



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Eeneind 2018

Gemeente Nuenen

Geanonimiseerd



Behoort bij het ontwerpbestemmingsplan van september 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Status zienswijzennota	4
1.2 Procedure bestemmingsplan	4
1.3 Ingekomen zienswijzen	5
1.4 Advies Wijkraad Eeneind	6
1.5 Wijzigingen in het bestemmingsplan	6
2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie	7
<i>Ruil bouwmogelijkheden kavel Kleine Heiakker met speelterrein de Hoge Mikkert</i>	7
<i>Zienswijze 1 (2018)</i>	8
<i>Zienswijze 1a (2020)</i>	8
<i>Zienswijze 2 (2018)</i>	9
<i>Zienswijze 2a (2020)</i>	11
<i>Zienswijze 3 (2018)</i>	14
<i>Zienswijze 3a (2020)</i>	15
<i>Zienswijze 4 (2018)</i>	17
<i>Zienswijze 5 (2018)</i>	17
<i>Zienswijze 6 (2018)</i>	18
<i>Zienswijze 6a (2020)</i>	19
<i>Zienswijze 7 (2018)</i>	21
<i>Zienswijze 8 (2018)</i>	22
<i>Zienswijze 9 (2018)</i>	22
<i>Zienswijze 9a (2020)</i>	23
<i>Zienswijze 10 (2018)</i>	25
<i>Zienswijze 11 (2018)</i>	26
<i>Zienswijze 11a (2020)</i>	26
<i>Zienswijze 12 (2018)</i>	29
<i>Zienswijze 12a (2020)</i>	30
<i>Zienswijze 13 (2018)</i>	32
<i>Zienswijze 14 (2018)</i>	33
<i>Zienswijze 15 (2018)</i>	34
<i>Zienswijze 16 (2018)</i>	35
<i>Zienswijze 17 (2018)</i>	37
<i>Zienswijze 17a (2020)</i>	38
<i>Zienswijze 18 (2018)</i>	45
<i>Zienswijze 19 (2018)</i>	46
<i>Zienswijze 20 (2018)</i>	47
<i>Zienswijze 21 (2020)</i>	48

<i>Zienswijze 22 (2020)</i>	49
<i>Zienswijze 23 (2020)</i>	50
<i>Zienswijze 24 (2020)</i>	51
3. Advies Wijkraad Eeneind – kavel Kleine Heiakker	54
4. Wijzigingen in het bestemmingsplan	56
4.1 <i>Wijzigingen naar aanleiding van ter visie legging oktober-november 2020</i>	56
<i>Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen</i>	56
<i>Wijzigingen naar aanleiding van de kavelruil Kleine Heiakker – Hoge Mikkert</i>	58
<i>Ambtshalve wijzigingen</i>	59
4.2 <i>Wijzigingen naar aanleiding van ter visie legging oktober 2018</i>	61
<i>Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen</i>	61
<i>Ambtshalve wijzigingen</i>	62

Djuma zaaknr. 181599 / documentnr. 295948
Behoort bij ontwerpbestemmingsplan d.d. september 2021

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Een zienswijzennota behoort normaal gesproken bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan Eeneind 2018 nu voor de derde keer ter inzage wordt gelegd, aangepast met wijzigingen uit de ter inzage periodes van oktober 2018 en oktober 2020, vinden wij het nodig u nu al inzicht te geven in de tot nu toe ingediende zienswijzen en wijzigingen. Zo kunt u nu al zien of uw zienswijze heeft geleid tot aanpassing en of het nodig is om in het kader van de komende ter inzage legging (nogmaals) te reageren.

De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat naast een toelichting op de status van de zienswijzennota een toelichting op de procedure van het bestemmingsplan en een overzicht van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij de beantwoording is uiteraard rekening gehouden met de volledige inhoud van de zienswijzen. Hoofdstuk 3 gaat in op het advies van Wijkraad Eeneind. Hoofdstuk 4, tot slot, bevat een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

1.2 Procedure bestemmingsplan

De procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerp bestemmingsplan Eeneind 2018 heeft nu twee maal ter inzage gelegen. De eerste keer van 13 september tot en met 24 oktober 2018. De tweede keer van 25 september tot en met 5 november 2020. Gedurende deze twee ter inzage periodes kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen. Het ontwerp bestemmingsplan gaat nu nogmaals ter inzage. Reden hiervoor is het besluit van de gemeenteraad op 4 februari 2021 tot ruil van de bouwmogelijkheden aan de Kleine Heiakker naar de Hoge Mikkert. In het volgende hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

Vaststelling

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij worden de ingediende zienswijzen meegewogen. Na vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage voor beroep. Hierna heeft het bestemmingsplan rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de Voorzitter van die Afdeling een voorlopige voorziening worden gevraagd.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

De basis van de lijst is gevormd door de zienswijzen uit 2018. Zienswijzen uit 2020 van dezelfde reclamanten zijn opgenomen met de aanduiding '.a'. Nummer 21 tot en met 24 zijn in 2020 nieuw ingekomen zienswijzen.

Nummer	Indiener	Ingekomen	Registratie
1	Parallelweg 9	9 oktober 2018	2018.20784
1a	Parallelweg 9	21 oktober 2020	2020.16339
2	Dilis Ariens Camp 10	10, 11 en 22 oktober 2018	2018.20811
2a	Dilis Ariens Camp 10	2 november 2020	2020.17028
3	Dilis Ariens Camp 8	11 en 12 oktober 2018	2018.20770
3a	Dilis Ariens Camp 8	23 oktober 2020	2020.16472
4	Gasunie	11 oktober 2018	2018.20810
5	Antoniussschutlaan 10	19 oktober 2018	2018.21515
6	Dilis Ariens Camp 4	19 oktober 2018	2018.21516
6a	Dilis Ariens Camp 4	27 oktober 2020	2020.16652
7	Den Binnen 13	21 oktober 2018	2018.21558
8	Is komen te vervallen	-	-
9	Den Binnen 21	22 oktober 2018	2018.21621
9a	Den Binnen 21	5 november 2020	2020.17203
10	Den Binnen 24	22 oktober 2018	2018.21622
11	Collseweg 38	22 oktober 2018	2018. 21619
11a	Collseweg 38	5 november 2020	2020.17271
12	De Huufkes 35	22 oktober 2018	2018.21618
12a	De Huufkes 35	5 november 2020	2020.17272
13	Stationsweg 10	22 oktober 2018	2018.21624
14	Collse Hoefdijk 21	23 oktober 2018	2018.21629
15	Collse Hoefdijk 23	23 oktober 2018	2018.21628
16	Dilis Ariens Camp 6	23 oktober 2018	2018.21723
17	Kruisakker 8	23 oktober 2018	2018.21632
17a	Kruisakker 8	5 november 2020	2020.17160
18	Molenkamp 34	23 oktober 2018	2018.21630
19	Molenkamp 2-4	25 oktober 2018	2018.21832
20	Dilis Ariens Camp 8	11 oktober 2018	
21	Hoge Mikkert 13	20 oktober 2020	2020.16330
22	TenneT	4 november 2020	2020.17114
23	Den Binnen 28	5 november 2020	2020.17157
24	Molenkamp 14	5 november 2020	2020.17161

Mondelinge zienswijzen

Er zijn beide keren geen mondelinge zienswijzen ingediend.

1.4 Advies Wijkraad Eeneind

Wijkraad Eeneind heeft in het kader van de ter inzage legging van 2018 een ongevraagd advies uitgebracht over de bouwkavel aan de Kleine Heiakker. De wijkraad adviseerde toen om af te zien van de kavelsplitsing en de kavel definitief een speelbestemming te geven. In aanloop naar de ter inzage legging van 2020 heeft zij opnieuw een ongevraagd advies uitgebracht waarbij werd geadviseerd kavelruil op te nemen in het herziende bestemmingsplan. Om draagvlak van de wijk te toetsen is een enquête uitgezet. Naar aanleiding van de uitkomst van de enquête is een gevraagd advies gestuurd en geadviseerd de kavelruil niet door te voeren, het bestaand speeltuintje aan de Hoge Mikkert op te knappen en de bouwkavel aan de Hoge Mikkert te gedogen als trapveldje dan wel definitief te bestemmen tot ruimte voor spelen en bewegen. De wijkraad heeft geen advies uitgebracht tijdens de ter inzage legging van 2020.

1.5 Wijzigingen in het bestemmingsplan

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn opgesomd zodat overzichtelijk is wat er nu uiteindelijk gewijzigd is. Ook de ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Bij de behandeling is gebruik gemaakt van de integrale, originele zienswijzen. De antwoorden zijn gebaseerd op de meest recent beschikbare informatie.

Ruil bouwmogelijkheden kavel Kleine Heiakker met speelterrein de Hoge Mikkert

Op 4 februari 2021 heeft de raad tijdens haar vergadering het initiatiefvoorstel 'Kavelruil t.b.v. een officieel speelterrein Eeneind' behandeld dat op 26 oktober 2020 was ingediend.

Initiatiefvoorstel

In het initiatiefvoorstel stonden onderstaande beslispunten opgenomen:

- Kavelruil van het huidige (niet officiële) speelveld aan de Hoge Mikkert, tegen kavel NNN00 C4129. Daarbij krijgt kavel NNN00 C4129 formeel de bestemming speelveld en het huidige (niet formele) speelterrein aan de Hoge Mikkert krijgt formeel de bestemming bouwkavel.
- Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Na de indiening van het initiatiefvoorstel heeft het college haar wensen en bedenkingen over het voorstel kenbaar gemaakt. Daarbij is vastgehouden aan het eerdere advies om de kavelruil niet door te zetten.

Tijdens de behandeling van het initiatiefvoorstel in de commissievergadering van 19 januari 2021 heeft het college opdracht gekregen om de financiële gevolgen van de verschillende scenario's in kaart te brengen. Op basis van deze informatie heeft de raad op 4 februari 2021 een besluit genomen.

Besluit

Tijdens de raadsvergadering is besloten om de woningbouwontwikkeling aan de Kleine Heiakker te laten vervallen en daarvoor in de plaats één woning mogelijk te maken aan de Hoge Mikkert. Tevens is besloten aan de Hoge Mikkert op een kleiner deel (200 m²) een groenbestemming te behouden voor spelen bewegen.

De raad heeft daarbij opdracht gegeven om dit op te nemen in het bestemmingsplan 'Eeneind 2018'.

Procedure

Omdat besloten is de kavelruil op te nemen in het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' moet het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage worden gelegd. Het is namelijk niet geoorloofd een dergelijke wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan door te voeren zonder de nodige planologische onderbouwing (zoals het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe bouwkavel aan de Hoge Mikkert en de resultaten van onder andere geluidsonderzoek, bodem, archeologie, water, flora- en fauna en parkeren).

Zienswijzen 2018 en 2020

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan in 2018 en 2020 zijn verschillende zienswijzen ingediend op de keuze de kavel Kleine Heiakker te splitsen en de daarbij behorende bouwmogelijkheden. In het volgende hoofdstuk met de beantwoording van de zienswijzen, zijn deze zienswijzen voor de volledigheid wel opgenomen. Zij zijn beantwoord met een verwijzing naar deze toelichting op het raadsbesluit.

Zienswijze 1 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Kavel Kleine Heiakker

De kavel achter Dilis Ariens Camp 4 tot en met 10 wordt gesplitst en uitgebreid en komt deels over de huidige wadi te liggen. De goothoogte is met 1 meter verhoogd en de maximale bouwhoogte is verhoogd tot 12 meter. De indiener van zienswijze woont aan Parallelweg 9. De woonbebouwing aan de achterzijde van het perceel hebben uitzicht op de tuin, terwijl indiener van zienswijze kijkt op stenen muren. Wanneer er aan de zijkant twee kavels komen, wordt het perceel van indiener van zienswijze geheel ingebouwd. In het huidige plan bleef er voor een deel vrij uitzicht op het groen. In het nieuwe plan wordt het zicht totaal ontnomen. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het splitsen en uitbreiden van de kavel tussen Hoefke en Kleine Akker en wijzigen van de bouwhoogten.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft nu de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Trapveldje

Het initiatief van de buurt om van de huidige kavel een trapveldje voor kinderen te maken wordt gesteund. In het huidige plan is er te weinig ruimte voor kinderen die de wipkip ontgroeid zijn. Indiener van zienswijze wil graag het uitzicht op groen en spelende kinderen behouden.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van woningbouw op dit kavel heeft het betreffende kavel de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming zijn sport- en spelvoorzieningen mogelijk, zoals gewenst. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 1a (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Kavel Kleine Heiakker

De indiener van de zienswijze herhaald de zorgen over bebouwing van dit kavel. In het ontwerp bestemmingsplan van 2020 is de splitsing van de kavel nog steeds opgenomen. Met de uitbreiding en vervolgens splitsing van de kavel wordt het zicht op vrije ruimte totaal ontnomen en kan de privacy geenszins meer gewaarborgd worden. De kleine wijzingen in ligging en hoogte van de bebouwing kunnen de (oorspronkelijke) bezwaren niet wegnemen. Mocht er niet worden afgezien van de kavelsplitsing dan verzoekt indiener van de zienswijze in het bestemmingplan op te nemen dat de woning aangrenzend aan hun perceel alleen gebouwd mag worden met een maximale goothoogte van drie meter langs hun erfgrans.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel krijgt de bestemming Groen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 2 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Speelgelegenheid

Betreurd wordt dat er niet eerder een reactie is gestuurd op het verzoek van 26 juni 2016 en dat de gemeente geen rekening houdt met de jeugd op Eeneind: er is geen formele speelplek. De jeugd heeft nergens een veilige plek om te voetballen of basketballen. Er wordt geen rekening gehouden met de gezondheid van de kinderen. Het speeltuintje uit de eerste ontwikkeling van Eeneind biedt te weinig voor de jeugd (oude skateramp, wipkip en speelhuisje) en door de ontstane T-splitsing is het gevaarlijk. Verzocht wordt om Eeneind op te nemen in het Spelen & bewegen plan.

Reactie gemeente

Sinds het verzoek is ingediend, is er meerdere malen contact geweest tussen de verzoeker en gemeente. Daarbij is aangegeven dat er een bestemmingsplan in voorbereiding is waar deze locatie in valt en dat in het kader van het bestemmingsplan wordt bekeken hoe met de bouwlocatie wordt omgegaan. Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming zijn sport- en spelvoorzieningen mogelijk, zoals gewenst. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

In de beleidsnota Spelen & bewegen is in bijlage 4 (pagina 20) een kaart opgenomen met de indeling van Nuenen in 9 buurten en 3 kleine kernen, te weten Gerwen, Nederwetten en Eeneind. Verder staat in de beleidsnota dat alle 9 buurten en de 3 kleine kernen afzonderlijk betrokken worden bij de invulling van Spelen & bewegen in hun buurt of kern. Eeneind staat gepland voor 2022 (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden) en komt dus zeker aan de orde. Met bewoners wordt bepaald welke behoefte er is en wat de mogelijkheden zijn. Eeneind is dus ook opgenomen in de beleidsnota Spelen & bewegen.

b. Geluidsnormen

De kavel voldoet niet aan de nieuwe geluidsnorm van 2011 om binnen de normen van de Wet geluidhinder te bouwen. Het geluid van spooroverlast neemt toe getuige het op 10 oktober 2018 verschenen advies van de Wereldgezondheidsorganisatie. Daarin getuigt ook dat de kavels aan Antoniusschutlaan niet verkocht hadden moeten worden.

Reactie gemeente

Uit het akoestisch onderzoek van februari 2019 is naar voren gekomen dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Collse Hoefdijk en het spoor zouden worden overschreden voor dit kavel. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Daartoe is een hogere waardenbesluit genomen. De kavels aan de Antoniusschutlaan voldoen aan de wettelijke normen. Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van bebouwing op dit kavel heeft dit kavel de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

c. Voetbalveld

De kavel is geschikt om er een voetbalveld van te maken voor de jeugd. Deze voorziening is niet aanwezig in de wijk en er is veel behoefte aan. De kavel wordt al jaren gebruikt als trapveld en is hier geschikt voor door de ligging van wege de doodlopende straat waardoor er geen direct verkeer langs rijdt. Het terrein kan ook een sociale functie krijgen voor buurtfeesten en andere activiteiten. De buurt is bereid om mee te helpen en mee te betalen.

Reactie gemeente

De kavel heeft vanwege het besluit van de gemeenteraad de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming zijn sport- en spelvoorzieningen mogelijk, zoals gewenst. In het kader van de beleidsnota Spelen & bewegen gaat bekeken worden hoe het veld kan worden ingericht.

De zienswijze is hiermee overgenomen.

d. Trilling

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met trillingen van treinen. Verwacht wordt dat deze overlast groter wordt als er twee funderingen en twee woningen achter de woning gebouwd worden. Ook de harde ondergrond speelt mee.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van woningbouw op dit kavel is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

e. Wadi

De wadi achter de woning van indiener van deze zienswijze wordt versmalt en verdiept. Dit is al een gevaarlijke drassige weide. Er wordt geen rekening gehouden met de veiligheid van de kinderen.

