relatie tot de visie en plannen voor dit gebied. Hij is van mening dat het onderhavige bestemmingsplan door het niet meenemen van de herprofilering een belangrijk stuk actualiteit verliest.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.1:*

Tijdens het gesprek op 28 november 2017 is van de zijde van de gemeente aan de zienswijze-indiener uitgelegd dat het doel van de actualisering van het bestemmingsplan is om verouderde regelgeving voor dit gebied te vervangen door nieuwe regelgeving en nieuw beleid. Ontwikkelingen worden in een actualisatieplan zoals dit niet meegenomen, tenzij er besluitvorming over heeft plaatsgevonden, de benodigde onderzoeken aanwezig zijn en het kostenverhaal is afgedekt.

Tussen de gemeente en betrokkenen van bedrijventerrein Rapenland heeft in december 2017 voor het laatst overleg plaatsgevonden over een eventuele herprofilering van dit bedrijventerrein. Daarbij is gesproken over een designaanpak van (delen van) het bedrijventerrein. Uiteindelijk heeft dit niet tot een concreet resultaat geleid. Dit betekent dat er over herprofilering van het bedrijventerrein tot op heden geen besluitvorming heeft plaatsgevonden.

*Zienswijze 2.2:*

De zienswijze-indiener heeft het volgende gesteld. Binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' worden uitsluitend dienstwoningen toegestaan en geen op zichzelf staande woningen. Dit terwijl er geen enkele dienstwoning in het gebied staat, maar wel een aantal wooneenheden.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.2:*

Binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' zijn dienstwoningen toegestaan voor zover bestaand, dat wil zeggen legaal aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Juist is dat op zichzelf staande woningen binnen deze bestemming niet zijn toegestaan. Dit was ook al het geval in het 'oude' bestemmingsplan. Op bedrijventerrein Rapenland zijn nog wel enkele bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast zijn enkele op zichzelf staande wooneenheden aanwezig. Op grond van het in maart 2016 vastgestelde beleid voor het bedrijventerrein Rapenland 'Aan de slag voor waardevolle werklocaties' is het niet wenselijk om meer woonbestemmingen toe te voegen aan het bedrijventerrein. Bedrijventerrein Rapenland wordt in deze nota aangemerkt als een binnenstedelijk bedrijventerrein. Het terrein biedt een basis voor het aldaar gevestigde type bedrijvigheid, vaak lokaal geworteld MKB. Het terrein is stadsverzorgend met een divers karakter. Dit uit zich in de vestiging van kleinere bedrijven met een focus op bijvoorbeeld internet, autoreparatie of sport.

Op het bedrijventerrein Rapenland is binnen de van toepassing zijnde kaders ruimte voor enige verkleuring, echter niet in de vorm van herprofilering of transformatie. We zien hier een combinatie van kleine bedrijvigheid en sportscholen. Als gemeente moeten we waakzaam blijven dat bedrijvigheid er plek en plaats kan blijven houden als broeiplaats-, starters- en ontwikkellocatie voor MKB-bedrijvigheid. Zo zijn door de wijziging van het voorgaande bestemmingsplan in 2010 nieuwe sportscholen niet meer toegestaan en is het ten gevolge van gewijzigd beleid, opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, niet meer toegestaan om een woning te wijzigen naar kamerverhuur.

*Zienswijze 2.3:*

De zienswijze-indiener stelt dat een extra belang speelt in ontwikkelingen die te maken hebben met de financierbaarheid van objecten door banken. Hij stelt dat woonhuizen binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' hun waarde verliezen, mede doordat banken hier speciale financieringsregels voor ontwikkel(d)en.

*Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.3:*

De actualisatie van het bestemmingsplan op het bedrijventerrein Rapenland is een voortzetting van een planologisch regime dat hier sinds jaar en dag geldt. Voor de objecten in het plangebied heeft de gemeente een consequente lijn van bestemmen doorgezet. Indien eigenaren van mening zijn dat hun panden in waarde zakken, is het mogelijk om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen. Wij begrijpen dat een andere bestemming mogelijk tot een andere waarde van objecten leidt en dat dit voor de financiering van belang is, maar in dit geval heeft er geen aanpassing van bestemmingsmogelijkheden plaatsgevonden.

## **4 Conclusie**

Gelet op het vorenstaande concluderen wij dat beide zienswijzen ontvankelijk zijn, maar ongegrond.

## **5 Ambtshalve wijzigingen**

### **Verbeelding**

Ambtshalve wordt de verbeelding als volgt gewijzigd:

- a. De bestemming en het bouwvlak van het perceel Woenselsestraat 329 is aangepast aan de op 4 september 2017 verleende (en inmiddels onherroepelijk geworden) omgevingsvergunning.

