ECLI	ECLI:NL:RVS:2026:2760
Datum uitspraak	13 mei 2026
Inhoudsindicatie	Bij tussenuitspraak van 25 juni 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:2840) heeft de Afdeling de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 17 februari 2022, waarbij het bestemmingsplan "Eeneind 2018" is vastgesteld, te herstellen. Het op 17 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestemmingsplannen in het dorp Eeneind in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het plangebied beslaat onder meer de gronden van [appellante], kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nrs. 3465, 3466, 3468, 3469, 3470, 3892, 3894, 3895 en 4232. [appellante] heeft in haar zienswijze te kennen gegeven dat zij het eens is met het herstelbesluit, voor zover aan het perceel nr. 3892 de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - autobeklederij" is toegekend, en voor zover de aanduiding "milieuzone - geurzone" van haar gronden is verwijderd. Gelet hierop is in zoverre geen beroep van rechtswege als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Awb ontstaan waarop nog moet worden beslist. De beroepsgronden die wel zijn aangevoerd zal de Afdeling hieronder bespreken.

Volledige tekst

202203001/3/R2.
Datum uitspraak: 13 mei 2026

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante] en anderen, gevestigd in Nuenen, gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, appellante,

en

de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten,
verweerder.

Procesverloop

Bij tussenuitspraak van 25 juni 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:2840) heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 17 februari 2022, waarbij het bestemmingsplan "Eeneind 2018" is vastgesteld, te herstellen.

Bij besluit van 6 november 2025 (het herstelbesluit) heeft de raad ter uitvoering van de tussenuitspraak het bestemmingsplan "Eeneind 2018" opnieuw en gewijzigd vastgesteld.

[appellante] is in de gelegenheid gesteld hierover een zienswijze naar voren te brengen. Zij heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

[appellante] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

Op 3 februari 2026 heeft de Afdeling partijen bericht dat de behandeling van de zaak in andere samenstelling wordt voortgezet vanwege het defungeren van staatsraad mr. J.M.L. Niederer, waarna partijen desgevraagd toestemming hebben gegeven om een nadere zitting achterwege te laten. De Afdeling heeft vervolgens het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Inleiding

1. Het op 17 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestemmingsplannen in het dorp Eeneind in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het plangebied beslaat onder meer de gronden van [appellante], kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nrs. 3465, 3466, 3468, 3469, 3470, 3892, 3894, 3895 en 4232.

De tussenuitspraak

2. De Afdeling heeft onder 11 van de tussenuitspraak overwogen dat het besluit van 17 februari 2022 is genomen in strijd met de rechtszekerheid en de vereiste zorgvuldigheid. De Afdeling is om de volgende redenen tot dat oordeel gekomen.

Onder 6.1 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling overwogen dat het bestemmingsplan in strijd met de rechtszekerheid is vastgesteld omdat de verbeelding bij het plan niet overeenkomt met het vaststellingbesluit, aangezien op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - autobeklederij" niet aan perceel nr. 3892 is toegekend.

Verder heeft de Afdeling onder 8.2 en 10.2 van de tussenuitspraak overwogen dat het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De raad heeft immers niet geregeld wat hij beoogde te regelen, namelijk dat ter plaatse van de gronden van [appellante] met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "ontsluiting" bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting zijn toegestaan, en dat aan geen van de gronden van [appellante] de aanduiding "milieuzone - geurzone" is toegekend.

3. Om de bovengenoemde redenen is het beroep van [appellante] tegen het besluit van 17 februari 2022 gegrond. Dit besluit moet worden vernietigd voor zover de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - autobeklederij" niet aan perceel nr. 3892 is toegekend, ter plaatse van de gronden van [appellante] met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "ontsluiting" geen bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting zijn toegestaan en aan de gronden van [appellante] de aanduiding "milieuzone - geurzone" is toegekend.