Reactie gemeente

Met het afzien van woningbouw op dit kavel blijft de wadi in zijn huidige vorm bestaan. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

f. Privacy

Door de positionering van de twee kavels achter de woning van indiener van de zienswijze wordt de privacy aangetast. Bij de huidige bestemming is er wel privacy in de tuin. Nu vreest men dat men tegen meer steen aankijkt.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van woningbouw is dit onderwerp niet meer aan de orde. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

g. Bouwhoogte

De bouwhoogte van de nieuwe woningen wordt verhoogd met 1 meter. Hierdoor ontstaat meer planschade.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van woningbouw is dit onderwerp niet meer aan de orde. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

h. Verzoeken speelplek

Gesteld wordt dat er meerdere verzoeken zijn ingediend voor een fatsoenlijke en veilige speelplek, wat er nu provisorisch ligt. Er wordt enkel boekhoudkundig naar het plan gekeken en niet naar de toekomst van de kinderen en de wijk.

Reactie gemeente

Nu de gemeenteraad heeft besloten af te zien van woningbouw heeft de kavel de bestemming Groen gekregen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, wordt in het kader van spelen & bewegen samen met de hele buurt gekeken naar een passende invulling van het terrein.

i. Kavel kopen

Er wordt gevraagd om het betreffende kavel te kunnen kopen. De kosten die gemaakt moeten worden voor de splitsing van de kavel in twee kavels (aanpassen Wadi, aanleggen extra pad, verleggen riolering, personeelskosten, planschade) zouden in mindering gebracht kunnen worden op de exploitatie.

De kavels worden vergroot. Afgevraagd wordt waarom de verwachting is dat de kavels nu wel verkocht kunnen worden. Met het vergroten van de kavels zullen de kavels toch ook een behoorlijke afmeting hebben.

Daarnaast wordt verwacht dat de bouwkosten hoger zullen zijn dan voor het oorspronkelijke kavel omdat deze nog dichterbij het spoor komen te liggen waardoor extra maatregelen nodig zijn.

Reactie gemeente

Nu de gemeenteraad heeft besloten af te zien van woningbouw heeft dit kavel de bestemming Groen gekregen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, wordt in het kader van spelen & bewegen samen met de hele buurt gekeken naar een passende invulling van het terrein.

Zienswijze 2a (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Op de eerder ingediende zienswijze wordt de volgende aanvulling gegeven.

a. Trillingen en geluid

Indiener van de zienswijze stelt dat er geen rekening wordt gehouden met trillingen en geluid van het spoor en heeft ernstige twijfels bij de juistheid en nauwkeurigheid van de onderzoeken. Verlangt wordt dat er nieuw onderzoek wordt gedaan met metingen in huis.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op de kavel Kleine Heiakker. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Positie woningen Kleine Heiakker

Opgemerkt wordt dat de kavels zijn opgeschoven richting de woning van indiener van de zienswijze. Vermoed wordt dat dit persoonlijk is bedoeld.

Reactie gemeente

De kavels zijn opgeschoven om tegemoet te komen aan een andere zienswijzen . Daarbij is gekeken naar de consequenties voor het eigendom van indiener van de zienswijze. De meest rechtse woning is op nagenoeg dezelfde plek gesitueerd als al mogelijk volgens de artikel 19 WRO vrijstelling. Daarmee zou er geen verslechtering zijn ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden. Deze onderbouwing is echter niet meer aan de orde nu de gemeenteraad heeft besloten af te zien van woningbouw aldaar.

Met het afzien van woningbouw op dit kavel is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

c. Wadi

Met de nieuwe inrichting verdwijnt de aanwezige wadi grotendeels. Verwacht wordt dat er wateroverlast ontstaat.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw zal de huidige wadi in takt blijven en is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

d. Privacy

Met de nieuwe positie van de kavels wordt de privacy volledig aangetast.

Reactie gemeente

Door het besluit van de gemeenteraad af te zien van woningbouw op het betreffende perceel is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

e. Snel-fietspad

Gesteld wordt dat er onvoldoende afstand wordt aangehouden tussen de nieuwe kavels en het geplande snel-fietspad.

Reactie gemeente

Nu de kavel de bestemming Groen heeft gekregen en woningbouw niet langer mogelijk is, is dit punt niet meer aan de orde.

f. Zwembad en tuinhuis

Indiener van de zienswijze vraagt zich of hoe het kan dat illegale bouwwerken van burens legaal worden gemaakt in het bestemmingsplan en zij zelf voor de aanvraag van een zwembad en tuinhuis voor hoge kosten komen te staan. Agevraagd wordt waarom zij zich moeten houden aan de artikel 19 WRO vrijstelling met bijbehorende afspraken en niet aan de omgevingscheck van de overheid voor wat betreft vergunningsvrij bouwen.

Reactie gemeente

Mogelijk illegale bouwwerken worden met dit bestemmingsplan niet gelegaliseerd. De verbeelding moet in samenhang worden gezien met de regels.

Wat vergunningsvrij mag worden gebouwd kan door de gemeente niet worden ingeperkt. Dat mag binnen de voorwaarden van het vergunningsvrij bouwen worden gerealiseerd. Wanneer uit de omgevingscheck blijkt dat een vergunning nodig is, dan zal worden getoetst aan de voorwaarden bij de artikel 19 WRO-vrijstelling. Deze vrijstelling is hierbij het juridisch kader. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, is dit het juridisch kader en vervangt het daarmee de artikel 19 WRO-vrijstelling.

g. Overgebleven bouwkavels

Zijn er al schriftelijke (financiële) afspraken gemaakt over de afname van de overgebleven bouwkavels?

Reactie gemeente

Intussen zijn de overige drie kavels verkocht en zijn de omgevingsvergunningen voor bouwen verleend.

h. Parkeeroverlast

In het ontwerp voor de buurt zijn voor de Grote Heiakker en Dillis Ariens Camp aan beide zijde parkeervakken ingetekend. Indiener van de zienswijze vraagt waarom deze niet zijn verwezenlijkt. Door de parkeerdruk is er veel overlast.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen ter plaatse te parkeren. Bij het ontwerp van de wijk is er vanuit gegaan dat hier het parkeren vooral gebeurt in de groene bermen, naast het parkeren op eigen terrein. Dit sluit aan bij het stedenbouwkundige, dorpse, groene karakter van de rest van Eeneind. In de groene bermen is ruimte vrijgehouden voor het parkeren. Zie hiervoor het stedenbouwkundig plan bij de artikel 19 WRO-vrijstelling. Deze parkeervakken zijn groen ingetekend.

Zienswijze 3 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Zicht

Indiener van de zienswijze heeft de woning gekocht met de wetenschap dat er één woning gebouwd zou worden op de kavel achter de woningen Dilis Ariens Camp 4 t/m 10. Daarnaast is er nu een wadi die een open en ruimtelijk effect geeft. Omdat de bebouwingsoppervlakte zo groot is, is er een reële kans dat er vanuit de woning geen zicht zou zijn op de nieuw te bouwen woning en omgekeerd dat de nieuw te bouwen woning geen zicht zou hebben op de tuin van indiener van de zienswijze.

Het bouwvlak is gesitueerd dwars op de woning. Door het nu te wijzigen in twee woningen gaat men tegen de woningen aankijken en hebben de toekomstige bewoners zicht op de tuin van indieners van de zienswijze. Dit mede omdat de goot- en nokhoogte maximaal 6,5 en 10 m mag zijn terwijl de goot- en nokhoogte nu 5,5 en 9 m mag zijn.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Kavel Kleine Heiakker

In het ontwerp bestemmingsplan worden op de kavel twee woningen mogelijk gemaakt omdat de huidige kavel waar slechts één woning mogelijk is moeilijk verkoopbaar is. Dit wordt als opmerkelijk gezien aangezien er nog drie kavels te koop staan, waarvan één veel geschikter lijkt om te splitsen in twee kavels. Daarnaast is voor één van de kavels afgelopen jaar interesse getoond om er een tweekapper op te bouwen en daar is geen toestemming voor verleend.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van bebouwing heeft de kavel de bestemming Groen gekregen. De overige drie nog vrije kavels zijn inmiddels verkocht en de omgevingsvergunningsvergunningen voor bouwen zijn verleend.

c. Infrastructuur

Op het hele terrein achter de woningen wordt veel gespeeld door kinderen. Nu loopt er alleen een fietspad maar indien er 2 woningen gebouwd worden, dient er ook een weg aangelegd te worden. Dit houdt in dat het autoverkeer 100% toeneemt waardoor de kinderen minder veilig kunnen spelen.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van bebouwing heeft de kavel de bestemming Groen gekregen. Er is dan ook geen sprake meer van de aanleg van een ontsluiting voor autoverkeer.

d. Speelruimte

In 2016 is een begin gemaakt om de kavel officieel te gaan gebruiken als trapveldje. Hierover is intensief contact geweest met de gemeente. Vanaf de oplevering van de woningen wordt het veldje door veel kinderen gebruikt als speelveld.

Reactie gemeente

De kavel heeft vanwege het besluit van de gemeenteraad de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze. Binnen deze bestemming zijn sport- en spelvoorzieningen mogelijk, zoals gewenst. In het kader van Spelen & bewegen gaat bekeken worden hoe het veld kan worden ingericht.

e. Wijkraad Eeneind

Er is geen overleg geweest met de wijkraad over dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het is juist dat de wijkraad pas laat betrokken was bij dit bestemmingsplan. Hierover is contact geweest met de wijkraad.

f. Wadi

De wadi wordt kleiner in afmeting en het aanzien verandert. Men maakt zich zorgen over de eventuele wateroverlast bij hevige regenbuien. De wadi wordt verdiept. Gevreesd wordt voor gevaarlijke situaties voor kinderen, voetgangers en fietsers.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw zal de huidige wadi in takt blijven en is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

g. Bereikbaarheid aannemer

Afgevraagd wordt hoe de aannemer straks de kavels kan bereiken met vrachtwagens.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw is dit punt niet meer aan de orde.

Zienswijze 3a (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Op de eerder ingediende zienswijze wordt de volgende aanvulling gegeven.

a. Verkoopbaarheid kavel Kleine Heiakker

Indiener van de zienswijze vindt het vreemd dat men pas na tien jaar tot de conclusie is gekomen dat 2 kavels de verkoopbaarheid zouden bevorderen terwijl er al die jaren niets is veranderd. De genoemde argumenten hadden er ook al kunnen liggen voordat besloten werd voor 1 kavel. Of is er destijds voor 1 kavel besloten zodat de aangrenzende kavels makkelijker verkocht zouden worden? Als indiener van de zienswijze had geweten dat er 2 huizen zouden komen, met de achtertuin naar zijn woning gericht, had hij naar alle waarschijnlijkheid de kavel niet gekocht.

Extra maatregelen die moeten worden getroffen om overlast van geluid en trilling van het spoor te voorkomen en de komst van het snel fietspad hebben volgens indiener van de zienswijze weer een negatief effect op de verkoopbaarheid.

Indiener van de zienswijze is van mening dat de kavels bij kavelruil beter verkoopbaar zijn.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Draagvlak

Indiener van de zienswijze verwijst naar de tekst onder punt b van hoofdstuk 10 van de toelichting waarin wordt verwezen naar voldoende draagvlak voor beleidskeuzen. Aangezien alle direct aanwonenden van de kavel tegen splitsing zijn, kan men naar mening van de indiener van de zienswijze niet spreken over voldoende draagvlak. Er was wel een meerderheid op het Eeneind voor kavelruil.

Reactie gemeente

Met de keuze van de gemeenteraad af te zien van woningbouw op dit kavel en één bouwkavel toe te staan op de Hoge Mikkert is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 4 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Aardgasleiding

In het plangebied zijn twee regionale aardgastransportleidingen van Gasunie gelegen. Deze zijn niet bestemd. Verzocht wordt om deze alsnog in het plan op te nemen.

Reactie gemeente

De leiding is opgenomen in het plan. De regels en de verbeelding zijn hiervoor aangepast. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 5 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Groenstrook

Indiener van de zienswijze heeft de kavel destijds gekocht vanwege de vrije ligging en mooie volwassen bomen achter en naast de kavel.

Gevreesd wordt dat de nu toegestane bebouwing tot aan de grens en groenstrook ten koste zal gaan van de bomen die er nu staan. Deze hangen namelijk behoorlijk over de kavel en geeft de toekomstige bewoners de mogelijkheid om die te laten rooien. Door de gemeente is aangegeven dat de groenstrook een beeldbepalend element in de wijk is.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Privacy

Door het wegvallen van de bomen en het realiseren van een woning van 10 meter hoog schuin achter wordt gevreesd dat een groot deel van de privacy verloren gaat en er meer geluidsoverlast komt. Daarnaast zal het uitzicht (nu bomen en blauwe lucht) ernstig afnemen.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

c. Planschade

Mocht de gemeente de plannen doorzetten, dan wordt er een verzoek voor planschade ingediend.

Reactie gemeente

Een verzoek voor planschade kan worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Zienswijze 6 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Geluid en privacy

Er wordt wat betreft de nieuw toegelaten woning achter Dilis Ariens Camp 4 t/m 10 geen verantwoorde afweging van belangen gemaakt. Er wordt dicht bij een drukke spoorlijn en dicht achter bestaande woningen een extra woning mogelijk gemaakt. Er dient een extra procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevolgd te worden om de woning mogelijk te maken. Bovendien moeten dove gevels aangebracht worden voor de gevels gericht op het spoor. De realisatie van deze voorzieningen betekenen een belangrijke inbreuk op de privacy van de woningen aan Dilis Ariens Camp 4 t/m 10.

Er is geen aandacht besteed aan het geluidniveau in de buitenruimte van deze nieuwe woning. Het advies van de inspectie voor de volksgezondheid wordt gemist.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Trilling

Gewezen wordt op een krantenartikel waarin Prorail gemeenten waarschuwt voor de gevolgen van bebouwing dicht langs het spoor in verband met trillingshinder. Het toestaan van een extra woning langs het spoor past niet in de visie van Prorail.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

c. Rechtsongelijkheid

Er is sprake van rechtsongelijkheid indien de gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheid gebruikt voor een particulier privaatrechtelijk belang (de gemeente als eigenaar van de grond). Die bevoegdheid wordt niet benut bij privaatrechtelijke belangen van andere grondeigenaren.

Reactie gemeente

De gemeente heeft een publiekrechtelijke taak in het kader van volkshuisvesting. In dat kader is woongebied Eeneind ontwikkeld. De gemeente heeft kosten gemaakt bij de ontwikkeling van het woongebied, zoals aanleg van wegen en groenvoorzieningen. Om die kosten te kunnen betalen dienen er opbrengsten tegenover te staan die komen uit gronduitgiften. We zien niet in dat daarbij sprake is van rechtsongelijkheid en van misbruik van bevoegdheden.

d. Bouwvolume en privacy

De goot- en nokhoogte worden verhoogd van 5,5 en 9 m naar 6,5 en 10 m. Hierdoor en doordat ramen en deuren niet aan de zuidzijde mogen worden aangebracht is er meer inkijk vanuit deze woningen in de tuinen van Dilis Arien Camp 4 t/m 10.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

e. Splitsing kavel

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de kavel achter de woningen aan Dilis Ariens Camp 4 t/m 10 gesplitst. In het huidige plan strekt het bouwvolume zich tot aan de grens van de woningen Dilis Ariens Camp 4 en 6. Dat betekent dat in het huidige plan er een vrij uitzicht is vanuit Dilis Ariens Camp 4 richting de spoorwegovergang en het achterliggende industrieterrein. Als gevolg van het ontwerp bestemmingsplan is het mogelijk een woning te realiseren welke het vrije uitzicht van de woning volledig beperkt. Daarnaast heeft de nieuw te realiseren woning vrij inkijk in de achtertuin, wat de privacy inperkt.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van woningbouw op dit kavel heeft de kavel de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

f. Alternatief

De eigenaren van de woningen aan Dilis Ariens Camp 4 t/m 10 willen een gedeelte van de kavel kopen om de tuinen te vergroten en vragen de gemeente om van het resterende deel een speelveld te maken.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw gaan we er vanuit dat dit punt niet meer aan de orde is. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen waarmee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 6a (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Op de eerder ingediende zienswijze wordt de volgende aanvulling gegeven.

a. Draaqlak

Indiener van de zienswijze verwijst naar de toezegging dat onderzoek naar het al dan niet bebouwen van de kavel Kleine Heiakker in overleg met de buurtbewoners zal plaatsvinden. Het overleg met de buurtbewoners heeft tot op heden nooit plaatsgevonden. De verbazing was dan ook groot toen men in het nieuwe concept bestemmingsplan zag dat de kavel alsnog in tweeën is gesplitst. De gehouden enquête heeft een zeer vertekend beeld laten zien van wat er werkelijk speelt bij de direct betrokkenen.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Kavelsplitsing

Indiener van de zienswijze verwijst naar de commissievergadering van 28 januari 2020 waar de verantwoordelijke wethouder aangegeven zou hebben dat de kavelsplitsing van de baan was en dat er aanvullend onderzoek zou plaatsvinden over een mogelijke 'kavelruil'. Groot was de verbazing dat in het nieuwe concept bestemmingsplan alsnog de kavelsplitsing is opgenomen. Meerdere huishoudens hebben in de enquête tegen de kavelruil gestemd, omdat men er vanuit ging, op basis van de uitspraken van de wethouder dat de kavelsplitsing van de baan zou zijn.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw heeft de kavel de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

c. Vervallen bouwmogelijkheid

Moet de gemeente niet haar verantwoordelijkheid nemen? Zo kort bouwen aan het spoor gaat veel overlast opleveren ten aanzien van geluid en trillingen.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 7 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Woonhuis

Het pand aan Den Binnen 13 is in 1996 gekocht, waarbij zowel in het koopcontract als bij het kadaster het pand geregistreerd stond als woonhuis. Het zou beter zijn om alle vrijstaande woningen waar geen bedrijf bij is gevestigd meteen te bestemmen als burgerwoning in plaats van bedrijfswoning.

