



ZIENSWIJZENTABEL ONTWERPBESTEMMINGPLAN KERN ESBEK EN BEDRIJVENTERREIN DE MIERBEEK TE ESBEK	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
<p>1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (ontvangen 7 juni 2016)</p> <p>a) In artikel 4.7, lid 1 van de Verordening ruimte 2014 is gesteld dat een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied moet bepalen dat uitbreiding van en toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking is uitgesloten.</p> <p>b) In de toelichting van het bestemmingsplan is niet opgenomen dat er een mestfabriek in het plangebied aanwezig is. Het is daarom niet duidelijk of aan artikel 4.7 van de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan.</p> <p>De zienswijze is niet mondeling toegelicht.</p>	<p>a) Het bestemmingsplan zal voor wat betreft de mestfabriek op bedrijventerrein De Mierbeek aangepast worden aan artikel 4.7 van de Verordening.</p> <p>b) De toelichting zal hierop worden aangepast.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>2. Indiener 2 (ontvangen 30 mei 2016)</p> <p>a) Bouwblokken binnen de bestemming Bedrijventerrein mogen in het bestemmingsplan voor maximaal 80% bebouwd worden. Wanneer één bedrijf zijn perceel voor 100% volbouwd dan gaat dit ten kostte van anderen. Het is duidelijker en eerlijker dat per perceel geldt dat dit maximaal 80% bebouwd mag zijn.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>a) Dit zal aangepast worden in het bestemmingsplan.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>3. Indiener 3 (ontvangen 30 mei 2016)</p> <p>a) Bouwblokken binnen de bestemming Bedrijventerrein mogen in het bestemmingsplan voor maximaal 80% bebouwd worden. Wanneer één bedrijf zijn perceel voor 100% volbouwd dan gaat dit ten kostte van anderen. Het is duidelijker</p>	<p>a) Dit zal aangepast worden in het bestemmingsplan.</p>

<p>en eerlijker dat per perceel geldt dat dit maximaal 80% bebouwd mag zijn.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>4. Indiener 4 (ontvangen 3 juni 2016)</p> <p>a) Bouwblokken binnen de bestemming Bedrijventerrein mogen in het bestemmingsplan voor maximaal 80% bebouwd worden. Wanneer één bedrijf zijn perceel voor 100% volbouwd dan gaat dit ten kostte van anderen. Het is duidelijker en eerlijker dat per perceel geldt dat dit maximaal 80% bebouwd mag zijn.</p> <p>b) In het bestemmingsplan is ten oosten van het perceel Notelstraat 45b de aanduiding 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen. Deze aanduiding is ook opgenomen ter plaatse van de in-uitrit aan de Notelstraat. Dit is in het geldende bestemmingsplan niet het geval. Deze dubbelbestemming moet daarom verwijderd worden.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>a) Dit zal aangepast worden in het bestemmingsplan.</p> <p>b) In het geldende bestemmingsplan is deze aanduiding inderdaad niet opgenomen vanwege de uitrit. De aanduiding zal worden verwijderd in het bestemmingsplan.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>5. Indiener 5 (ontvangen 3 juni 2016)</p> <p>a) Bouwblokken binnen de bestemming Bedrijventerrein mogen in het bestemmingsplan voor maximaal 80% bebouwd worden. Wanneer één bedrijf zijn perceel voor 100% volbouwd dan gaat dit ten kostte van anderen. Het is duidelijker en eerlijker dat per perceel geldt dat dit maximaal 80% bebouwd mag zijn.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>a) Dit zal aangepast worden in het bestemmingsplan.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>6. Indiener 6 (ontvangen 3 juni 2016)</p> <p>a) Bouwblokken binnen de bestemming Bedrijventerrein mogen in het bestemmingsplan voor maximaal 80% bebouwd worden. Wanneer één bedrijf zijn perceel voor 100% volbouwd dan gaat dit ten kostte van anderen. Het is duidelijker en eerlijker dat per perceel geldt dat dit maximaal 80% bebouwd mag zijn.</p> <p>b) In het nieuwe bestemmingsplan is op het perceel aan de Notelstraat 47 een milieucategorie 3.1 opgenomen. Er is een vergunning verleend voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.2. De milieucategorie moet aangepast worden aan de vergunde situatie.</p>	<p>a) Dit zal aangepast worden in het bestemmingsplan.</p> <p>b) De omgevingsdienst heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de bedrijfsvoering van initiatiefnemer. Op basis daarvan komen wij tot de conclusie dat het bedrijf ingedeeld dient te worden onder de omschrijving 'Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m³' (SBI-2008: 4677.0) met bijbehorende milieucategorie 3.2. Bij milieucategorie 3.2 behoort in een omgevingstype rustige woonwijk een richtafstand van 100 meter en in een omgevingstype gemengd gebied kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 50 meter. Het bedrijventerrein (en directe omgeving) betreft een gemengd gebied. De richtafstand van 50 (en 100) meter reikt niet over gevoelige objecten. Hierdoor is er geen belemmering om voor het bedrijfspceel milieucategorie 3.2 op te nemen in het</p>