Het herstelbesluit

4. Ter uitvoering van de tussenuitspraak heeft de raad bij het herstelbesluit een nieuw gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld. Met de wijziging is de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - autobeklederij" aan perceel nr. 3892, toegekend. Verder zijn op grond van artikel 8.2.1, aanhef en onder d, van de planregels, ter plaatse van de gronden van [appellante] met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "ontsluiting" bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de ontsluiting, toegestaan. Tot slot is de aanduiding "milieuzone - geurzone" niet meer aan de gronden van [appellante] toegekend.

5. Op grond van artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het bezwaar of beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daar onvoldoende belang bij hebben.

6. [appellante] heeft in haar zienswijze te kennen gegeven dat zij het eens is met het herstelbesluit, voor zover aan het perceel nr. 3892 de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - autobeklederij" is toegekend, en voor zover de aanduiding "milieuzone - geurzone" van haar gronden is verwijderd. Gelet hierop is in zoverre geen beroep van rechtswege als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Awb ontstaan waarop nog moet worden beslist. De beroepsgronden die wel zijn aangevoerd zal de Afdeling hieronder bespreken.

Rechtszekerheid artikel 8.2.1, aanhef en onder d, van de planregels

7. [appellante] betoogt dat artikel 8.2.1, aanhef en onder d, van de planregels rechtsonzeker is. Volgens haar is onduidelijk wat moet worden verstaan onder "bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting". Zij vraagt zich af of hekwerken, verkeersborden of andere bouwwerken ten behoeve van de infrastructuur op haar gronden met de aanduiding "ontsluiting" zijn toegestaan.

7.1. Artikel 8.2.1, van de planregels luidt:

"Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

[…]

d. in afwijking van het bepaalde in lid a, b en c, mogen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de ontsluiting worden gebouwd."

7.2. Naar het oordeel van de Afdeling is niet onduidelijk wat onder bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting moet worden verstaan. Het gaat hier om bouwwerken die ten dienste staan van de ontsluiting. Per geval zal moeten worden bezien of hiervan sprake is. Denkbaar is dat een hekwerk en een verkeersbord, bouwwerken waarop [appellante] wijst, bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting kunnen zijn.

Gelet op het voorgaande is het plan op dit punt niet in strijd met de rechtszekerheid vastgesteld.

Het betoog slaagt niet.

Aanduiding "overige zone - attentiegebied ecologische hoofdstructuur"

8. [appellante] betoogt dat met het herstelbesluit ten onrechte aan haar gronden de aanduiding "overige zone - attentiegebied ecologische hoofdstructuur" ("overige zone - attentiegebied EHS") is toegekend. In dit licht stelt [appellante] ook dat de Afdeling moet terugkomen van de tussenuitspraak. Ter onderbouwing van haar standpunt wijst zij erop dat in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) (geconsolideerde versie van 1 oktober 2022) en latere versies van die verordening de aanduidingen "Natuur Netwerk Brabant" en "Attentiezone waterhuishouding" niet aan haar gronden zijn toegekend.

8.1. Aan een deel van de percelen nrs. 3468 en 3469 is in het plan de aanduiding "overige zone - attentiegebied EHS" toegekend.

8.2. Zoals de Afdeling onder 9.3 van de tussenuitspraak heeft overwogen, waren de gronden van [appellante] waaraan in het op 17 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan de aanduiding "overige zone - attentiegebied EHS" was toegekend, in de toen geldende IOV (geconsolideerde versie van 16 november 2021) aangewezen voor "Natuur Netwerk Brabant" en "Attentiezone waterhuishouding". Deze aanduidingen zijn bij besluit van het college van gedeputeerde staten van 27 september 2022 tot wijziging van de IOV van de gronden van [appellante] verwijderd en verwijderd gebleven.