Er zijn meerdere huizen in de straat en in de wijk waar geen bedrijf bij zit. Daar is nooit door gemeente, banken en makelaars op ingegrepen.

Bij de bepaling van de WOZ waarde wordt het pand vergeleken met huizen uit bijvoorbeeld Lissevoort en wordt het niet gezien als bedrijfspand.

De bepaling in artikel 8.55 onder c is vaag. Het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning is vaag en het is onduidelijk op welke wijze dat zou moeten met een milieubureau. Gevraagd wordt om hiervoor in het bestemmingsplan een duidelijke handleiding voor te maken of om alle bedrijfswoningen zonder bedrijf te bestemmen als burgerwoning.

Reactie gemeente

Voor het beantwoorden van de vraag of een pand een woonhuis of een bedrijfspand is, dient in het bestemmingsplan gekeken te worden. In het geldende bestemmingsplan 'Eeneind' uit 2008, zijn de betreffende gronden bestemd voor Bedrijventerrein en hebben een aanduiding voor bedrijfswoning. Het bepalen van de WOZ waarde staat los van het bestemmingsplan.

Door de regeling in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter visie heeft gelegen is een gedeelte van het bedrijventerrein waar veel (bedrijfs)woningen staan nu bestemd als Gemengd in plaats van Bedrijventerrein. In het ontwerp bestemmingsplan, was bepaald dat woningen zijn toegestaan in de vorm van bestaande bedrijfswoningen, bestaande woningen en als voormalige bedrijfswoning voor zover er geen sprake is van nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving. Deze regeling kan belemmerend werken voor omliggende bedrijven. Bovendien is met deze regeling niet op voorhand duidelijk welke panden als voormalige bedrijfswoning worden gezien. Om de regeling duidelijker te maken en om uit te sluiten dat omliggende bedrijven belemmerd worden, is in het bestemmingsplan dat in 2020 ter visie heeft gelegen, aangesloten bij het geldend bestemmingsplan uit 2008 door uitsluitend bedrijfswoningen en burgerwoningen toe te staan die op grond van dat bestemmingsplan zijn toegestaan. Deze hebben een aanduiding op de verbeelding gekregen. Daarnaast is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van wonen in voormalige bedrijfswoningen indien aangetoond wordt dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving én er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

De zienswijze uit 2018 is voor wat betreft de onduidelijkheid van de regeling overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan dat in oktober-november 2020 ter visie heeft gelegen. Voor het overige is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 8 (2018)

Deze zienswijze is in zijn geheel komen te vervallen.

Zienswijze 9 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bedrijfsbestemming

Het perceel aan Den Binnen 19, 21, 21a, 21b, 21c en 21d omvat een bedrijfswoning en bedrijfshallen met uiteenlopende werkzaamheden. Door het ontwerp bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van bedrijfsvoering beperkt. De inrichting van het pand is ingericht voor werkzaamheden die op het perceel in het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan (bedrijven tot categorie 3).

Reactie gemeente

Op de percelen zijn de volgende bedrijven gehuisvest:

Adres	Naam bedrijf	Soort bedrijf	cat
Den Binnen 19	Drs. Van Santvoort Administratie en Advies	accountantskantoor	1
Den Binnen 21, 21a, 21b, 21c, 21d	Van de Laar Metaal	Vervaardigen van deuren, ramen en kozijnen van metaal	3.2 (100)

De gronden zijn bestemd als Gemengd. Op deze gronden zijn onder meer bedrijven toegestaan die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst 'bedrijven binnen de bestemming Gemengd', volgens bijlage 2 bij de regels (bestemmingsplanversie 2018). Hieronder vallen bepaalde metaalbedrijven met een productieomvang tot 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Het betreffende metaalbedrijf heeft een aanzienlijk grotere bedrijfsvloeroppervlakte en valt daar niet onder.

Het toegestane gebruik van de gronden in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter visie heeft gelegen is gewijzigd ten opzichte van het geldend bestemmingsplan uit 2008, waardoor in plaats van bedrijven tot en met categorie 3 bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijven tot en met categorie 3 met een beperkte productieoppervlakte zijn toegestaan.

Aangezien hierdoor meerdere bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering is dit aangepast in het bestemmingsplan dat in 2020 ter visie heeft gelegen. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan uit 2008 en categorie 3 bedrijven zijn toegelaten volgens een uitgebreidere bedrijvenlijst.

Voor wat betreft het metaalbedrijf is tegemoet gekomen aan de zienswijze. Voor het overige is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 9a (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Arbeidsmigranten

Indiener van de zienswijze heeft moeite met het aanpassen van bedrijfspanden voor o.a. arbeidsmigranten, zonder overleg met bedrijven en bewoners in een straal van 100 meter of zelfs minder.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden om bedrijfspanden te verbouwen en gebruiken ten behoeve van woonruimte voor arbeidsmigranten. Binnen de bestemming Wonen is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor andere vormen van huishoudens. Hier gelden voorwaarden voor. Onder andere vormen van huishoudens verstaan we ook tijdelijke huisvesting in de vorm van logies aan maximaal 6 arbeidsmigranten. Dit sluit aan bij het meest actuele beleid voor wat betreft huisvesting van specifieke vormen van huishoudens binnen de gemeente.

b. Bevoegd gezag

In het bestemmingsplan is ook geen duidelijkheid over de term 'bevoegd gezag'. Op diverse plaatsen wordt gesproken over burgemeester en wethouders.

Reactie gemeente

'Bevoegd gezag' is de naam van de overheid in haar controlerende of handhavende functie. In het geval van het bestemmingsplan ligt die bevoegdheid bij burgemeester en wethouders.

c. Overgangsrecht

In artikel 35 Overgangsrecht zijn een aantal clausules mogelijk niet te realiseren en kan de huidige eigenaar en in de toekomst andere eigenaren in grote problemen brengen.

Reactie gemeente

Dit artikel is juist bedoeld om eigenaren die op basis van een eerdere omgevingsvergunning voor bouwen een legaal gebouwd bouwwerk hebben, niet te benadelen door nieuw gestelde regels. Dit geldt ook voor het gebruik van grond en bouwwerken. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

d. Toegestane bedrijfsoppervlakte

Het betreffende perceel heeft een totale oppervlakte van 4.000 m² en daarmee is er een probleem voor invulling door een bedrijf in een gebied met bestemming Gemengd.

Reactie gemeente

Het betreffende metaalbedrijf valt volgens de in 2020 aangepaste bedrijvenlijst in de milieucategorie 3.2. Binnen de bestemming Gemengd zijn categorie 3.2 bedrijven toegestaan. De uitoefening van het bedrijf is daarmee mogelijk. Er is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

e. Verschil regeling Gemengd en Bedrijventerrein

Indiener ziet diverse verschillen in de regels tussen de bestemming Gemengd en de bestemming Bedrijventerrein. Verzocht wordt de huidige regeling uit 2008 te handhaven.

Reactie gemeente

Er is inderdaad een aantal verschillen tussen de bestemmingen Gemengd en Bedrijventerrein. Dit heeft te maken met de aanwezige functies binnen de betreffende gebieden. En welke mogelijkheden worden geboden aan die functies. De bestemmingen Gemengd en Bedrijventerrein zijn nogmaals naast elkaar gelegd en meer met elkaar in overeenstemming gebracht. Ook zijn de bestemmingen nog op enkele punten in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan uit 2008. We blijven van mening dat voor het noordwestelijk deel van Eeneind de bestemming Gemengd een passender bestemming is dan Bedrijventerrein. Dit heeft te maken met de grotere verscheidenheid aan functies daar, waaronder het wonen. Er is gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze.

f. Keuze voor bedrijven of wonen

Door een soepel handhavingsbeleid zijn er diverse situaties ontstaan waar niet eenvoudig een oplossing voor te vinden is. Mogelijk is er in de toekomst door overleg toch een oplossing te vinden maar dan moet er gekozen worden voor voornamelijk bedrijven of bewoning.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 10 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bedrijfsbestemming

Het pand aan Den Binnen 24 wordt gebruikt voor metaalbewerking en valt in de bestemming Gemengd. Hierdoor mag maximaal 200 m² worden gebruikt voor metaalbewerking, terwijl nu 650 m² gebruikt wordt voor metaalbewerking. Gevraagd wordt om in plaats van de bestemming Gemengd, een bestemming Bedrijventerrein op te nemen. Gevreesd wordt anders voor een waardevermindering van het pand.

Reactie gemeente

De gronden zijn bestemd als Gemengd. Op deze gronden zijn onder meer bedrijven toegestaan die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst 'bedrijven binnen de bestemming Gemengd', volgens bijlage 2 bij de regels (bestemmingsplanversie 2018). Hieronder vallen bepaalde metaalbedrijven met een productieomvang tot 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Het betreffende metaalbedrijf heeft een aanzienlijk grotere bedrijfsvloeroppervlakte en valt daar niet onder.

Het toegestane gebruik van de gronden in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter visie heeft gelegen, is gewijzigd ten opzichte van het geldend bestemmingsplan uit 2008, waardoor in plaats van bedrijven tot en met categorie 3 nu bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijven tot en met categorie 3 met een beperkte productieoppervlakte zijn toegestaan.

Aangezien hierdoor meerdere bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering is dit aangepast in het bestemmingsplan dat in 2020 ter visie heeft gelegen. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan uit 2008 en categorie 3 bedrijven zijn toegelaten volgens een uitgebreidere bedrijvenlijst.

Er is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze. Er is geen bestemming Bedrijventerrein opgenomen, maar de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn wel uitgebreid en sluiten aan bij het bestemmingsplan uit 2008 waardoor de activiteiten op het perceel passen binnen de bestemming.

Zienswijze 11 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bedrijfsbestemming

De mogelijkheden voor bedrijfsvoering worden ingeperkt door het ontwerp bestemmingsplan (bestemmingsplanversie 2018). Het pand aan de Collseweg 38 is ingericht voor werkzaamheden die op het perceel zijn toegestaan (categorie 3). Het bedrijventerrein is nu ingericht voor bedrijven in categorie 3 en is in het ontwerp bestemmingsplan Eneind 2018 aangepast in agrarisch gebied.

Reactie gemeente

Het noordelijk deel van de gronden van indiener van de zienswijze is bestemd als Gemengd en het zuidelijk deel is bestemd als Agrarisch met waarden. In het bestemmingsplan 'Eneind' uit 2008 is het noordelijk deel van de gronden bestemd als Bedrijventerrein en aan het zuidelijk deel is destijds door de provincie goedkeuring onthouden. Daardoor geldt voor het zuidelijke deel bestemmingsplan "Industrieterrein Eneind", vastgesteld op 21 november 1975. Volgens dat bestemmingsplan is het zuidelijke deel bestemd als Natuurgebied. Door dit gedeelte te bestemmen als Agrarisch met waarden wordt de eigenaar niet benadeeld.

Het toegestane gebruik van de gronden in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter visie heeft gelegen, is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008, waardoor in plaats van bedrijven tot en met categorie 3 nu bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijven tot en met categorie 3 met een beperkte productieoppervlakte zijn toegestaan. Aangezien hierdoor meerdere bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering is dit aangepast in het bestemmingsplan dat in 2020 ter visie heeft gelegen. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan uit 2008 en categorie 3 bedrijven zijn toegelaten volgens een uitgebreidere bedrijvenlijst. Hiermee is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 11a (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

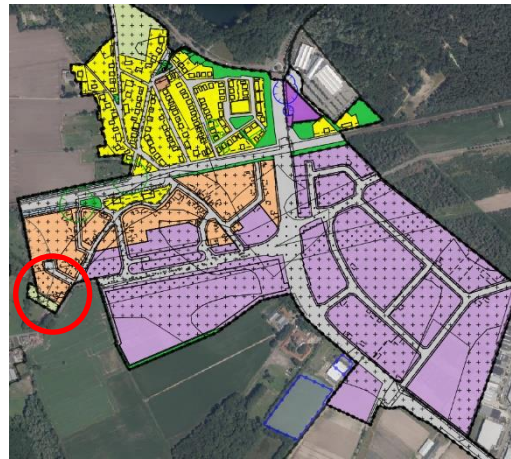
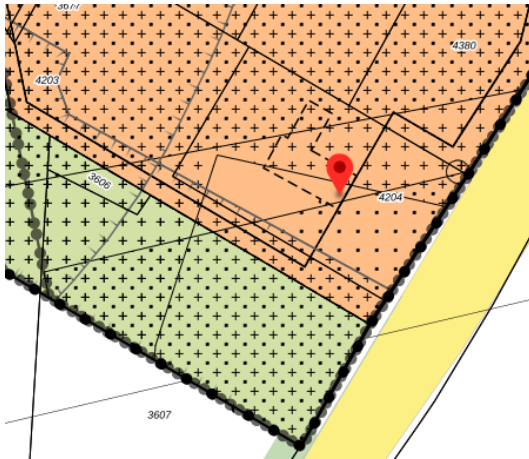
Op de eerder ingediende zienswijze wordt de volgende aanvulling gegeven.

a. Verschil noordelijk en zuidelijk deel terrein

Indiener van de zienswijze vraagt zich af wat in de beantwoording van 2018 wordt bedoeld met het noordelijk en zuidelijk deel van de gronden. Kan inzichtelijk worden gemaakt waar de scheidslijn loopt?

Reactie gemeente

In navolgende uitsnede van de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan van 2020 is de scheidslijn tussen de twee bestemmingen te zien. Deze ligt op de perceelsgrens.



Uitsnede verbetering ontwerp bestemmingsplan versie 15 september 2020; links: detail, rechts: overzichtskaart met in de rode cirkel het betreffende perceel.

b. Bestemming Agrarisch met waarden

1. Wat houdt de bestemming Agrarisch met waarden in?
2. Wat is de uitgifteprijs per m² van dit soort gronden?

Reactie gemeente

1. De voorwaarden voor gebruik en bebouwen van de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden zijn te vinden in de regels bij het bestemmingsplan onder artikel 3. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:
 - agrarisch grondgebruik, met uitzondering van boomkwekerijen en fruitteeltbedrijven;
 - behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden; met daaraan ondergeschikt:
 - extensief recreatief medegebruik;
 - bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen;
 - erftoegangswegen voor aangrenzende bestemmingen.
2. Voor de uitgifteprijzen van gronden wordt verwezen naar de kadernota grondprijzen en exploitatiebijdragen. De nota van 2021 is in de raadsvergadering van 10 december 2020 vastgesteld. Deze nota is te raadplegen via de gemeentelijke website. Voor agrarische gronden is geen uitgifteprijs opgenomen. Deze worden getaxeerd.

c. Bestemming Gemengd

Binnen het noordelijk deel met bestemming Gemengd zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3. Wat is de uitgifteprijs van gronden met de bestemming Gemengd?

Reactie gemeente

Voor gronden met een gemengde bestemming zijn geen uitgifteprijzen opgenomen in de kadernota grondprijzen en exploitatiebedragen. Deze worden getaxeerd.

d. Beperking bedrijfsvoering en grootte productieomvang

In de beantwoording van de zienswijze van 2018 is opgenomen dat niet wordt ingezien dat de bedrijfsvoering wordt beperkt door de wijziging naar de bestemming Gemengd. Dit begrijpt indiener van de zienswijze niet.

Reactie gemeente

Deze zinsnede uit de beantwoording is niet juist. De beantwoording spreekt zich hierin ook tegen. Deze zin is dan ook verwijderd uit het antwoord van 2018. Het klopt dat de bedrijfsvoering zou worden beperkt. De inhoud van de bestemming Gemengd is hierop aangepast, zoals ook al in het antwoord van 2018 is aangegeven. Binnen de bestemming Gemengd zijn nu bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan, gelijk aan de mogelijkheid in het geldend bestemmingsplan van 2008.

e. Verhard oppervlak

Hoeveel van het terrein mag worden verhard?

Reactie gemeente

Het terrein dat binnen de bestemming Gemengd ligt, mag in principe volledig worden verhard. Het mag niet volledig worden bebouwd. Op 80% van het perceelsoppervlak binnen de bestemming Gemengd mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

f. Planschade

Als er staat dat de bedrijfsvoering door het gewijzigde plan belemmerd wordt, mogen de ondernemers die in hun exploitatiemogelijkheden belemmerd worden, rekenen op een schadevergoeding?

Reactie gemeente

Aangezien de toegestane milieucategorieën in de bestemming Gemengd (versie 2020) gelijk zijn getrokken met de mogelijkheden in het bestemmingsplan van 2008 is er geen sprake meer van een planologische verslechtering en zal er naar verwachting geen sprake zijn van planschade. Mocht men toch van mening zijn dat dit wel het geval is, dan kan men nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek tot planschade indienen.