<p>c) In de toekomst wil het bedrijf zijn bedrijfsactiviteiten uitbreiden waardoor het bedrijf in milieucategorie 4.2 komt te vallen. Daarom is het gewenst om een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen zodat het in de toekomst mogelijk is om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden.</p> <p>d) In het nieuwe bestemmingsplan is voor het noordelijke perceel van indiener een maximum bouwhoogte van 8,5 meter opgenomen. Op het zuidelijke perceel is een maximum bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Op dit moment vindt er nog opslag op het noordelijke perceel plaats, maar in de toekomst is hier de bouw van een loods voorzien. Op de gehele strook ten noorden van het perceel van indiener is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Op het noordelijke perceel moet daarom ook een maximum bouwhoogte van 10 meter worden toegestaan en het liefst 12 meter zodat een toekomstig gebouw kan voldoen aan het beoogde toekomstige gebruik.</p> <p>e) Op één deel van het perceel is buitenopslag aanwezig. Hier is de aanduiding 'opslag' niet opgenomen. Dit betekent dat hier opslag tot 2 meter hoogte mag plaatsvinden. In de toekomst wil het bedrijf hier echter meer opslag realiseren waardoor een hoogte van 10 meter nodig is. Hier moet daarom de aanduiding 'opslag' opgenomen worden.</p> <p>f) In artikel 5.5.3 wordt verwezen naar artikel 5.4.1 sub f. Dit lijkt niet te kloppen.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>bestemmingsplan. Dit zal aangepast worden in het vastgestelde bestemmingsplan.</p> <p>c) Het is in het bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk om een hogere milieucategorie toe te staan. Het betreft dan een afwijking voor één categorie hoger. Categorie 4.2 is op dit bedrijventerrein echter niet wenselijk. Bij milieucategorie 4.2 behoort in een omgevingstype rustige woonwijk een richtafstand van 300 meter en in een omgevingstype gemengd gebied kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 200 meter. Het bedrijventerrein (en directe omgeving) betreft een gemengd gebied. De richtafstand van 200 meter reikt over de bedrijfswoning aan de Notelstraat 23. Hierdoor is het niet zonder meer mogelijk om milieucategorie 4.2 toe te staan.</p> <p>d) De huidige bebouwing bij zowel Clean Minerals (meest noordelijke bedrijf op deze strook) als de bestaande bebouwing van Broeckx (meest zuidelijke bedrijf op deze strook) zijn al 10 meter of hoger. Om hierbij aan te sluiten is het logisch om op de twee percelen die hier tussen liggen ook een maximum hoogte van 10 meter op te nemen. Met de afwijkingmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen is het mogelijk om 10% van de bouwhoogte af te wijken. Met de 10% afwijkingmogelijkheid blijft het dan mogelijk om tot 11 meter hoogte te bouwen. Het is niet wenselijk om van deze 11 meter af te wijken omdat dit niet meer in verhouding staat tot de overige hoogtes op het bedrijventerrein.</p> <p>e) In het oude bestemmingsplan De Mierbeek is het mogelijk om binnen het bouwvlak opslag hoger dan 2 meter toe te staan. Mondeling is door de indiener aangegeven dat een maximum hoogte van 7 meter toereikend is. Aangezien het deel waar nu opslag plaatsvindt binnen het voormalige bouwvlak ligt zullen wij op deze locatie de aanduiding 'opslag' tot maximaal 7 meter opnemen. De voorwaarden hiervoor zullen dezelfde zijn als die in artikel 5.5.3 sub a en c genoemd zijn.</p> <p>f) Deze verwijzing klopt inderdaad niet, dit zal worden aangepast.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>7. Indiener 7 (ontvangen 8 juni 2016)</p> <p>a) Op het perceel Esbeekseweg 31 is een bestaande woning halverwege het perceel gerealiseerd. De eigenaren van dit perceel willen de woning graag slopen en herbouwen, maar dan in dezelfde voorgevelrij als de buurwoningen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de voorgevelrooilijn richting de Esbeekseweg verplaatst wordt. Gevraagd wordt om de nieuwe voorgevelrooilijn mee te nemen in het bestemmingsplan.