- b. De bestemming en het bouwvlak van het perceel aan de Oude Torenstraat 17 is aangepast aan de op 6 februari 2016 verleende (en inmiddels onherroepelijk geworden) omgevingsvergunning.
- c. Er is een nadere aanduiding aangebracht binnen de bestemming 'Wonen' ter hoogte van de Pisanostraat 4, waarbinnen op de begane grond maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

## Regels

Ambtshalve worden de regels als volgt gewijzigd:

- a. Aan artikel 1 Begrippen worden de volgende begrippen 'huishouden' en 'kamerverhuur' toegevoegd:
  - artikel 1.44 huishouden  
een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren.
  - artikel 1.46 kamerverhuur  
woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.  
en dientengevolge alle volgende leden van artikel 1 vernummerd.
- b. In artikel 1 Begrippen wordt in het (oude artikel 1.73, vernummerd tot) artikel 1.75 het begrip 'woning' als volgt gewijzigd:
  - artikel 1.75 woning  
'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend.'
- c. Aan artikel 3.1 onder d. wordt toegevoegd:
  - 'met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere (dienst)woningen;'
- d. In artikel 3.1 onder i. wordt de volgende zinsnede verwijderd:
  - 'en met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gesplitst in meerdere (dienst)woningen.'
- e. Aan artikel 3.3.1 wordt toegevoegd:
  - 'e. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft.'
- f. Aan artikel 4.1 onder e. wordt toegevoegd:
  - 'met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere (dienst)woningen;'
- g. In artikel 4.1 onder j. wordt de volgende zinsnede verwijderd:
  - 'en met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gesplitst in meerdere (dienst)woningen.'
- h. Aan artikel 4.3.1 wordt toegevoegd:
  - 'e. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft.'
- i. Aan artikel 6.1 onderdeel e. wordt toegevoegd:
  - 'en met dien verstande dat een woning, of kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;'
- j. In artikel 6.1 wordt onderdeel n. ' een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen' verwijderd;
- k. Artikel 6.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- l. Aan artikel 7.1 onderdeel b. wordt toegevoegd:

- 'en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- m. In artikel 7.1 wordt onderdeel l. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
  - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- n. Artikel 7.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- o. Aan artikel 8.1 onderdeel b. wordt toegevoegd:
  - 'en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- p. In artikel 8.1 wordt onderdeel j. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
  - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- q. Artikel 8.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- r. Aan artikel 9.1 onderdeel a. wordt toegevoegd:
  - 'en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- s. In artikel 9.1 wordt onderdeel o. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
  - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- t. Aan artikel 9.2.1 wordt onderdeel e. toegevoegd:
  - 'e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan op de begane grondlaag tot aan de onderkant van de vloer van de eerste verdieping';
- u. Artikel 9.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- v. Aan artikel 11.1 onderdeel c. wordt toegevoegd:
  - 'en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- w. In artikel 11.1 wordt onderdeel k. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
  - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- x. Artikel 11.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- y. In artikel 12.1 onderdeel b. wordt de volgende zinsnede ingevoegd:
  - 'en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- z. In artikel 12.1. wordt de laatste zinsnede van onderdeel b.:
  - 'en niet ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – laboratorium met opslagruimte' verwijderd en wordt deze zinsnede opgenomen als nieuw onderdeel k.;
- aa. In artikel 12.1 wordt onderdeel j. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
  - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- bb. Artikel 12.3 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- cc. Aan artikel 13.1 onderdeel c. wordt toegevoegd:
  - 'en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- dd. In artikel 13.1 wordt onderdeel m. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
  - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- ee. Aan artikel 13.2.1 wordt onderdeel e. toegevoegd:
  - 'e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan op de begane grondlaag tot aan de onderkant van de vloer van de eerste verdieping';

- ff. Artikel 13.3 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- gg. In artikel 14.1 worden in onderdeel i. de woorden 'op de verbeelding' verwijderd;
- hh. In artikel 16.1 worden in onderdeel e. de woorden 'op de verbeelding' verwijderd;
- ii. In artikel 17.1 worden in onderdeel j. de woorden 'op de verbeelding' verwijderd;
- jj. Bij artikel 18 het kopje:
  - '18.1.1 Bestemming' wordt verwijderd;
- kk. Aan artikel 18.1 onderdeel a. wordt toegevoegd:
  - ', en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- ll. In artikel 18.1 wordt onderdeel k. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
  - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- mm. In de laatste zinsnede van artikel 18.1:
  - 'ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding tevens een nutsvoorziening is toegestaan.' worden de woorden 'op de verbeelding' verwijderd en wordt de gehele zinsnede opgenomen als onderdeel l.;
- nn. Aan artikel 18.1 wordt onderdeel m. toegevoegd:
  - 'm. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.'
- oo. Artikel 18.4.2 onderdeel c. wordt verwijderd en vervangen door:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- pp. Bij artikel 19 het kopje:
  - '19.1.1 Bestemming' wordt verwijderd;
- qq. Aan artikel 19.1 onderdeel a. wordt toegevoegd:
  - ', en met dien verstande dat een woonwagen en/of woning en/of kamersgewijs verhuurde woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- rr. In artikel 19.1 wordt onderdeel f. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
  - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- ss. In artikel 19.3 wordt een nieuw onderdeel d. ingevoegd tussen de 'oude' c. en d. met de volgende tekst:
  - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'waarna de volgende onderdelen worden vernummerd van e. tot en met h.;
- tt. Na artikel 27.3 worden de volgende artikelen 27.4 tot en met 27.6 toegevoegd:
  - **27.4            Verbod**  
Het is verboden om in de bestaande situatie de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een toename van de autoparkeerbehoefte.
  - **27.5            Afwijken**  
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.4 indien:
    - a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen 2016;
    - b. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
    - c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

-    **27.6            Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken als bedoeld in artikel 27.5 onder b of c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a.    de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b.    de woon- en leefsituatie.