Zienswijze 12 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bedrijfsbestemming

Van de Oever BV heeft een terrein van de gemeente gekocht (sectie C, nummer 3787) met een bestemming om te bebouwen, te bestraten alsmede deels een natuurbestemming. Men heeft vernomen dat de bouw- en bestatingsbestemmingen zijn verdwenen. Hiervan is men niet in kennis gesteld. Door de bestemmingswijziging is de waarde van het terrein aanzienlijk verminderd.

Reactie gemeente

Voor zover de gronden zijn gelegen in bestemmingsplan 'Eeneind' uit 2008 zijn er in bestemmingsplan Eeneind 2018 geen bouwmogelijkheden verdwenen. Tevens blijft het mogelijk om het terrein voor zover gelegen in bestemmingsplan Eeneind 2018 te bestraten. Wel is het zo dat het toegestane gebruik van de gronden in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter visie heeft gelegen, is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008, waardoor in plaats van bedrijven tot en met categorie 3 nu bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijven tot en met categorie 3 met een beperkte productieoppervlakte zijn toegestaan. Aangezien hierdoor meerdere bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering is dit aangepast in het bestemmingsplan dat in 2020 ter visie heeft gelegen. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan uit 2008 en categorie 3 bedrijven zijn toegelaten volgens een uitgebreidere bedrijvenlijst.

Een groot deel van het perceel valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en valt binnen bestemmingsplan Buitengebied, waar de gronden een agrarische bestemming hebben.

Overigens is het niet gebruikelijk dat alle grondeigenaren persoonlijk op de hoogte worden gebracht van een bestemmingsplanwijziging. Hoe bekendgemaakt dient te worden dat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond hiervan is een bekendmaking geplaatst in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Daarnaast is er aandacht besteed aan de tervisielegging in het weekblad "Rond de Linde" van 20 september 2018.

Er is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 12a (2020)

Ontvankelijkheid

Deze aanvullende zienswijze van 2020 is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Categorie-aanduiding bedrijven

Uit de gemeentelijke reactie van 2018 maakt indiener van de zienswijze op dat in plaats van de toegestane bedrijven in categorie 3 nog slechts bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijven tot en met categorie 3 met een beperkte productieomvang worden toegestaan. Aangezien meerdere bedrijven hierdoor worden belemmerd in hun bedrijfsvoering worden de categorie 3 bedrijven toegelaten volgens een uitgebreide bedrijvenlijst.

Reactie gemeente

Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan versie 2018 sprake was van een beperking in mogelijkheden ten opzichte van het geldend bestemmingsplan van 2008. In de beantwoording op de zienswijze van 2018 is echter aangegeven dat het bestemmingsplan hierop is aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan versie 2020 is dan ook weer de mogelijkheid van bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 opgenomen, gelijk aan de mogelijkheden van het bestemmingsplan uit 2008. Er is nu dan ook geen sprake meer van een beperking in de mogelijkheden.

Planschade

Door de beperkte productieoppervlakte en het minder aantal bedrijven dat voor toelating in aanmerking komt, worden de mogelijkheden voor de exploitatie op het terrein en daarmee de waarde van het terrein toch nog aanzienlijk beperkt.

Als er staat dat de bedrijfsvoering door het gewijzigde plan belemmerd wordt, mogen de ondernemers rekenen op een schadevergoeding als gevolg van die belemmering?

Reactie gemeente

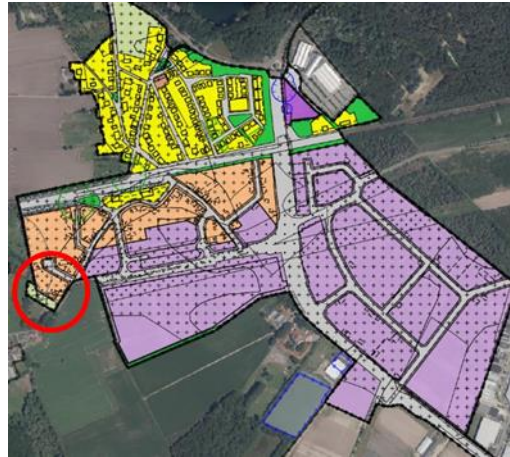
Aangezien de toegestane milieucategorieën in de bestemming Gemengd (versie 2020) gelijk zijn getrokken met de mogelijkheden in het bestemmingsplan van 2008 is er geen sprake meer van een planologische verslechtering en zal er naar verwachting geen sprake zijn van planschade. Mocht men toch van mening zijn dat dit wel het geval is, dan kan men nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek tot planschade indienen.

Revisiewerkplaats/garage voor vrachtwagens

Indiener van de zienswijze wil graag de mogelijkheid hebben om een revisiewerkplaats/garage voor vrachtwagens op te richten op het perceel Gemeente Nuenen C4379. Daar is een gebouw voor nodig van 500 m². Voor zover kan worden beoordeeld, staat het bestemmingsplan het niet toe een revisiewerkplaats/garage op te richten en is evenmin een werkplaats van 500 m² toegestaan. Indiener van de zienswijze wil graag dat het bestemmingsplan hier wel in voorziet en verzoekt het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Reactie gemeente

In navolgende afbeelding is met het groene vlak aangegeven wat het bouwvlak is voor het betreffende perceel. De grootte hiervan bedraagt circa 1.019 m². Daarvan mag maximaal circa 815 m² (= 80%) worden bebouwd waarbij minimaal 3 meter afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen wordt aangehouden. Met een binnenplanse afwijking is het, onder voorwaarden, mogelijk om aan 1 zijde op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Er is dus een gebouw groter dan 500 m² mogelijk.



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan versie 15 september 2020; links: detail, rechts: overzichtskaart met in de rode cirkel het betreffende perceel.

Een revisiewerkplaats/garage is niet direct mogelijk conform de bedrijvenlijst bij de regels. Er is echter een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in de bestemming Gemengd voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de bedrijvenlijst, maar die qua aard, omvang en invloed op het milieu en de omgeving wel gelijk te stellen zijn. Er is tegevoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 13 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Beperking bedrijfsvoering

Eigenaar van het pand aan Stationsweg 10 met bijbehorende bedrijfshal aan Kruisakker oefent een metaalbewerkingsbedrijf uit. Er wordt ook 's-Avonds en 's-Nachts gewerkt, wat problemen op zou kunnen leveren in het nieuwe bestemmingsplan. Afgevraagd wordt of de bedrijfsvoering past in de bestemming Gemengd. Bij een eventuele verkoop van het bedrijf zullen de nieuwe beperkende gebruiksmogelijkheden een negatieve invloed hebben op de verkoopbaarheid en de prijs van het bedrijf.

Reactie gemeente

De productieoppervlakte is groter dan 200 m². Het bedrijf valt daarmee niet onder bedrijven die opgenomen zijn in bijlage 2 bij de regels "Bedrijvenlijst binnen de bestemming Gemengd" bij het bestemmingsplan dat in 2018 ter inzage heeft gelegen. Het toegestane gebruik van de gronden in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter visie heeft gelegen, is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008, waardoor in plaats van bedrijven tot en met categorie 3 nu bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijven tot en met categorie 3 met een beperkte productieoppervlakte zijn toegestaan. Aangezien hierdoor meerdere bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering is dit aangepast in het bestemmingsplan dat in 2020 ter visie heeft gelegen. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan uit 2008 en categorie 3 bedrijven zijn toegelaten volgens een uitgebreidere bedrijvenlijst. Er is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Rooilijn

Verzocht wordt om de rooilijn van de onlangs uitgebreide bedrijfshal en kantoor te verruimen waardoor het mogelijk is om aan de rechterzijde (gezien vanaf de Kruisakkers) een overkapping van 4 meter over de diepte van de nieuwbouw te realiseren voor opslag van materialen en afvalcontainers. Dit om de opslag aan het zicht te onttrekken.

Reactie gemeente

De bouwgrens ligt net na de nieuwbouw circa 2 meter naar achteren. Om de overkapping mogelijk te maken, is de bouwgrens over een lengte van 4 meter gelijk getrokken met de onlangs uitgebreide bedrijfshal en komt daarmee circa 2 m naar voren te liggen.

Er is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 14 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Woonbestemming

Het perceel aan Collse Hoefdijk 21 heeft de bestemming Bedrijventerrein. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het pand in 2000 is gekocht als woonhuis en heeft een woonfunctie als gebruiksdoel. Ook op de kaart uit 1959 staan de panden (woonhuis en schuur) aangegeven. De woning vormt samen met het woonhuis op het naastgelegen perceel een twee-onder-een kapwoning. Bij de renovatie van het pand tussen 1993 en 1996 is het perceel opgedeeld en beide bouwdelen zijn sindsdien als woning in gebruik geweest. Gevraagd wordt om de bestemming te wijzigen in wonen.

Reactie gemeente

In het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter inzage heeft gelegen, is het perceel evenals in het bestemmingsplan Eeneind uit 2008 bestemd als Bedrijventerrein, zonder aanduiding voor bedrijfswoning of woning. Ook in voorgaande bestemmingsplannen, teruggaande tot 1975, heeft het perceel een bedrijfsbestemming gehad zonder de mogelijkheid van (bedrijfs)wonen.

Het is helaas niet mogelijk het perceel een woonbestemming te geven. Gezien de bedrijven- en milieuzonering die moet worden gehanteerd voor het bedrijventerrein waarop het perceel ligt, er zijn hier bedrijven in de categorie 4.2 toegestaan, kan een goed leefklimaat niet worden gegarandeerd en kunnen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De provincie heeft daarom in het verleden aangegeven nieuwe (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen zo veel mogelijk te weren. Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de milieucategorie van de bedrijven in de omgeving van de Collse Hoefdijk 21 en 23. Dat zijn allen bedrijven tot en met categorie 3.2. In een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 19 september 2018 no. 201709944/1/R1 is bepaald dat de afstand van bedrijven in categorie 3.2 tot bedrijfswoningen 30 meter mag zijn. Hierbij acht de Afdeling het van belang dat voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar kan worden geacht dan voor een burgerwoning. Hiermee wordt het mogelijk de woning aan te duiden als 'bedrijfswoning' en wordt (deels) recht gedaan aan de huidige situatie en de ligging op het bedrijventerrein. Voor de panden Collse Hoefdijk 21 en 23 is om die reden op de verbeelding een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Via het overgangsrecht kunnen deze gebruikt blijven worden als burgerwoning, maar tevens bestaat dan de mogelijkheid dat deze woningen te zijner tijd ook overeenkomstig de bedrijfsbestemming als bedrijfswoning gebruikt gaan worden. Op die manier zou er een einde komen aan de situatie waarin deze woningen steeds onder het overgangsrecht vallen.

Tevens is op de verbeelding de maximale toegestane bedrijfscategorie aangepast naar categorie 3.2 voor het gebied gelegen aan De Huufkes 7 tot en met 23 oneven en Collse Hoefdijk 21 tot en met 25.

Er is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 15 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Woonbestemming

Het perceel aan Collse Hoefdijk 21 heeft de bestemming Bedrijventerrein. In 2001 is het pand gekocht als woonhuis met schuur en bijgebouw, waarbij het schuurdeel in gebruik genomen is als kantoor. Ook op de kaart uit 1959 staan de panden (woonhuis en schuur) aangegeven. De woning vormt samen met het woonhuis op het naastgelegen perceel een twee-onder-een kap woning. Bij de renovatie van het pand tussen 1993 en 1996 is het perceel opgedeeld en beide bouwdelen zijn sindsdien als woning in gebruik geweest. Gevraagd wordt om de bestemming te wijzigen in wonen.

Reactie gemeente

Er is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze. Zie de beantwoording van zienswijze 14.

Zienswijze 16 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Kavel splitsen

Achter de woning van indiener van de zienswijze (Dilis Ariens 6) komt door de te splitsen kavel een tweede woning. Gevreesd wordt voor beperking van het uitzicht en inperking van vrijheid. Toen de woning gekocht werd, had men niet kunnen weten dat er direct achter de woning een woning zou kunnen worden gebouwd. Het zou een bouwvlak zijn met aan de kop van de kavel een woning.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Waardedaling

Door de kavel in twee kavels te splitsen en recht achter de woning een tweede woning te bouwen wordt gevreesd voor waardedaling van de woning.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw is dit punt niet meer aan de orde.

c. Bouwvoorschriften

Er worden andere bouwvoorschriften gehanteerd dan dat er in het huidige bestemmingsplan worden gehanteerd. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw is dit punt niet meer aan de orde.

d. Wadi

De wadi wordt smaller en dieper. Dit betekent dat het water in de wadi hoger zal komen te staan, wat gevaarlijk kan zijn voor kinderen. Daarnaast wordt gevreesd voor stankoverlast omdat het water langer in de wadi zal blijven staan. Tevens zal de Gemeente garant moeten staan voor het feit dat verkleining van het water bufferende vermogen van de wadi niet leidt tot wateroverlast in de omgeving. Dit zal vastgelegd moeten worden in een overeenkomst tussen de gemeente en de aangrenzende woningen.

Reactie gemeente

Met het afzien van woningbouw op dit kavel blijft de wadi in zijn huidige vorm bestaan. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

e. Trillingshinder

Gevreesd wordt dat de trilling door de treinen zal toenemen. Men heeft nu al last van trilling door treinen en vreest dat dit zal toenemen bij de bouw van woningen tussen de woningen en het spoor. Daarnaast vreest men dat het geluid en trillingen gaan cumuleren.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van de woningbouw is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

f. Verkeer

Er zal meer verkeer door de straat komen bij de bouw van twee woningen, dus twee keer zoveel verkeer dan in het oorspronkelijke plan. Daarbij speelt mee dat de meeste huishoudens twee auto's hebben en er mensen op bezoek komen. Dat maakt de toename van het verkeer door de straat nog groter. Afgevraagd wordt hoe het met parkeren zit.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van bebouwing heeft de kavel de bestemming Groen gekregen. Er is dan ook geen sprake meer van de aanleg van een ontsluiting voor autoverkeer.

g. Speelgelegenheid

Er is een klein speeltuintje, maar geen gelegenheid voor kinderen om te voetballen e.d. op een veld. Men steunt het plan van de burens om te berekenen wat de kosten en mogelijkheden zijn om de kavel te verdelen in deels speelveld en deels betaalde (tuin)grond voor de aangrenzende tuinen.

Reactie gemeente

Nu de gemeenteraad heeft besloten af te zien van woningbouw heeft dit kavel de bestemming Groen gekregen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, wordt in het kader van spelen & bewegen samen met de hele buurt gekeken naar een passende invulling van het terrein.

Met het afzien van woningbouw op dit kavel is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 17 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Verkeer

De percelen kadastraal bekend onder de nummers 3470 (deels enkelbestemming verkeer), 3466, 3895 (deels enkelbestemming verkeer), 3628 (deels enkelbestemming verkeer, geen eigendom), 3627 (geen eigendom) zijn deels in eigendom. De zienswijze richt zich tegen het voornemen om deze percelen de enkelbestemming Verkeer toe te kennen dan wel te handhaven omdat dit geen openbare wegen betreffen. De zijtak van de Kruisakker en de Stationsweg is een eigen weg in privé eigendom. Er wordt daarom gevraagd om de percelen 3470, 3466 en 3895 geheel te bestemmen als enkelbestemming Gemengd. Desgewenst kunnen de als weg gebruikte delen vrijgehouden worden van bouwvlakken.

Als alternatief wordt voorgesteld om op de plankaart een aanpassing op te nemen waaruit blijkt dat de percelen particulier eigendom betreffen.

Verder wordt bezwaar gemaakt tegen artikel 11.3 dat van toepassing is op gronden die de enkelbestemming verkeer hebben. Daarmee is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken voor het parkeren en/of stallen van voertuigen die zijn bedoeld voor handel en/of reparatie en het parkeren en/of stallen van voertuigen van of voor derden. Die bepalingen zouden niet van toepassing mogen zijn op particuliere eigendommen.

Reactie gemeente

De keuze voor een bestemming van een perceel is niet afhankelijk van de eigendomssituatie, maar van het feitelijke (toegestane) gebruik. Het is helaas niet mogelijk om op de plankaart een aanduiding op te nemen waaruit blijkt dat de weg particulier eigendom betreft. De vermelde percelen zijn eerder al in het bestemmingsplan 'Een-eind' uit 2008 bestemd voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden. De gronden mogen hiermee enkel worden gebruikt voor de ontsluiting van de aangrenzende percelen/functies. Er mag niet worden gebouwd en het mag niet worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. Dat staat ook niet ter discussie.

De bedoeling van de bestemming Verkeer is hier dan ook om aan te geven dat de percelen (deels) een functie hebben voor de ontsluiting van het aangrenzende bedrijfsterrein. Zo kan ook worden voorkomen dat er gebouwd wordt of obstakels worden geplaatst die de weg versperren. Ongeacht wie het eigendom heeft.

Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Begrippen

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bepalingen in artikel 1.53 en 1.74.