Gelet hierop heeft de Afdeling onder 9.3 van de tussenuitspraak abusievelijk overwogen dat overigens ook in de versie van de IOV van 1 oktober 2022 de betreffende aanduidingen voor de gronden van [appellante] waren opgenomen en dat die aanduidingen in de OV (geconsolideerde versie van 1 januari 2025) daar overigens nog steeds gelden. Dat neemt niet weg dat de omstandigheid dat de aanduidingen sinds 27 september 2022 niet meer voor de gronden van [appellante] in de (I)OV zijn opgenomen, niet tot een ander oordeel had kunnen leiden over het op 17 januari 2022 vastgestelde bestemmingsplan. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding om terug te komen van de tussenuitspraak. Het betoog slaagt in zoverre niet.

Wel brengt die omstandigheid mee dat het herstelbesluit moet worden vernietigd, voor zover daarin aan een deel van de percelen nrs. 3468 en 3469 de aanduiding "overige zone - attentiegebied EHS" is toegekend. Het betoog slaagt in zoverre.

Overschrijding redelijke termijn

9. [appellante] heeft verzocht om schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (het EVRM).

9.1. De Afdeling komt tot de conclusie dat het bovenstaande verzoek moet worden toegewezen en geeft hierna aan hoe zij tot dat oordeel komt en tot welke schadevergoeding dat leidt.

9.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, in de uitspraak van 29 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2014:188), is de redelijke termijn, bedoeld in artikel 6 van het EVRM, overschreden indien de duur van de totale procedure te lang is. In zaken zonder een voorafgaande bezwaarschriftprocedure vangt de termijn aan op het moment van het indienen van het beroepschrift in eerste aanleg. De termijn eindigt op het moment waarop de rechter die beslist op het verzoek om schadevergoeding uitspraak doet over het geschil dat de belanghebbenden en het bestuursorgaan verdeeld houdt. De redelijke termijn is voor een

procedure in één rechterlijke instantie in beginsel niet overschreden, als die procedure in haar geheel niet langer dan twee jaar heeft geduurd.
9.3. De vraag of de redelijke termijn is overschreden, wordt beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. In dit geval is niet gebleken van bijzondere omstandigheden die aanleiding kunnen zijn voor verlenging of verkorting van deze termijn.

9.4. [appellante] heeft op 29 april 2022 beroep ingesteld tegen het besluit van de raad van 17 februari 2022. De Afdeling doet vandaag einduitspraak op het beroep van [appellante]. Dat is ruim vier jaar na het instellen van het beroep. De redelijke termijn is op 29 april 2022 aangevangen en liep twee jaar later af op 29 april 2024. Dit betekent dat deze procedure ruim twee jaar te lang heeft geduurd.

9.5. Als uitgangspunt geldt een tarief van € 500,00 per half jaar dat de redelijke termijn is overschreden, waarbij het totaal van de overschrijding naar boven wordt afgerond. Het aan [appellante] toe te kennen bedrag bedraagt daarom € 2.500,00.

Omdat de overschrijding aan de raad en aan de Afdeling is toe te rekenen, wordt de vergoeding van de schade naar evenredigheid uitgesproken ten laste van de raad en de Staat. De raad wordt veroordeeld tot betaling van € 1.200,00 en de Staat tot betaling van € 1.300,00.

Conclusie

10. Zoals onder 3 is overwogen, is het beroep van [appellante] tegen het besluit van 17 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Eeneind 2018" gegrond. Dat besluit moet worden vernietigd voor zover de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - autobeklederij" niet aan perceel nr. 3892 is toegekend, ter plaatse van de gronden van [appellante] met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "ontsluiting" geen bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting zijn toegestaan en aan de gronden van [appellante] de aanduiding "milieuzone - geurzone" is toegekend.

11. Gelet op wat onder 8.2 is overwogen, is het van rechtswege ontstane beroep van [appellante] tegen het herstelbesluit ook gegrond. Het herstelbesluit moet worden vernietigd voor zover aan de percelen, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nrs. 3468 en 3469, de aanduiding "overige zone - attentiegebied ecologische hoofdstructuur" is toegekend.