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>a) Het is wenselijk om de voorgevelrooilijn van Esbeekseweg 31 richting de Esbeekseweg te verplaatsen zodat de rooilijn gelijk komt te liggen met de voorgevelrooilijn van de omliggende woningen. Om de voorgevelrooilijn richting de Esbeekseweg te verplaatsen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waaruit blijkt dat de verplaatsing van de woning geen belemmeringen oplevert qua geluid. Dit onderzoek is op 11 juli 2016 aangeleverd. Uit dit onderzoek blijkt dat de overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege verkeerslawaai maximaal 3 dB bedraagt. Voor deze overschrijding kan het college ontheffing verlenen. Dit heeft het college op 19 juli 2016 gedaan.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>8. Indiener 8 (ontvangen 9 juni 2016)</p>	

<p>a) Op de percelen sectie Q, nummers 1521 en 1522 (voorheen behorend bij Pastoor Jurgensstraat 21) is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het college de bestemming 'Wonen' wijzigen naar 'Groen' als er binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog geen woningen gerealiseerd zijn. Dit is in het bestemmingsplan Pastoor Jurgensstraat 21 niet opgenomen, ook is die niet in de anterieure overeenkomst opgenomen.</p> <p>b) In het bestemmingsplan is niet onderbouwd waarom deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.</p> <p>c) Binnen het voorliggende bestemmingsplan heeft de gemeente ook zelf kavels in eigendom. Op deze kavels is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op deze manier is er sprake van rechtsongelijkheid.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>a) Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad de woningbouwnotitie 'Kiezen én Delen' vastgesteld. Vanwege de spanning die daarin inzichtelijk wordt gemaakt tussen de woningbouwrichtcijfers en de woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen, heeft de raad op 17 maart 2016 beleidsregels vastgesteld voor intrekking van ongebruikte woningbouwtitels. Het beleid bevat een stappenplan, waarmee beoordeeld kan worden of woningbouwtitels, die voor langere tijd ongebruikt blijven liggen, kunnen worden ingetrokken. De primaire doelstelling van het beleid is niet het intrekken van bouwtitels, maar het bevorderen dat de bestemde bouwtitels zo veel mogelijk gerealiseerd worden. Het intrekken van woningbouwtitels vereist een wijziging van de planologische bestemming. Om een dergelijke wijziging voor de toekomst mogelijk te maken, wordt bij het toekennen van een bouwtitel (in nieuwe situaties) of bij een actualisering van bestaande titels, een wijzigingsbevoegdheid aan de bestemming gekoppeld. Of en wanneer van de bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden, is afhankelijk van het doorlopen van het stappenplan uit de beleidsregels. Om deze werkwijze in het bestemmingsplan te verduidelijken, zal in de toelichting een verwijzing naar het intrekkingbeleid toegevoegd worden. Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt het beoordelingskader van het intrekkingbeleid gekoppeld.</p> <p>b) In de toelichting zal nog een onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid en een verwijzing naar het intrekkingbeleid worden opgenomen.</p> <p>c) Op de kavels van de gemeente zal alsnog een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>
<p>9. Indiener 9 (ontvangen 10 juni 2016)</p> <p>a) Op het perceel Pastoor Jurgensstraat 11 is een agrarisch bedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan is op dit perceel een strook van ongeveer 25 meter opgenomen met de gebiedsaanduidingen 'ecologische verbindingzone' en 'behoud en herstel watersystemen'. De strook maakt onderdeel uit van het agrarische bedrijf, een deel van de strook is bebouwd en de overige oppervlakte wordt gebruikt voor opslag en erfverharding. De aanduidingen maken dit gebruik niet meer mogelijk, er wordt geen rekening gehouden met het bestaand gebruik. De aanduidingen moeten daarom van het perceel verwijderd worden.