Artikel 1.53 luidt: openbaar toegankelijk gebied:

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Artikel 1.74 luidt: 1.74 weg: een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, en de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

De termen 'weg' en 'openbaar toegankelijk gebied' worden niet gebruikt in de relevante artikelen zoals artikel 11.1.1. Dit in tegenstelling tot de planregels van het geldend bestemmingsplan 'Eeneind' uit 2008. In artikel 11.1.1 wordt de in artikel 1.74 gedefinieerde term 'weg' niet gebruikt waarmee het niet van toepassing is op de eigendommen die bestemd zijn als enkelbestemming Verkeer. Gevreesd wordt dat er een fout zit in artikel 11.1.1 omdat die bepaling niet wegen, voet- en fietspaden benoemd, waar artikel 8.1 van het bestemmingsplan Eeneind uit 2008 dat wel doet. De definiëring van de term 'Weg' heeft geen nut als die niet gebruikt wordt.

Reactie gemeente

Het is juist dat deze begrippen niet gebruikt worden in artikel 11 van de regels. De term 'openbaar toegankelijk gebied' is echter nodig in het kader van vergunningvrij bouwen. Vergunningvrij bouwen is met name mogelijk in het 'achtererfgebied'. Daarbij gaat het om achtererven en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

c. Toelichting kaart openbare wegen

Op bladzijde 10 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Eeneind 2018 is een kaart afgebeeld waarop af te leiden is welke wegen als openbare wegen aangemerkt worden. De weg Kruisakker/Stationsweg valt daar eveneens onder. Dit zonder de notitie dat dit deel van Kruisakker een eigen weg bevat die niet openbaar is. De openbaarheid van een weg wordt niet bepaald door de gemeente middels een bestemmingsplan maar wordt vastgesteld aan de hand van de Wegenwet artikel 4 en verder.

Reactie gemeente

Op pagina 10 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat in 2018 ter inzage heeft gelegen, is geen kaartje opgenomen. Waarschijnlijk wordt bedoeld paragraaf 2.5.3 waarbij op pagina 23 een kaartje is opgenomen uit de Visie bedrijventerreinen waarop verschillende bedrijfscategorieën zijn aangeduid die in het gebied voorkomen. De wegen in het gebied zijn in de legenda verklaard als 'openbare wegen'. De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen juridische status. Verder gaat het hier om een afbeelding uit een reeds vastgestelde visie. De afbeelding kan derhalve niet aangepast worden. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 17a (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze uit 2020 is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Bedrijfsactiviteiten

1. Elke onderbouwing om de bestemming Bedrijventerrein uit het bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008 te veranderen naar Gemengd ontbreekt.
2. Indiener van de zienswijze heeft een bedrijf dat is gespecialiseerd in het maken van onder andere auto-interieurs, (reparaties aan) autostoelen, oldtimers en geluidsisolatie. Daarnaast heeft indiener van de zienswijze een caravanstalling. Geconstateerd wordt dat beide bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan binnen de planregels voor de bestemming Gemengd. De autobeklederij komt niet voor in de bedrijvenlijst.

De caravanstalling kan vallen onder 'dienstverlening t.b.v. het vervoer' (SBI 6321). Deze dekt echter niet alle bedrijfsactiviteiten, omdat de stalling ook in de openlucht plaatsvindt. Beide bedrijfsactiviteiten zijn echter wel toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan van 2008 waarbij een specifieke functieaanduiding voor het bedrijf geldt, namelijk 'autobeklederij'. Ook komt het bedrijf voor op de bedrijvenlijst (SBI 5020.4). De caravanstalling valt

op grond van de bedrijvenlijst onder dienstverlening t.b.v. het vervoer met als SBI code 6321 (autoparkeerterreinen, parkeergarages).

Indiener van de zienswijze wenst expliciet vastgelegd te hebben dat de betreffende bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen de bestemming Gemengd. Verzocht wordt de bedrijvenlijst aan te vullen met de bedrijfsactiviteiten autobeklederij en caravanstalling.

Reactie gemeente

1. De onderbouwing voor de keuze om de bestemming Bedrijventerrein voor dit deel van het bedrijventerrein te wijzigen naar de bestemming Gemengd is gegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan. Zie hiervoor hoofdstuk 2 Beleidskaders (2.5.3 Visie bedrijventerreinen), hoofdstuk 4 Functionele karakteristiek (4.1 Ruimtelijke structuur), hoofdstuk 5 Functionele ontwikkelingen (5.7.1 Wonen in combinatie met bedrijvigheid) en hoofdstuk 9 Juridische aspecten (9.6.5. Gemengd). Dit deel van het bedrijventerrein heeft de bestemming Gemengd gekregen vanwege de combinatie van wonen en werken en om deze twee functies, samen met de andere aanwezige functies, zo goed als mogelijk te combineren. De planologische situatie is zoveel als mogelijk aangepast op de werkelijke situatie ter plaatse. Er is geen nadere onderbouwing aan het bestemmingsplan toegevoegd. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

2. Caravanstalling

Binnen; de functie kan vallen onder de categorie 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' (SBI-code 6312) uit de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst.

Buiten; de VNG-lijsten bedrijven- en milieuzonering zijn tussentijds gewijzigd. De functieomschrijving 'autoparkeerterreinen, parkeergarages' komt niet meer voor in de nieuwe lijst. Hiervoor in de plaats is gekomen 'stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)'. Deze is niet overgenomen, omdat dat niet wenselijk wordt gevonden op dit terrein. Omdat een caravanstalling op het buitenterrein volgens ons wel passend is op deze locatie is dit mogelijk gemaakt door het toevoegen van een aanduiding op de verbeelding met een verwijzing in de regels, specifiek voor stalling van caravans. Voor de duidelijkheid is ook de binnenstalling hierbij betrokken. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Autobeklederij: een autobeklederij is niet mogelijk binnen de bedrijvenlijst, omdat dit een categorie 1 bedrijf betreft. Deze zijn in zijn algemeenheid niet toegestaan op dit bedrijventerrein. De aanduiding uit het geldend bestemmingsplan is teruggebracht op de verbeelding met een verwijzing in de regels om de rechten van de autobeklederij te behouden. Hiermee is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Showroom

De autobeklederij beschikt over een showroom. Binnen het geldend bestemmingsplan is dit toegestaan. Het is niet duidelijk of de showroom in het nieuwe bestemmingsplan wordt weg bestemd. Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn showrooms als ondergeschikte functie opgenomen. Binnen de bestemming Gemengd, dat geldt voor dit terrein, is hierover niets opgenomen.

Reactie gemeente

Dit betreft een omissie en is hersteld in het bestemmingsplan. Er is aangesloten bij de bestemming Bedrijventerrein en showrooms zijn mogelijk gemaakt als ondergeschikte functie. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

c. Maximum bebouwingspercentage – schaarse rechten

Op grond van artikel 8.2.2 onder d van de regels (bestemming Gemengd) geldt voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' een maximum bebouwingspercentage van 100%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het aangeduide maximale bebouwingspercentage geldt. De percelen van indiener van de zienswijze beschikken samen met andere percelen van derden over één groot bouwvlak waarvoor het maximale bebouwingspercentage van 80% geldt. Doordat het bebouwingspercentage van 80% is gelegen over meerdere percelen is men voor het antwoord op de vraag hoeveel kan worden gebouwd op het perceel afhankelijk van derden.

Het bebouwingspercentage is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Op grond van dat beginsel is het niet bieden van gelijke kansen aan burgers die zich op het punt van de goede ruimtelijke ordening in een gelijke situatie bevinden onrechtmatig. Ook is de regeling in strijd met het transparantiebeginsel, omdat onduidelijk is wanneer het bebouwingspercentage is bereikt. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

In het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat het bebouwingspercentage geldt per bouwperceel. Onder bouwperceel wordt hierbij verstaan "een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten". Het nieuwe bestemmingsplan wordt ook op die manier gelezen. Voor de duidelijkheid zijn de regels hier toch op aangepast. Ook in het nieuwe bestemmingsplan geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

d. Masten

Op grond van artikel 8.2.3 onder de van de planregels (bestemming Gemengd) mag de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten maximaal 6 meter bedragen. Indiener van de zienswijze heeft enige tijd geleden lichtmasten gekocht ter beveiliging van het bedrijfsperceel. Op basis van het geldend bestemmingsplan uit 2008 is het mogelijk deze te plaatsen. Daarin mag de maximale hoogte van licht- en andere masten 8 meter bedragen. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de maximale hoogte van licht- en andere masten maximaal 8 meter mag bedragen. Een andere optie is een specifieke aanduiding op te nemen voor het betreffende perceel.

Reactie gemeente

De regeling licht- en vlaggenmasten is in overstemming gebracht met de bestemming Bedrijventerrein waarbinnen voor lichtmasten een maximale bouwhoogte van 16 meter is opgenomen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

e. Nadere eisen artikel 8.3

Op grond van artikel 8.3 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen bij een omgevingsvergunning. Voor indiener van de zienswijze is het onduidelijk wat het toetsingskader is bij het verlenen van die omgevingsvergunning. Hoe wordt het stedenbouwkundig beeld, verkeersveiligheid, goede parkeerbalans, milieusituatie, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden getoetst? Dit artikel levert rechtsonzekerheid op.

Reactie gemeente

Volgens artikel 3.6, aanhef en onder d, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

Deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is beperkt tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels aangaande het betreffende onderwerp of onderdeel.

Het toetsingskader wordt gevormd door het geldende beleidskader en technische eisen op het gebied van deze onderwerpen. De aanvragen worden getoetst door op de betreffende gebieden deskundigen. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

f. Overige zone – behoud en herstel van watersystemen

Indiener van de zienswijze kan zich niet vinden in de gebiedsaanduiding 'overige zone – behoud en herstel van watersystemen' dat gedeeltelijk over zijn eigendom ligt. Indiener is van mening dat deze regeling niet is toegestaan binnen het bestemmingsplan. Als gevolg van deze planregel wordt indiener onnodig beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden, omdat de waterstaatkundige belangen al door de Keur Waterschap De Dommel 2015 worden beschermd. Uit het plan en de toelichting daarop blijkt niet waarom naast deze bescherming in de Keur deze regeling in het plan moet worden opgenomen om te voorzien in de bescherming van het waterstaatkundige belang. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel en het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij komt dat de regeling onduidelijk is en daarmee rechtsonzeker is. Wat is het verschil tussen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en verharde oppervlakten? Hoe om te gaan met reeds aanwezige verhardingen van meer dan 100 m²? In het geldend bestemmingsplan van 2008 bestaat geen vergunningplicht. Waarom geldt er een limiet van 100 m²? Wanneer is sprake van het ophogen van gronden? Wat is het toetsingskader van burgemeester en wethouders of het Waterschap voor vergunningsverlening? Wanneer worden watersystemen niet onevenredig aangeast?

Gelet op het voorgaande verzoekt indiener van de zienswijze de gebiedsaanduiding 'overige zone – behoud en herstel van watersystemen' te verwijderen.

Reactie gemeente

De gebiedsaanduiding 'overige zone – behoud en herstel van watersystemen' volgt uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Gemeente en Waterschap zijn beide verplicht de voorwaarden over te nemen in hun planologische regime. Het bestemmingsplan legt hierbij de ruimtelijke voorwaarden vast. Dit kan naast de regels uit de Keur.

Het verschil tussen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en verharde oppervlakten is dat het eerste gaat om de toevoeging van verharding en het tweede reeds aanwezige verharding betreft. Reeds aanwezige verhardingen van meer dan 100 m² vallen onder het overgangsrecht.

Met de limiet van 100 m² is aansluiting gezocht bij andere bestemmingsplannen in Nederland. Dit is een algemeen gebruikte en redelijke grens om als ondergrens aan te houden.

Er is sprake van ophoging bij iedere ophoging van de oorspronkelijke grond / het huidige maaiveld.

Het toetsingskader voor vergunningverlening is te vinden in het betreffende artikel én de regels in de Keur. Verder worden deskundigen geraadpleegd over de gevolgen van werkzaamheden voor het watersysteem ter plaatse.

Vanuit Waterschap de Dommel gezien, kan deze gebiedsaanduiding komen te vervallen. Zij is niet voornemens om het watersysteem tot of deels op het bedrijventerrein te herstellen. Of dat deze gebiedsaanduiding kan komen te vervallen is echter aan de Provincie. Dit proces is opgestart. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal hierover een uitspraak zijn. Tot die tijd blijft de gebiedsaanduiding gehandhaafd. Er is (nog) niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

g. Overige zone – attentiegebied ecologische hoofdstructuur en bestemming Waarde - Ecologie

Indiener van de zienswijze kan zich niet vinden in de gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en dubbelbestemming Waarde - Ecologie die gedeeltelijk over zijn eigendom liggen.

Wat is het verschil tussen de gebiedsaanduiding en dubbelbestemming?

Voor de gebiedsaanduiding gelden dezelfde bezwaren en vragen als bij de gebiedsaanduiding 'overige zone – behoud en herstel van watersystemen'. Ook bij deze gebiedsaanduiding is indiener van mening dat dit wordt geregeld door middel van de Keur.

Ten aanzien van de dubbelbestemming is de vraag waarom aan dit gedeelte van het perceel deze bestemming wordt toegekend. Wat is het toetsingskader voor vergunningverlening? Wanneer worden de waarden en doeleinden niet onevenredig aangetaast?

Reactie gemeente

De gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ecologische hoofdstructuur' volgt uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant waar het de benaming 'Natuur Netwerk Brabant' heeft. Gemeente en Waterschap zijn beide verplicht de voorwaarden over te nemen in hun planologische regime.

Vanuit Waterschap de Dommel gezien, is het zinvol om deze aanduiding te handhaven. Het betreft een groene zoom met bomen en struweel. Deze zoom draagt bij aan de EVZ (ecologische verbindingzone). De EVZ rondom en in het beekdal van de Kleine Dommel dient nog ontwikkeld en herstelt te worden op o.a. de naastgelegen percelen.

Bij de Provincie is het proces opgestart om te beoordelen wat zij hiervan vindt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal hierover een uitspraak zijn. Tot die tijd blijft de gebiedsaanduiding gehandhaafd.

De dubbelbestemming is verwijderd. Bij nader inzien voegt deze ons inziens niets toe aan de regeling voor wat betreft de bescherming van de ecologische hoofdstructuur.

Er is deels (nog) niet tegemoet gekomen aan de zienswijze en deels is wel tegemoet gekomen.

Advies: Vanuit Waterschap de Dommel adviseren wij om deze aanduiding te handhaven. De groene zoom draagt bij aan de ecologische hoofdstructuur van de Kleine Dommel. Dit dient wederom met de Provincie Noord-Brabant afgestemd te worden.

h. Archeologie

Over het perceel van indiener van de zienswijzen ligt gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoog en gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – waardevol. Geconstateerd wordt dat de planregels niet in overeenstemming zijn met bijlage 2 van het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg. Voorbeeld hiervan zijn de artikelen 19.3.1 onder i en 20.3.1 onder i welke niet voorkomen in het beleidsplan. Indiener van de zienswijze kan zich niet verenigen met deze regels.

Indiener wenst daarnaast de regel opgenomen te hebben dat geen vergunningplicht geldt voor werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld. Dit ook conform het beleidsplan.

Reactie gemeente

De inhoud van de archeologische dubbelbestemmingen komt inderdaad niet geheel overeen met bijlage 2 van het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg. Dit is hersteld. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

i. Verkeer

1. Indiener van de zienswijze verzoekt zijn grond die nu is bestemd als Verkeer te bestemmen als Gemengd. In de eerste plaats gaat de toelichting van het plan er vanuit dat een verkeersbestemming alleen aan openbare ruimten wordt gegeven. Andere eigen wegen/paden hebben niet een bestemming Verkeer. In de tweede plaats ondervindt indiener veel hinder van het feit dat zijn eigen weg een verkeersbestemming heeft. Het wekt bij derden de associatie op dat het betreffende stuk grond openbaar is. Dat leidt ertoe dat indiener met regelmaat in discussie raakt met derden die over zijn grond rijdt of parkeert. In de derde plaats valt niet in te zien waarom een verkeersbestemming op deze gronden beter past dan een gemengde bestemming zonder bouwvlak. Door het geven van een verkeersbestemming kan niet worden bereikt dat deze weg voor verkeer toegankelijk is. Indiener kan de weg naar believen afsluiten.
2. Daarnaast is de regeling van de bestemming Verkeer onduidelijk. Artikel 11.3 verbiedt het parkeren en/of stallen van voertuigen van of voor derden. Op welke derden wordt hier gedoeld?

Reactie gemeente

1. De keuze voor een bestemming van een perceel is niet afhankelijk van de eigendomssituatie, maar van het feitelijke (toegestane) gebruik. De vermelde percelen zijn eerder al in het bestemmingsplan 'Eeneind' uit 2008 bestemd voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden. De gronden mogen hiermee enkel worden gebruikt voor de ontsluiting van de aangrenzende percelen/funcies. Er mag niet (vergunningsvrij) worden gebouwd voor andere doeleinden dan die ten behoeve van verkeer en het mag niet worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten. Uit stedenbouwkundig oogpunt en de ontsluitingsmogelijkheid van de aangrenzende percelen achten wij een verkeersbestemming hier daarom een betere keuze dan de gemengde bestemming. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.
2. Het verbod tot het parkeren en/of stallen van voertuigen van of voor derden roept inderdaad verwarring op. Deze regel is verwijderd. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

j. Mantelzorg

1. Indiener van de zienswijze kan zich niet vinden in de afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een bijgebouw als een afhankelijke woonruimte. Het geldend bestemmingsplan van 2008 biedt die mogelijkheid niet en indiener wil dit zo houden. Reden hiervoor is de overlast die wordt ervaren van mantelzorg in de nabije omgeving.
2. Mocht ervoor worden gekozen de regeling te behouden, dan is indiener van mening dat het artikel onduidelijk is en niet aansluit bij de reguliere regelgeving voor mantelzorg. Zo komt de begripsomschrijving in artikel 1.47 van de planregels niet overeen met het bepaalde in artikel 1 bijlage II Bor. Verzocht wordt de begripsomschrijving van artikel 1 bijlage II Bor over te nemen.
3. Wanneer is er sprake van een onevenredige aantasting van de in het geding zijnde belangen van omwonenden en bedrijven?
4. In artikel 8.2.2 onder i van de planregels mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen 60 m² bedragen. Waarom mag het maximaal bebouwde oppervlak van afhankelijke woonruimte dan 80m² bedragen?
5. Intrekking van de vergunning hoeft niet aan de orde te zijn. Aan de omgevingsvergunning zal een voorwaarde moeten worden verbonden dat de omgevingsvergunning enkel geldt indien de aangevraagde mantelzorg aanwezig is.