12. De Afdeling draagt de raad op de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

Proceskosten

13. De raad moet de proceskosten van [appellante] vergoeden.

14. De raad en de Staat moeten ieder de helft van de proceskosten van [appellante] voor het indienen van het verzoek om schadevergoeding vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellante] en anderen tegen het besluit van 17 februari 2022, waarbij de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten het bestemmingsplan "Eeneind 2018" heeft vastgesteld, gegrond;

II. vernietigt het besluit van 17 februari 2022, waarbij de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten het bestemmingsplan "Eeneind 2018" heeft vastgesteld, voor zover de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - autobeklederij" niet aan perceel nr. 3892 is toegekend, ter plaatse van de gronden van [appellante] met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "ontsluiting" geen bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting zijn toegestaan en aan de gronden van [appellante] de aanduiding "milieuzone - geurzone" is toegekend;

III. verklaart het beroep van [appellante] en anderen tegen het besluit van 6 november 2025, waarbij de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten het bestemmingsplan "Eeneind 2018" opnieuw heeft vastgesteld, gegrond;

IV. vernietigt het besluit van 6 november 2025, waarbij de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten het bestemmingsplan "Eeneind 2018" heeft vastgesteld, voor zover de aanduiding "overige zone - attentiegebied ecologische hoofdstructuur" aan de percelen, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nrs. 3468 en 3469, is toegekend;

V. draagt de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II en IV. worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten tot vergoeding van de bij [appellante] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 2.335,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten om aan [appellante] en anderen een schadevergoeding van € 1.200,00 te betalen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VIII. veroordeelt de Staat der Nederlanden (de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) om aan [appellante] en anderen een schadevergoeding van € 1.300,00 te betalen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de Staat aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

IX. veroordeelt de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, tot vergoeding van bij [appellante] en anderen in verband met de behandeling van het verzoek opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 233,50, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

X. veroordeelt de Staat der Nederlanden (de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) tot vergoeding van bij [appellante] en anderen in verband met de behandeling van het verzoek opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 233,50, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van hen de Staat aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

XI. gelast dat de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten aan [appellante] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 365,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan één van

hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.
Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, voorzitter, en mr. H.J.M. Besselink en mr. A.B. Blomberg, leden, in tegenwoordigheid van mr J.E.H.J. Vollaers, griffier.

w.g. E.A. Minderhoud
voorzitter

w.g. J.E.H.J. Vollaers
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 mei 2026

880-1140

Onderwerp:
Herstelbesluit Bestemmingsplan “Eeneind 2018”

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2025

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Het vaststellingsbesluit van 17 februari 2022 voor bestemmingsplan “Eeneind 2018” in te trekken.
2. Het bestemmingsplan “Eeneind 2018” gewijzigd vast te stellen.
3. Te besluiten dat er ten behoeve van het bestemmingsplan “Eeneind 2018” geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 6 november 2025

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier, de voorzitter,

J. Oostdijk F.G.F. van Genugten

Gemeente Nuenen
Ondertekend op: 10-11-2025 10:01
Ondertekend door:
Joke Oostdijk
Locatie: Nuenen
Reden: Digitaal Uitgaand

Uitspraak 202203001/1/R2

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2025:2840
Datum uitspraak:	25 juni 2025
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 17 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten het bestemmingsplan "Eeneind 2018" vastgesteld. Het plan betreft een actualisatie van de bestemmingsplannen in het dorp Eeneind in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het plangebied beslaat onder andere de ten zuiden van de kern Nuenen gelegen dorpskern Eeneind, alsmede de bedrijventerreinen die zich gaandeweg ten zuiden van de spoorlijn tussen Eindhoven en Helmond hebben ontwikkeld. [gemachtigde B] en [gemachtigde A] wonen aan de Kruisakker 8 in Nuenen. [gemachtigde B] is eigenaar van de gronden, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nrs. 3465, 3466, ,3468, 3469, 3470, 3892, 3894, 3895 en 4232. [appellante] exploiteert hier een autobeklederij. Zij vreest dat haar bedrijfsvoering door de verwezenlijking van het plan wordt beperkt. [appellante] betoogt dat onduidelijk is welke milieucategorie van bedrijven op het perceel 3469 is toegestaan. Zij wijst erop dat aan dit perceel niet de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" is toegekend, maar wel de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd- autobeklederij" en "specifieke vorm van gemengd- caravanstalling".