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>a) De genoemde voorzieningen zullen in het bestemmingsplan nog aangeduid worden in een differentiatievlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding bestaande voorzieningen'. Binnen deze aanduiding is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, maar zijn bestaande voorzieningen wel toegestaan. Dit was voor de bestaande gebouwen en bouwwerken op dit deel van het perceel nog niet geregeld. Over dit differentiatievlak zullen de genoemde zones nog wel opgenomen moeten worden. De verplichting tot het opnemen van deze zones vloeit voort uit de Verordening ruimte 2014: artikel 11 (Ecologische verbindingzone) respectievelijk artikel 18 (Behoud en herstel van watersystemen). In de betreffende artikelen wordt ook de minimale breedte van de zones aangegeven. Deze minimale breedte is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>

<p>10. M.J.A.M. van Lieshout – van Dooremalen, Dorpsstraat 10b, 5085 EG Esbeek (ontvangen 10 juni 2016)</p> <p>a) Op termijn wordt de kerk in Esbeek omgezet naar een school. Dit zal zorgen voor verkeers- en geluidsoverlast. De indiener van de zienswijze wil graag in gesprek over de te verwachten overlast.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>a) In het bestemmingsplan Kern Esbeek en bedrijventerrein De Mierbeek is de kerk bestemd als Maatschappelijk. Binnen deze bestemming is het al mogelijk om een school te vestigen. Voor de plannen die er op dit moment zijn om de kerk om te zetten naar schoolgebouw zal een uitgebreide omgevingsvergunning nodig zijn, maar hoeft de bestemming van het perceel niet gewijzigd te worden. Tegen de omgevingsvergunning kan te zijner tijd bezwaar worden gemaakt. Er heeft in het kader van de zienswijze al wel een gesprek met de indiener van de zienswijze plaatsgevonden.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
<p>11. Bergs Advies BV, namens A. van Dommelen Transport BV en Clean Minerals BV, Leveroyseweg 9a, 6093 NE Heythuysen (ontvangen 10 juni 2016)</p> <p>a) Artikel 5.1 sub n van de regels wekt de indruk dat transportbedrijven alleen zijn toegestaan op percelen waar de aanduiding ‘transportbedrijf’ is opgenomen. Wanneer dit het geval is dan moet op het perceel Notelstraat 49 nog een aanduiding opgenomen worden.</p> <p>b) Wanneer een perceel groter is dan 5.000 m2 wordt de aanduiding ‘sba-3’ toegekend aan een perceel. Dit is bij de percelen Notelstraat 49 en 51 niet gebeurd, terwijl deze percelen wel groter zijn dan 5.000 m2.</p> <p>c) In het nieuwe bestemmingsplan is een maximum bouwhoogte van 8,5 meter opgenomen. In het geldende bestemmingsplan is echter een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. De hoogtes moeten aangepast worden aan de hoogtes uit het geldende bestemmingsplan.</p> <p>d) In de regels is opgenomen dat de afstand van bedrijfsbebouwing tot de perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 3 meter. In de begripsbepalingen is echter niet opgenomen hoe het begrip ‘perceelsgrens’ wordt omschreven.</p> <p>e) Er wordt verzocht om geen belemmeringen op het bebouwen van gronden op te leggen. Wanneer meerdere percelen in bezit zijn van één eigenaar dan moet op beide percelen een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens aangehouden worden. Dit vormt voor de eigenaar een belemmering.</p> <p>Tijdens de mondelinge toelichting zijn geen aanvullende reacties gegeven.</p>	<p>a) Op het perceel Notelstraat 49 zal de aanduiding ‘transportbedrijf’ opgenomen worden.</p> <p>b) Zowel het perceel Notelstraat 49 als het perceel Notelstraat 51 is inderdaad groter dan 5000 m2. Op beide percelen zal de aanduiding ‘sba-3’ opgenomen worden.</p> <p>c) In het oude bestemmingsplan De Mierbeek is de maximale goothoogte inderdaad 8 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Dit zal worden aangepast in het bestemmingsplan.</p> <p>d) In de begripsbepaling zal het begrip ‘bouwperceelsgrens’ worden opgenomen en omschreven. Het begrip ‘perceelsgrens’ kan namelijk geïnterpreteerd worden als eigendomsgrens. Eigendomsgrenzen zijn te makkelijk aan te passen zonder inbreng van de gemeente. Dit is niet wenselijk omdat de bepaling is ingegeven uit oogpunt van brandveiligheid: overslag naar naastgelegen bedrijven en bereikbaarheid van de hulpdiensten.</p> <p>e) Er is bewust gekozen voor een afstand van 3 meter zodat er een afstand tussen percelen beschikbaar is voor noodsituaties zodat de percelen goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De eigendomssituatie is voor de planologische situatie niet van belang.</p> <p>Bovengenoemde zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</p>