Reactie gemeente

1. De regeling voor afhankelijke woonruimte is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan vanwege landelijke nieuwe inzichten omtrent langer thuis wonen en zorg bieden aan naasten die hulp nodig hebben. De mantelzorgregeling sluit aan bij de regeling van vergunningsvrij bouwen (bijlage II Bor). Hierbij wordt voor wat betreft dit bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt tussen reguliere woningen en bedrijfswoningen. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.
2. Gemeenten hebben in hun bestemmingsplannen de vrijheid om nadere invulling te geven aan wat vergunningsvrij is toegestaan. Het begrip mantelzorg heeft in het bestemmingsplan een ruimere uitleg dan in artikel 1 bijlage II Bor. Dit is bewust zo opgenomen om ook mantelzorg toe te staan zonder medische indicatie. Dit is voor de gehele gemeente gelijk. Dit is alles in het kader van het langer thuis wonen. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.
3. Hiervoor wordt advies gevraagd aan ter zake deskundigen. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld schaduwwerking en het ontnemen van zicht, alles buiten de algemeen gestelde normen van hinder.
4. In artikel 8.2.2 onder i is opgenomen dat het gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal 120 m² mag bedragen indien de oppervlakte van gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 200 m². Het genoemde oppervlakte van 60 m² mag dan worden vermeerderd met 10% van de overmaat tot een maximum van in totaal 120 m². Wanneer het gezamenlijke oppervlak 80 m² of meer bedraagt, mag de afhankelijke woonruimte 80m² bedragen. Daarbij volgt het oppervlak van de afhankelijke woonruimte het maximale toegestane oppervlakte van de bebouwing. In de regel is een verwijzing opgenomen naar "...bij de toegestane bijgebouwen...". Als er maar 60 m² aan bebouwing wordt toegestaan, is hier ook maximaal 60 m² aan afhankelijke woonruimte toegestaan.
5. In een eventuele vergunning wordt inderdaad opgenomen dat deze geldt zolang er sprake is van mantelzorg. Echter is het niet zo dat bij einde mantelzorg de vergunning per definitie komt te vervallen. Er moet een controlemoment zijn waarop formeel geconstateerd kan worden dat er geen sprake meer is van mantelzorg. Dit moet dan worden vastgelegd. De vergunning wordt dan actief ingetrokken. De formulering in het bestemmingsplan sluit aan bij deze werkwijze en blijft daarom behouden. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 18 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bedrijfsvoering beperkt

De mogelijkheden van bedrijfsvoering worden beperkt. Er wordt ook 's-avonds en 's-nachts gewerkt, wat problemen op zou kunnen leveren in het nieuwe bestemmingsplan. De inrichting van het pand en het perceel voldoet aan het huidige bestemmingsplan en milieueisen, waarbij bedrijven tot en met categorie 3 zijn toegestaan. Afgevraagd wordt of de huidige bedrijfsvoering nog inpasbaar is in de bestemming Gemengd. Bij een eventuele verkoop van het bedrijf zullen de nieuwe beperkende gebruiksmogelijkheden een negatieve invloed hebben op de verkoopbaarheid en de prijs van het bedrijf.

Reactie gemeente

De gronden zijn bestemd als Gemengd. Er zijn bedrijven in categorie 3 toegestaan, waarbij bij bepaalde bedrijven een maximum productieomvang is bepaald van 250 m². De productieomvang van het onderhavige bedrijf is groter.

Het toegestane gebruik van de gronden in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter visie heeft gelegen, is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008, waardoor in plaats van bedrijven tot en met categorie 3 nu bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijven tot en met categorie 3 met een beperkte productieoppervlakte zijn toegestaan. Aangezien hierdoor meerdere bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering is dit aangepast in het bestemmingsplan dat in 2020 ter visie heeft gelegen. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan uit 2008 en categorie 3 bedrijven zijn toegelaten volgens een uitgebreidere bedrijvenlijst. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 19 (2018)

Ontvankelijkheid

Tot en met 24 oktober 2018 bestond de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. De zienswijze is ingeboekt op 25 oktober 2018. Er is geen enveloppe bewaard waar de zienswijze in zat, zodat niet duidelijk is of de zienswijze tijdig per post is bezorgd of te laat in de bus van het gemeentehuis is gedaan. Gezien deze onduidelijkheid wordt deze zienswijze ontvankelijk verklaard.

Beperking gebruiksmogelijkheden

In het pand aan Molenkamp 2-4 is in gebruik als glasinstrumentenmakerij. Bij een eventuele verkoop van het bedrijf zullen de nieuwe beperkte gebruiksmogelijkheden zeker een negatieve invloed hebben op de verkoopbaarheid en de prijs van het bedrijf.

Reactie gemeente

Het pand aan Molenkamp 2-4 is bestemd als Gemengd. In deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst 'bedrijven binnen de bestemming Gemengd', welke als bijlage 2 is opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan. In de bedrijvenlijst zijn onder meer glasbewerkingsbedrijven opgenomen (sbi code 2615). Het bedrijf is hiermee positief bestemd.

Aangezien het toegestane gebruik in de bestemming Gemengd ook is verruimd (nu is onder meer dienstverlening toegestaan), is er per saldo geen sprake van een planologische verslechtering en zal naar verwachting geen sprake zijn van planschade. Mocht men toch van mening zijn dat dit wel het geval is, dan kan men nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek tot planschade indienen.

Het toegestane gebruik van de gronden in het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter visie heeft gelegen, is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008, waardoor in plaats van bedrijven tot en met categorie 3 nu bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijven tot en met categorie 3 met een beperkte productieoppervlakte zijn toegestaan. Aangezien hierdoor meerdere bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering is dit aangepast in het bestemmingsplan dat in 2020 ter visie heeft gelegen. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan uit 2008 en categorie 3 bedrijven zijn toegelaten volgens een uitgebreidere bedrijvenlijst. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 20 (2018)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Speelveld

Kinderen kunnen straks niet meer spelen op het veld achter Dilis Ariens Camp 4 tot en met 10. Kinderen zouden meer buiten moeten spelen. Dat kan straks niet meer als de kavel bebouwd wordt. Op Eeneind is er verder geen ander veldje om balsporten te doen.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op dit kavel. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming zijn sport- en spelvoorzieningen mogelijk, zoals gewenst. In het kader van de beleidsnota Spelen & bewegen gaat bekeken worden hoe het veld kan worden ingericht. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

b. Zicht

Het zicht vanuit de achterzijde van woning aan Dilis Ariens Camp 8 wordt minder en vanuit de nieuw te bouwen woningen komt er zicht op de tuin van Dilis Ariens Camp 8.

Reactie gemeente

Met het besluit van de gemeenteraad af te zien van bebouwing op dit kavel heeft dit kavel de bestemming Groen gekregen en hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 21 (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Kavelruil Kleine Heiakker – Hoge Mikkert

De wens van buurtgenoten de bouwkel aan de Kleine Heiakker te verplaatsen naar de Hoge Mikkert wordt niet ondersteund. Met een zestal punten wordt aangeven waarom het speeltuintje aan de Hoge Mikkert op een goede plaats ligt: sociale controle, voornamelijk plaatselijk verkeer, automobilisten matigen hun snelheid, sociale contacten, vreemden vallen direct op, geen ongevallen bekend van kinderen en passerend verkeer. Verhuizen van het speeltuintje naar de Kleine Heiakker heeft als na-deel: beperkte sociale controle, vreemden vallen hier niet direct op, nabijheid spoor.

Reactie gemeente

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft de gemeenteraad besloten af te zien van woningbouw op de kavel aan de Kleine Heiakker en ter compensatie één bouwkel aan de Hoge Mikkert te willen realiseren. Ondanks dat er een bouwkel aan de Hoge Mikkert komt, blijft er ruimte voor spelen en bewegen.

Zienswijze 22 (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Hoogspanningsverbindingen

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan bevinden zich twee hoogspanningsverbindingen: 380.000 Volt Maasbracht – Eindhoven en 150.000 Volt Eindhoven Oost – Helmond Zuid. De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbindingen kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Hierbij zijn onder meer aspecten aan de orde als de veiligheid van personen en goederen, aan te houden veiligheidsafstanden, bereikbaarheid van de hoogspanningsverbindingen, leveringszekerheid en benodigde ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden. In het bestemmingsplan is door middel van een dubbelbestemming rekening gehouden met de bovengrondse hoogspanningsverbindingen. Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om er op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsverbindingen, wordt ernaar gestreefd de juiste planologische borging te krijgen. Gevraagd wordt om enkele toevoegingen en wijzigingen op te nemen in de regels (artikel 16 Leiding – Hoogspanningsverbinding en 34.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen) bij het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De aangegeven toevoegingen en wijzigingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 23 (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

(Bedrijfs)woning

Door de wijziging in de definitie 'bedrijfswoning', waarin expliciet het exploiteren van het bijgelegen bedrijf wordt benoemd, kan de bedrijfsruimte niet verhuurd worden. Eigenaren willen graag na beëindiging van hun bedrijf in de woning blijven wonen en het bedrijfsgedeelte verhuren. Door de betreffende definitie en regeling in het bestemmingsplan is dat niet mogelijk. Dit strookt niet met de huidige praktijk aan Den Binnen. Op dat punt is het plan dan ook niet conserverend van aard maar beperkt het de bewoners/ondernemers ter plaatse in het gebruik van hun eigendommen.

De opgenomen ontheffingsmogelijkheid biedt onvoldoende zekerheid dat een vergunning kan worden gekregen voor het bewonen van de woning als burgerwoning waarbij het bedrijfspand wordt verhuurd.

Verzocht wordt de woning een woonbestemming te geven in plaats van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Reactie gemeente

Inhoudelijk is de definitie van 'bedrijfswoning' niet gewijzigd. Slechts de formulering is iets veranderd. In het geldend bestemmingsplan van 2008 is opgenomen dat een bedrijfswoning een woning is in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Dus voor het betreffende perceel gekoppeld aan de bedrijfsbestemming. De strekking van de bewoording 'gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein' komt overeen met de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen '....in verband met de exploitatie van het bijbehorende bedrijf en gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein....'. Beiden doelen erop dat er alleen gewoond mag worden ten behoeve van de bedrijfsfunctie op dat perceel.

De huidige praktijk aan Den Binnen met particuliere woningen die geen relatie (meer) hebben met de bedrijvigheid aldaar is in strijd met het geldend bestemmingsplan. Het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de huidige situatie is niet mogelijk. Hiermee zouden de aanwezige bedrijven in hun bedrijfsvoering kunnen worden beperkt. Particuliere woningen hebben namelijk een hoger beschermingsniveau dan bedrijfswoningen als het gaat om hinder en gevaar. Het nieuwe bestemmingsplan is weldegelijk conserverend van aard, maar dan gekeken naar het huidige bestemmingsplan en niet naar de (strijdige) praktijk. Het bestemmingsplan beperkt de bewoners/ondernemers ter plaatse dus niet meer in het gebruik van hun eigendommen dan al gold in het huidige bestemmingsplan. Het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid biedt inderdaad onvoldoende zekerheid dat een vergunning kan worden verleend voor een particuliere woning, het biedt wel een extra mogelijkheid ten opzichte van het geldend bestemmingsplan waarin particuliere bewoning aan Den Binnen niet is toegestaan.

Er wordt geen medewerking verleend aan het verzoek de betreffende woning een woonbestemming te geven. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Zienswijze 24 (2020)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

a. Bedrijfsactiviteiten

1. Elke onderbouwing om de bestemming Bedrijventerrein uit het bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008 te veranderen naar Gemengd ontbreekt.
2. Indiener van de zienswijze heeft een markthandel in overige voedings- en genotmiddelen. Meer specifiek heeft de eigenaar ambulante handel in noten en zuidvruchten, honing en reformproducten. De drie bedrijfswagens worden op de betreffende locatie gestald, onderhouden en bijgevuld. Ter plaatse vindt tevens de vervaardiging van deze voedings- en genotmiddelen plaats, waaronder ook de vervaardiging van chocolade. Voor indiener is het op dit moment onduidelijk of alle bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen de regels voor de bestemming Gemengd.
3. Onlangs is een omgevingsvergunning voor bouwen verleend. Indien nodig, dient het nieuwe bestemmingsplan hierop te worden aangepast.

Reactie gemeente

1. De onderbouwing voor de keuze om de bestemming Bedrijventerrein voor dit deel van het bedrijventerrein te wijzigen naar de bestemming Gemengd is gegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan. Zie hiervoor hoofdstuk 2 Beleidskaders (2.5.3 Visie bedrijventerreinen), hoofdstuk 4 Functionele karakteristiek (4.1 Ruimtelijke structuur), hoofdstuk 5 Functionele ontwikkelingen (5.7.1 Wonen in combinatie met bedrijvigheid) en hoofdstuk 9 Juridische aspecten (9.6.5. Gemengd). Dit deel van het bedrijventerrein heeft de bestemming Gemengd gekregen vanwege de combinatie van wonen en werken en om deze twee functies, samen met de andere aanwezige functies, zo goed als mogelijk te combineren. De planologische situatie is zoveel als mogelijk aangepast op de werkelijke situatie ter plaatse. Er is geen nadere onderbouwing aan het bestemmingsplan toegevoegd. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.
2. De vergunning is verleend op basis van de omschrijving 'Grth in overige voedings- en genotmiddelen' (SBI-code 5138, 5139). Deze omschrijving is ook terug te vinden in de bij de regels van het nieuwe bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst. Tevens is in de bedrijvenlijst de omschrijving 'Verwerking cacaobonen en vervaardigen chocolade- en suikerwerk' (SBI-code 1584) opgenomen. Alle genoemde bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen het nieuwe bestemmingsplan.
3. Het gebouwde is mogelijk binnen de gestelde regels in het nieuwe bestemmingsplan.

b. Nader eisen artikel 8.3

Op grond van artikel 8.3 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen bij een omgevingsvergunning. Voor indiener van de zienswijze is het onduidelijk wat het toetsingskader is bij het verlenen van die omgevingsvergunning. Hoe wordt het stedenbouwkundig beeld, verkeersveiligheid, goede parkeerbalans, milieusituatie, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden getoetst? Dit artikel levert rechtsonzekerheid op.

Reactie gemeente

Volgens artikel 3.6, aanhef en onder d, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

Deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is beperkt tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels aangaande het betreffende onderwerp of onderdeel.

Het toetsingskader wordt gevormd door het geldende beleidskader en technische eisen op het gebied van deze onderwerpen. De aanvragen worden getoetst door op de betreffende gebieden deskundigen. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

c. Archeologie

Over het perceel van indiener van de zienswijzen ligt gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoog en gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – waardevol'. Geconstateerd wordt dat de planregels niet in overeenstemming zijn met bijlage 2 van het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg. Voorbeeld hiervan is de artikelen 19.3.1 onder i en 20.3.1 onder i welke niet voorkomen in het beleidsplan. Indiener van de zienswijze kan zich niet verenigen met deze regels.

Indiener wenst daarnaast de regel opgenomen te hebben dat geen vergunningplicht geldt voor werkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld. Dit ook conform het beleidsplan.

Reactie gemeente

De inhoud van de archeologische dubbelbestemmingen komt inderdaad niet geheel overeen met bijlage 2 van het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg. Dit is hersteld. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

d. Mantelzorg

1. Indiener van de zienswijze kan zich niet vinden in de afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een bijgebouw als een afhankelijke woonruimte. Het geldend bestemmingsplan van 2008 biedt die mogelijkheid niet en indiener wil dit zo houden. Reden hiervoor is de overlast die wordt ervaren van mantelzorg in de nabije omgeving.
2. Mocht ervoor worden gekozen de regeling te behouden, dan is indiener van mening dat het artikel onduidelijk is en niet aansluit bij de reguliere regelgeving voor mantelzorg. Zo komt de begripsomschrijving in artikel 1.47 van de planregels niet overeen met het bepaalde in artikel 1 bijlage II Bor. Verzocht wordt de begripsomschrijving van artikel 1 bijlage II Bor over te nemen.
3. Wanneer is er sprake van een onevenredige aantasting van de in het geding zijnde belangen van omwonenden en bedrijven?
4. In artikel 8.2.2 onder i van de planregels mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen 60 m² bedragen. Waarom mag het maximaal bebouwde oppervlak van afhankelijke woonruimte dan 80m² bedragen?
5. Intrekking van de vergunning hoeft niet aan de orde te zijn. Aan de omgevingsvergunning zal een voorwaarde moeten worden verbonden dat de omgevingsvergunning enkel geldt indien de aangevraagde mantelzorg aanwezig is.

Reactie gemeente

1. De regeling voor afhankelijke woonruimte is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan vanwege landelijke nieuwe inzichten omtrent langer thuis wonen en zorg bieden aan naasten die hulp nodig hebben. De mantelzorgregeling sluit aan bij de regeling van vergunningsvrij bouwen (bijlage II Bor). Hierbij wordt voor wat betreft dit bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt tussen reguliere woningen en bedrijfswoningen. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.
2. Gemeenten hebben in hun bestemmingsplannen de vrijheid om nadere invulling te geven aan wat vergunningsvrij is toegestaan. Het begrip mantelzorg heeft in het bestemmingsplan een ruimere uitleg dan in artikel 1 bijlage II Bor. Dit is bewust zo opgenomen om ook mantelzorg toe te staan zonder medische

indicatie. Dit is voor de gehele gemeente gelijk. Dit is alles in het kader van het langer thuis wonen. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3. Hiervoor wordt advies gevraagd aan ter zake deskundigen. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld schaduwwerking en het ontnemen van zicht, alles buiten de algemeen gestelde normen van hinder.
4. In artikel 8.2.2 onder i is opgenomen dat het gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal 120 m² mag bedragen indien de oppervlakte van gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 200 m². Het genoemde oppervlakte van 60 m² mag dan worden vermeerderd met 10% van de overmaat tot een maximum van in totaal 120 m². Wanneer het gezamenlijke oppervlak 80 m² of meer bedraagt, mag de afhankelijke woonruimte 80m² bedragen. Daarbij volgt het oppervlak van de afhankelijke woonruimte het maximale toegestane oppervlakte van de bebouwing. In de regel is een verwijzing opgenomen naar "...bij de toegestane bijgebouwen...". Als er maar 60 m² aan bebouwing wordt toegestaan, is hier ook maximaal 60 m² aan afhankelijke woonruimte toegestaan.
5. In een eventuele vergunning wordt inderdaad opgenomen dat deze geldt zolang er sprake is van mantelzorg. Echter is het niet zo dat bij einde mantelzorg de vergunning per definitie komt te vervallen. Er moet een controlemoment zijn waarop formeel geconstateerd kan worden dat er geen sprake meer is van mantelzorg. Dit moet dan worden vastgelegd. De vergunning wordt dan actief ingetrokken. De formulering in het bestemmingsplan sluit aan bij deze werkwijze en blijft daarom behouden. Er is niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3. Advies Wijkraad Eeneind – kavel Kleine Heiakker

De wijkraad is een adviescommissie van het college en heeft geen zelfstandige belangen en kan dan ook niet in bezwaar- en beroepsprocedures als belanghebbende worden aangemerkt. Wel kan de wijkraad advies uitbrengen. De reactie van de wijkraad wordt dan ook gezien als een advies en niet als een zienswijze.

Ongevraagd advies oktober 2018

Het advies van de wijkraad is om af te zien van kavelsplitsing van het bouwkegel aan de Kleine Heiakker en het perceel definitief als speelveld te gaan gebruiken.

Ongevraagd advies januari 2020

Het advies van de wijkraad is om de beoogde kavelruil van de Kleine Heiakker naar de Hoge Mikkert op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan Eeneind. Hierdoor kan op kavel C4129 (Kleine Heiakker) en de aangrenzende groenstrook een formeel 'spelen en bewegen' veld gerealiseerd worden. Het huidige speelterrein aan de Hoge Mikkert kan dan omgevormd worden tot twee bouwkegels.

Gevraagd advies juni 2020

Advies Wijkraad

Naar aanleiding van de resultaten van het draagvlakonderzoek in het voorjaar van 2020 heeft de gemeente de wijkraad formeel om een advies gevraagd. De wijkraad wilde graag aan dat verzoek tegemoet komen en adviseerde het volgende:

1. Kavelruil niet doorvoeren

Op basis van de enquêteresultaten meent de Wijkraad dat er onvoldoende draagvlak is voor de voorgestelde kavelruil. Voor het gehele Eeneind is er wel een meerderheid voor de kavelruil, maar bij de direct omwonenden is er sprake van een patstelling. De stemmen zijn dusdanig verdeeld dat er geen sprake is van een overduidelijke wens tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bovendien is gebleken dat alleen al het houden van de enquête bij voor- en tegenstanders van de kavelruil tot heftige emoties leidde, hetgeen zou pleiten voor het behoud van beide speelgelegenheden. In ieder geval is het bij gereede twijfel beter zo'n aanpassing niet door te voeren en dus de bestaande situatie te handhaven.

2. Bestaand speeltuintje opknappen

In de ogen van de Wijkraad betekent handhaving van de huidige situatie wel dat het speeltuintje aan de Hoge Mikkert moet worden opgeknapt teneinde aan de huidige veiligheidseisen te voldoen, zowel wat betreft de speeltoestellen als wat betreft de omheining. Dit speeltuintje is met name bedoeld voor kinderen tot een jaar of tien en voorkomen moet worden dat kleine kinderen plotseling de weg op kunnen rennen. Er hebben in het recente verleden al verschillende bijna-ongelukken plaatsgevonden. Op het moment dat er plannen worden gemaakt voor het opnieuw inrichten van dit speeltuintje, verwacht de wijkraad dat bewoners van de wijk daarbij actief betrokken worden, in overeenstemming met het beleidsplan Spelen & bewegen in de openbare ruimte 2017 – 2020' van mei 2017.

3. Bouwkegel gedogen als trapveldje

Verder pleit de wijkraad ervoor om de bouwkegel aan de Kleine Heiakker 2 (kavel C4129) tijdelijk als trapveldje te gedogen dan wel definitief te bestemmen tot ruimte voor bewegen en spelen. Dit veldje heeft met name een functie voor de oudere jeugd, voor wie op Eeneind geen andere locatie beschikbaar is. Daarnaast kan deze ruimte ook aantrekkelijk gemaakt worden voor ouderen, bijvoorbeeld door het aanleggen van een jeu-de-boulesbaan.

Gedogen zou kunnen gebeuren gedurende een vooraf vast te stellen periode (bijvoorbeeld vijf jaar), waarna de bestemming van de kavel heroverwogen kan worden. In die periode wordt de kavel uit de verkoop genomen en neemt de gemeente het onderhoud (bijvoorbeeld grasmaaien) van de kavel voor haar rekening, zoals dat nu ook gebeurt. Gezien de ligging vlak bij het spoor en de spoorwegovergang, met bijbehorende trillings- en geluidsoverlast, en de onlangs verscherpte regelgeving ten aanzien hiervan, is deze kavel waarschijnlijk toch al minder interessant voor bewoning. Daarbij zal de voorgestelde kavelsplitsing naar twee kavels om de verkoopbaarheid te bevorderen (de kavel staat al tien jaar te koop) een andere positionering van de te bouwen huizen opleveren dan in het oorspronkelijk plan is aangegeven. Omwonenden hebben al aangegeven hiertegen te zullen gaan protesteren en planschade te zullen claimen. De wijkraad vermoedt dat het aanpassen van de noodzakelijke infrastructuur daarbij (ontsluitingsweg, nutsvoorzieningen, wadiverplaatsing) waarschijnlijk met significante kosten gepaard zal gaan, wat de netto-opbrengst van dit plan niet ten goede komt.

Reactie gemeente

Tijdens de raadsvergadering van 4 februari 2021 is besloten om de woningbouwontwikkeling aan de Kleine Heiakker te laten vervallen en daarvoor in de plaats één woning mogelijk te maken aan de Hoge Mikkert. Tevens is besloten aan de Hoge Mikkert op een kleiner deel (200 m²) een groenbestemming te behouden voor spelen bewegen.

De raad heeft daarbij opdracht gegeven om dit op te nemen in het bestemmingsplan 'Eeneind 2018'. Daarmee is deels tegemoet gekomen aan de adviezen van wijkraad Eeneind.

Voor een uitgebreidere toelichting zie het begin van hoofdstuk 2.

4. Wijzigingen in het bestemmingsplan

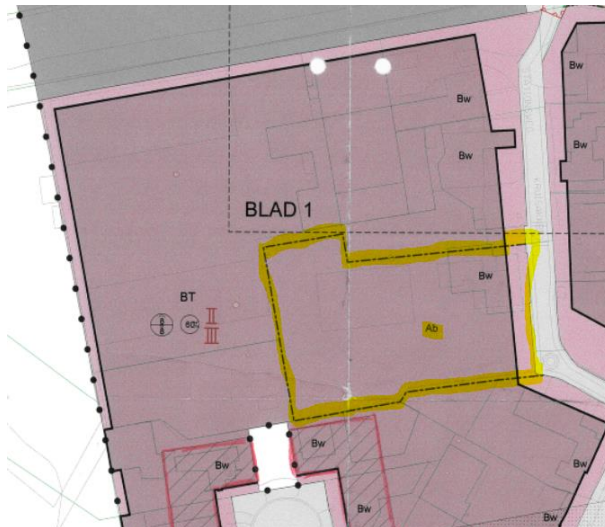
4.1 Wijzigingen naar aanleiding van ter visie legging september-november 2020

Van 25 september tot en met 5 november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor de tweede maal ter inzage gelegen. De wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen zijn verwerkt in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

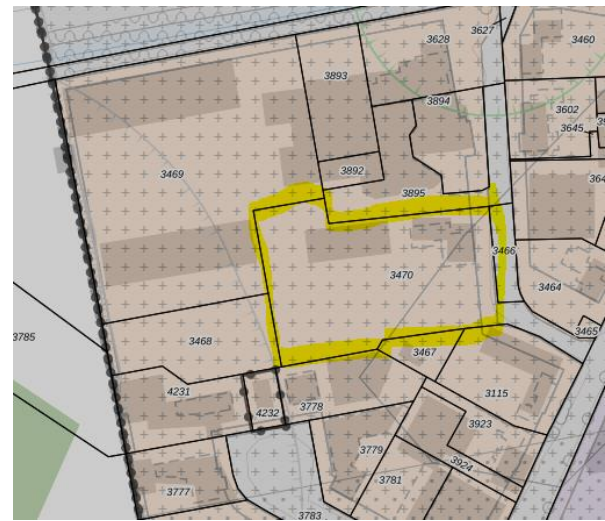
Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

- a. Op het perceel Kruisakker 8 is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – autobeklederij' opgenomen in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan uit 2008.

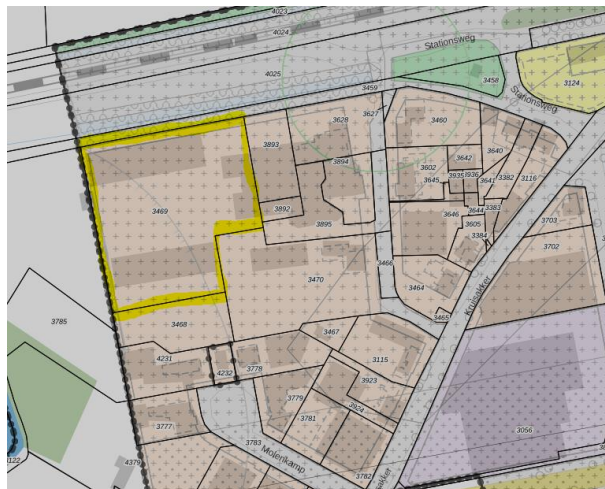


BP Eeneind van 2008



BP Eeneind 2018, met gele lijn begrensd vlak bedoeld voor autobeklederij

- b. Op het perceel Kruisakker 8 is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – caravanstalling' opgenomen in overeenstemming met de huidige situatie.



BP Eeneind 2018, met gele lijn begrensd vlak bedoeld voor caravanstalling

- c. De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is verwijderd van de verbeelding voor wat betreft het adres Kruisakker 8.

Regels

- d. Artikel 6 Bedrijventerrein en artikel 8 Gemengd zijn meer met elkaar in overeenstemming gebracht.
- e. Onder artikel 8.1.1. is de verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – autobeklederij' toegevoegd.
- f. Onder artikel 8.1.1. is de verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – caravanstalling' toegevoegd, bedoeld voor binnen én buitenstalling.
- g. Onder artikel 8.1.1. zijn showrooms opgenomen als ondergeschikte functie.
- h. Artikel 8.2.2. is voor wat betreft het bebouwingspercentage van het bouwvlak als volgt aangevuld: "..... Het aangeduide bebouwingspercentage geldt per bouwperceel.".....
- i. Artikel 8.2.3 is voor wat betreft licht- en vlaggenmasten in overeenstemming gebracht met het bepaalde in artikel 6.2.3 wat betreft licht- en vlaggenmasten.
- j. Uit artikel 11 Verkeer is artikel 11.3 b (tweede 'a') verwijderd.
- k. De tekst onder artikel 16.1.1 (Leiding-Hoogspanningsverbinding) is als volgt gewijzigd: "De voor Leiding-hoogspanningsverbinding bestemde gronden zijn, in afwijking op alle andere bepalingen, primair bestemd voor aanleg, aanpassing, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende veiligheidszone en masten en (veiligheids)voorzieningen."
- l. Aan artikel 16.3 is de tekst "schriftelijk advies" toegevoegd.
- m. Aan artikel 16.5.1 sub a is de tekst "en/of rooien" toegevoegd.
- n. Aan artikel 16.5.1 zijn de volgende voorwaarden toegevoegd:
 - a. "het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
 - b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
 - c. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstellen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in 16.1.1 omschreven bestemming;
 - d. het aanleggen van wegen en parkeergelegenheden."
- o. Artikel 16.5.3 is als volgt gewijzigd: "De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien uit het verkregen schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad."
- p. De artikelen 18, 19 en 20 aangaande de archeologische waarden zijn in overeenstemming gebracht met de regels uit het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg.
- q. Artikel 22 Waarde-Ecologie is verwijderd.
- r. Aan artikel 34.2 voorrangregels is de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding toegevoegd aan 34.2.2 onderlinge relatie van de dubbelbestemmingen.

Toelichting

-

Wijzigingen naar aanleiding van de kavelruil Kleine Heiakker – Hoge Mikkert

Verbeelding

- a. Op de kavel Kleine Heiakker is de bestemming Wonen met de twee aanwezige bouwvlakken en de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden', 'maximum bouw- en goothoogte', 'bijgebouwen', 'milieuzone-trillinghinder' en 'geveelijn' komen te vervallen. De kavel heeft de bestemming Groen gekregen.



- b. Op de kavel Hoge Mikkert ter plaatse van het huidige speeltuintje is de bestemming Groen vervangen door de bestemming Wonen met één bouwvlak en de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden', 'maximum bouw- en goothoogte' en 'bijgebouwen'. Dit conform het inrichtingsvoorstel dat is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.



Regels

- c. In Artikel 14 Wonen is onder 14.2.2. sub k de verwijzing naar de aanduiding 'geveelijn' verwijderd.

Toelichting

- d. Alles wat verwijst naar het stedenbouwkundig plan en de onderzoeksresultaten voor de twee bouwmogelijkheden aan de Kleine Heiakker is verwijderd uit de toelichting.
- e. Een onderbouwing voor de kavelruil, het stedenbouwkundig plan en de onderzoeksresultaten voor de bouwmogelijkheid aan de Hoge Mikkert zijn toegevoegd aan de toelichting.

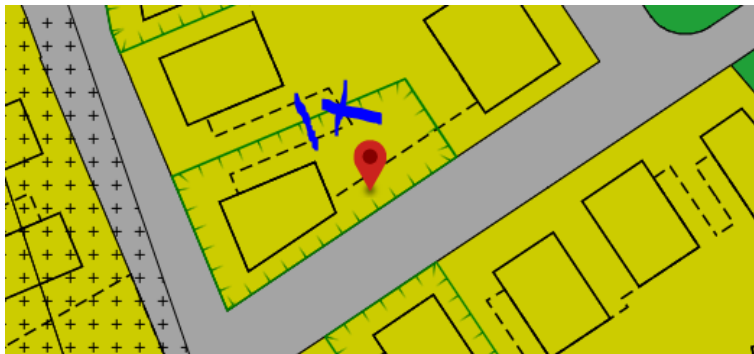
Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

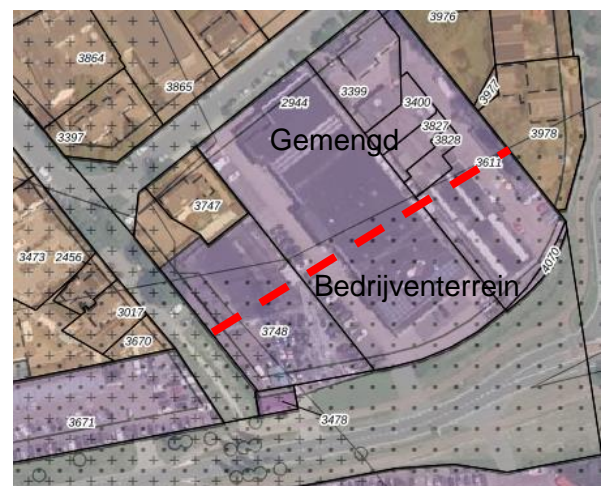
- a. De twee bouwkavels aan De Spijkert en één aan de Antoniusschutlaan zijn inmiddels verkocht en de omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend. Deze worden nu als 'bestaand' gezien. De aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'milieuzone-trillinghinder' zijn van de verbeelding verwijderd.



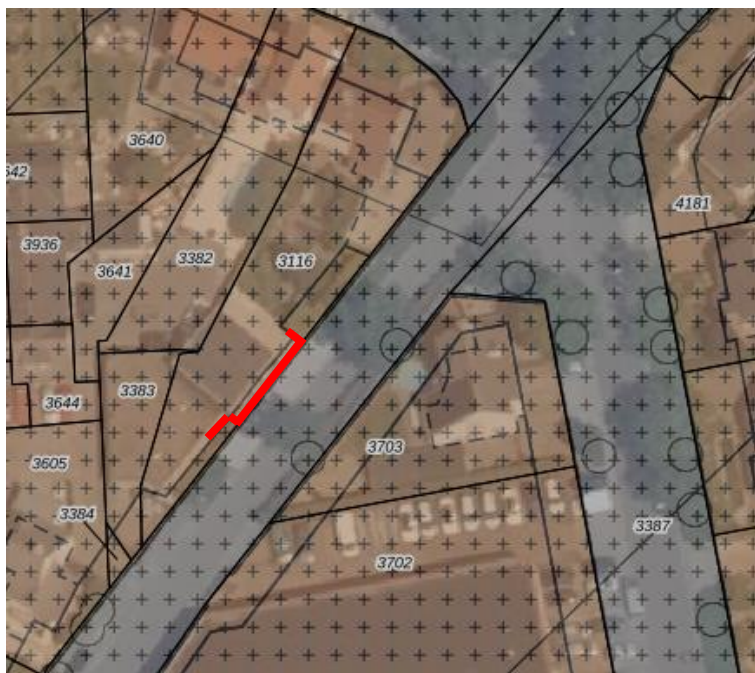
- b. De aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel Molenkamp 36 is verwijderd. Hier is geen woning meer aanwezig.
- c. Ter plaatse van De Spijkert 23 is de grens van de zone 'bijgebouwen' gelijk gelegd met de achterste begrenzing van bouwvlakken.



- d. De bestemming van een deel van de percelen Collseweg – Den Binnen is gewijzigd van Bedrijventerrein naar Gemengd. Dit geldt voor het gedeelte gelegen aan Den Binnen. Deze wijziging is doorgevoerd op basis van de Visie bedrijventerreinen. De gebruiksmogelijkheden nemen hiermee beperkt toe.



- e. De begrenzing van het bouwvlak Stationsweg 10, zijde Kruisakker, is aangepast op de huidige situatie en gedeeltelijk op de grens van het bestemmingsvlak gelegd.



Regels

- f. In artikel 6 Bedrijventerrein en artikel 8 Gemengd is een afwijkingsmogelijkheid voor publiekaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten opgenomen, gelijk aan de regeling in artikel 14 Wonen.
- g. In artikel 6 Bedrijventerrein is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel in lunch of diner gerelateerde producten (bijvoorbeeld een broodjeszaak) in combinatie met catering. Dit conform de Visie Bedrijventerreinen.
- h. In artikel 8 Gemengd is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de toevoeging van bedrijfswoningen. Voor wat betreft de voorwaarden is aangesloten bij het bestemmingsplan van 2008.
- i. In artikel 8 Gemengd is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor Bed & breakfast bij (bedrijfs)woningen, gelijk aan de regeling in artikel 14 Wonen.
- j. In artikel 8 Gemengd is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel in lunch of diner gerelateerde producten (bijvoorbeeld een broodjeszaak). Dit conform de Visie Bedrijventerreinen.
- k. Uit artikel 14 Wonen is de verwijzing naar de gebiedsaanduiding 'milieuzone – trillinghinder' verwijderd.

Toelichting

- I. Met het vervallen van de bouwmogelijkheden aan De Spijkert en Antoniuschutlaan (omdat het nu bestaande woningen zijn) zijn alle verwijzingen naar deze bouwmogelijkheden in de toelichting en bijlagen verwijderd.
 - o Alle onderzoeken die betrekking hebben op de bouwmogelijkheden aan De Spijkert, Antoniuschutlaan en Kleine Heiakker zijn verwijderd uit de bijlagen. De onderzoeken voor de Hoge Mikkert zijn hiervoor in de plaats gekomen.
 - o De verwijzing in de toelichting naar de toevoeging van 5 woningen is gewijzigd naar 1 woning (i.v.m. de toevoeging aan de Hoge Mikkert).
 - o Alle onderzoeksresultaten die betrekking hebben op de bouwmogelijkheden aan De Spijkert, Antoniuschutlaan en Kleine Heiakker zijn verwijderd uit de toelichting. De onderzoeksresultaten voor de Hoge Mikkert zijn hiervoor in de plaats gekomen.
- m. Hoofdstuk 13 is aangevuld op de laatste informatie rondom ter visie legging. De nota van zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

4.2 Wijzigingen naar aanleiding van ter visie legging september-oktober 2018

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven, heeft het bestemmingsplan al eerder in 2018 als ontwerp ter inzage gelegen, van 13 september tot en met 24 oktober 2018. De wijzigingen als gevolg van de zienswijzen van toen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat in september-november 2020 ter visie heeft gelegen. Omdat toen geen lijst met wijzigingen is toegevoegd aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan, zijn deze voor de volledigheid hierna alsnog opgenomen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen (2018)

Verbeelding

- a. De aardgastransportleidingen van Gasunie zijn opgenomen op de verbeelding en bestemd met een beschermingszone.
- b. Woningen hebben een aanduiding gekregen als bedrijfswoning of burgerwoning indien er volgens het geldend bestemmingsplan 'Eeneind' uit 2008 een bedrijfswoning respectievelijk burgerwoning was toegestaan.
- c. De bouwgrens van het perceel aan Stationsweg 10 is over een lengte van 4 meter opgeschoven en loopt gelijk met de onlangs uitgebreide bedrijfshal.
- d. De verbeelding is aangepast waardoor voor het gebied gelegen aan De Huufkes 7 tot en met 23 oneven en Collse Hoefdijk 21 tot en met 25, bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.2.
- e. De panden Collse Hoefdijk 21 en 23 hebben de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen voor het gebruik als woning.
- f. De bouwvlakken gelegen op de adressen Anthonius Schutslaan 4 (kavelnr 4136) en Kleine heiakker (kavelnr 4129) zijn aangeduid. In de regels is verwezen naar deze aanduiding met een voorwaardelijke verplichting om te kunnen voldoen aan de normen voor trillinghinder.
- g. Alle als bestemming Gemengd aangeduide vlakken hebben de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' gekregen.

Regels

- h. De aardgastransportleiding is opgenomen in het plan. In de regels is een artikel opgenomen voor een beschermingszone.
- i. Artikel 8.5.5 (Vormen van wonen) is vervallen. In artikel 8.1.1. is opgenomen dat bedrijfswoningen en woningen uitsluitend zijn toegestaan voor zover op de verbeelding is aangeduid.

In artikel 8.6 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van wonen in voormalige bedrijfswoningen indien aangetoond wordt dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving én er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

- j. Artikel 8.1.1 sub a is aangepast waarbij is verwezen naar de bedrijvenlijst. De toevoeging "bedrijven binnen de bestemming Gemengd" is vervallen. Er is verwezen naar bijlage 1 in plaats van bijlage 2. Er is één bedrijvenlijst gemaakt, conform de bedrijvenlijst die in het ontwerp bestemmingsplan van 2018 was opgenomen als bijlage 1. Bijlage 2 Bedrijvenlijst binnen de bestemming Gemengd is vervallen. Daarnaast is de volgende regel toegevoegd "... met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend bedrijven uit categorie 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan".
- k. Aan artikel 8.5 (specifieke gebruiksregels) zijn regels voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegevoegd gelijk aan de regeling binnen de bestemming Wonen.
- l. In de bestemming Wonen is een bepaling opgenomen dat ter plaatse van de kavels waar een woning gebouwd kan worden en die op de verbeelding zijn aangeduid als 'milieuzone-trillinghinder', er uitsluitend gebouwd mag worden indien door het treffen van bouwkundige maatregelen voldaan wordt aan de streefwaarden voor nieuwe situaties uit de SBR-richtlijn.

Toelichting

In de toelichting is het onderzoek naar trillingshinder opgenomen. De resultaten van het onderzoek d.d. 22 november 2019 zijn opgenomen in de toelichting. Het onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen (2018)

Verbeelding

- a. Voor de woningen die vallen onder het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO dat op 30 juni 2009 is verleend, is de maximale goot- en bouwhoogte verlaagd naar 5,5 respectievelijk 9 meter, zodat beter aangesloten wordt op de destijds verleende vrijstelling. Het betreft de woningen gelegen aan: Kleine Heiakker 1, Grote Heiakker oneven nummers 1 tot en met 33, Grote Heiakker even nummers 2 tot en met 16, De Hofstad 2a, 2b en 2c, Dilis Ariens Camp even nummers 4 tot en met 10, Dilis Ariens Camp even nummers 14 tot en met 18, Dilis Ariens Camp even nummers 22 tot en met 28, Antoniussschutlaan even nummers 2 tot en met 10, De Spijkers oneven nummers 19 tot en met 23, De Spijkert 24 en 26.
- b. Het perceel aan Huufkes 19 heeft een aanduiding gekregen voor bedrijfswoning. Op 26 mei 1987 is vergunning verleend voor een bedrijfshal met bedrijfswoning. In het geldend bestemmingsplan uit 2008 was hiervoor echter geen aanduiding opgenomen.
- c. In verband met een betere afstemming op het beeldkwaliteitsplan 'Eeneind-Oost' is de 'bouwaanduiding bijgebouwen' bij hoekwoningen in verband met de tweezijdige oriëntatie op de openbare ruimte en bij de overige woningen, daar waar nog steeds noodzakelijk, aangepast en gelegd conform de kaart 'randvoorwaarden plaatsing bebouwing' uit het beeldkwaliteitsplan. Tevens zijn de verspringingen in bouwvlakken aan de zuidzijde van de Antoniussschutlaan zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan overgenomen op de verbeelding. Tot slot zijn de bouwvlakken in Eeneind Oost wat breedte en diepte betreft aangepast conform het beeldkwaliteitsplan.

- d. De ligging en grootte van de bouwvlakken voor hoofdgebouwen binnen de bestemming Wonen die gelegen zijn buiten het vrijstellingsbesluit zijn getoetst en daar waar nodig aangepast op de voorwaarden voor hoofdgebouwen v.w.b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen uit het bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008; vrijstaand (ruim) en vrijstaand/maximaal 2 geschakeld aan beide zijden minimaal 3 meter, halfvrijstaand aan één zijde minimaal 3 meter. Voorzover de bestaande afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen kleiner zijn, dan geldt deze kleinere afstandsmaat als minimum. Daarnaast is in de regels een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het overschrijden van het bouwvlak in zijwaartse richting.
- e. De bouwaanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming Wonen die gelegen is buiten het vrijstellingsbesluit is getoetst en daar waar nodig aangepast op de voorwaarden voor bijgebouwen v.w.b. de afstand tot de voorgevel(lijn) uit het bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008; 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Wanneer de bestaande afstanden tot de voorgevelrooilijn kleiner zijn, dan geldt deze kleinere afstandsmaat als minimum.
- f. Voor de vrijstaande woningen gelegen ten noorden van de spoorlijn en ten zuiden van De Spijkert 17 en 22, aan de Dilis Ariens Camp, Kleine Heiakker en Antoniuschutlaan is het aanduidingsvlak voor bijgebouwen zo aangepast dat bijgebouwen uitsluitend achter de achtergevel gebouwd kunnen worden. Hierdoor wordt beter aangesloten op het beeldkwaliteitsplan Eeneind-Oost.
- g. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de gemeentelijke monumenten Stationsweg 1, 1a, 6a en 8.
- h. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is vervallen voor de adressen De Spijkert 24 en Antoniuschutlaan 2, 6 en 8. Deze woningen zijn reeds gebouwd.
- i. De aanduidingen 'vrijstaand' en 'tweeaaneen' is vervallen. Deze hebben geen toegevoegde waarde meer nu iedere woning een eigen bouwvlak heeft gekregen.

Regels

- j. Artikel 6.1.1 sub a is aangepast door in de verwijzing naar de bedrijvenlijst de zinsnede 'bedrijven binnen de bestemming Bedrijventerrein te laten vervallen.
- k. Artikel 6.5 is aangevuld met de afwijkingmogelijkheid voor bedrijven die niet zijn genoemd in de als bijlage opgenomen bedrijvenlijst, maar naar aard, omvang en invloed op milieu en omgeving gelijk te stellen zijn. Dit gelijk aan de afwijkingmogelijkheid binnen de bestemming Gemengd.
- l. In artikel 6.5.2 was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven met een lagere milieucategorie toe te staan mits de perceelsoppervlakte meer dan 1000 m² bedraagt of de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 300 m² bedraagt. Op bepaalde percelen zijn panden verhuurd, waardoor voldaan kan worden aan de perceelsmaat en er kleine bedrijven in een lichte milieucategorie toegestaan zouden dienen te worden die zich beter elders kunnen vestigen. Om dat te voorkomen is de regeling hierop aangepast; het woord 'of' wordt vervangen door 'en'.
- m. In artikel 6.5.5 was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor catering in combinatie met detailhandel. Het artikellid is vervallen aangezien de redactie hiervan tot misverstanden kan leiden.
- n. Volgens artikel 7.2.2 waren bedrijven toegestaan tot en met categorie 4. In de aansluitende gebieden in bestemmingsplan Eeneind-West 2015 zijn echter bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2. Om beter aan te sluiten op de omliggende aansluitende bestemmingen is de toegestane maximale bedrijfscategorie gewijzigd in categorie 3.2.

- o. In artikellid 8.1.1 is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor horeca van categorie 3. Deze aanduiding heeft betrekking op de horeca aan Eeneind 37. De regeling is aangevuld door op te nemen dat de aangeduide gronden tevens mogen worden gebruikt voor horecabedrijven in de vorm van café en zaalaccommodatie.
- p. In artikel 8 Gemengd en artikel 14 Wonen is een verwijzing opgenomen naar de aanduiding voor gemeentelijke monumenten met daarbij een beschermende regeling. Dit overeenkomstig het bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008.
- q. In artikel 8.2.2 onder b is opgenomen dat gebouwen op een afstand van minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd. Dit leidt tot strijdige situaties waarbij m.n. reeds bestaande (bedrijfs)woningen en bijgebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrenzen zijn gesitueerd. Daarom is aan dit artikel toegevoegd dat voor zover de bestaande afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen kleiner zijn ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan deze kleinere afstandsmaat als minimum geldt.
- r. In artikel 8.2.3 sub c. is opgenomen dat zwembaden en daarmee vergelijkbare voorzieningen uitsluitend gesitueerd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Er komt op de verbeelding in de bestemming Gemengd nergens en aanduiding 'bijgebouwen' voor. De regel is aangepast door op te nemen dat dergelijke voorzieningen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens zijn toegestaan.
- s. In artikel 8.5.1 was als verboden gebruik opgenomen 'bedrijven van categorie 3 en 4'. Aangezien volgens lid 1 bedrijven in categorie 3 zijn toegestaan (bijlage bij de regels) zijn beide regelingen strijdig met elkaar. Het verboden gebruik voor bedrijven van categorie 3 en 4 is vervallen.
- t. In artikel 13 lid 1 (Water) is toegevoegd dat de gronden tevens bestemd zijn voor verkeer en verblijf.
- u. Artikel 14.2.2 onder d is zodanig gewijzigd dat de verwijzing naar de type woningen komt te vervallen.
- v. Artikel 14.2.2 sub h onder 2 en sub i onder 2 is verwijderd. Deze regels voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van woningen nabij de perceelgrens waren niet realistisch.
- w. Aan artikel 14.2.3 is na a toegevoegd "b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt bij vrijstaande woningen dat aan één zijde van de woning de afstand van bijgebouwen voor zover gelegen voor het verlengde van de achtergevel van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen". Het begrip 'vrijstaand' is gedefinieerd in artikel 1 begrippen.
- x. De regeling voor mantelzorgwoningen zoals opgenomen in artikel 14.5.2 is gelijkgesteld met de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Nuenen Zuidoost.
- y. In artikel 29 Algemene aanduidingsregels is in de laatste alinea van artikellid 29.4.1 toegevoegd dat de werken of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn indien er advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

Toelichting

- z. In het bestemmingsplan is een viertal bouwmogelijkheden overgenomen uit de eerder verleende vrijstelling (artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van 2009. De overige bouwmogelijkheden uit deze vrijstelling zijn reeds gerealiseerd. Voor de onderbouwing van de invloed op het Natura2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven is, in het kader van het PAS (Programma Aanpak Stikstof), een berekening van de stikstofdepositie uitgevoerd met behulp van de AE-RIUS Calculator. Het resultaat is 0,00 mol/ha/j. Dit betekent dat er geen relevante stikstofdeposities optreden ter plaatse van Natura2000-gebieden als gevolg van het initiatief.