Tussenuitspraak/bestuurlijke lus RO- Noord-Brabant

Volledige tekst

202203001/1/R2.
Datum uitspraak: 25 juni 2025

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellante] en anderen (hierna samen en in enkelvoud: [appellante]), gevestigd in Nuenen, gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten,

appellante,

en

de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 17 februari 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Eeneind 2018" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 maart 2025, waar [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en [gemachtigde B], bijgestaan door mr. J.D.F. van Berkel, advocaat in Someren, en de raad, vertegenwoordigd door R. Klaver en ing. J.J.L. de Vrees, zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 1 oktober 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan betreft een actualisatie van de bestemmingsplannen in het dorp Eeneind in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het plangebied beslaat onder andere de ten zuiden van de kern Nuenen gelegen dorpskern Eeneind, alsmede de bedrijventerreinen die zich gaandeweg ten zuiden van de spoorlijn tussen Eindhoven en Helmond hebben ontwikkeld.

3. [gemachtigde B] en [gemachtigde A] wonen aan de Kruisakker 8 in Nuenen. [gemachtigde B] is eigenaar van de gronden, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nrs. 3465, 3466, ,3468, 3469, 3470, 3892, 3894, 3895 en 4232. [appellante] exploiteert hier een autobeklederij. Zij vreest dat haar bedrijfsvoering door de verwezenlijking van het plan wordt beperkt.

4. De relevante wettelijke bepalingen zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Aanduiding "autobeklederij" op perceel 3892.

6. [appellante] betoogt dat aan het perceel 3892 ten onrechte niet de aanduiding "specifieke vorm van gemengd- autobeklederij" is toegekend. De raad heeft in de zienswijzennota namelijk te kennen gegeven dat te zullen doen, zo stelt [appellante].

6.1. De Afdeling stelt vast dat in de zienswijzenota, die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, staat dat de aanduiding "specifieke vorm van gemengd- autobeklederij" is toegekend aan de percelen 3895, 3892 en 3469. In de verbeelding bij het plan is die aanduiding echter niet aan perceel 3892 toegekend. De raad heeft in het verweerschrift en op de zitting ook erkend dat dat ten onrechte niet is gebeurd. De verbeelding is op dit punt dus niet in overeenstemming met het vaststellingsbesluit. Naar het oordeel van de Afdeling zijn het bestreden besluit en het plan, in onderlinge samenhang bezien, in zoverre in strijd met de rechtszekerheid.

Het betoog slaagt.

Toegestane milieucategorie op perceel 3469.

7. [appellante] betoogt dat onduidelijk is welke milieucategorie van bedrijven op het perceel 3469 is toegestaan. Zij wijst erop dat aan dit perceel niet de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" is toegekend, maar wel de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd- autobeklederij" en "specifieke vorm van gemengd- caravanstalling". Volgens [appellante] betekent dit dat de verbeelding in

samenhang met de planregels zo gelezen kan worden dat op dit perceel geen beperkingen gelden ten aanzien van de toegestane milieucategorie en dat er, naast de bedrijven op de bedrijvenlijst, ook een autobeklederij en een caravanstalling zijn toegestaan. Mocht dit niet de juiste interpretatie zijn, dan is zij van mening dat het plan ten onrechte een beperking van het gebruik van het perceel meebrengt ten opzichte van het toegestane gebruik onder het vorige bestemmingsplan "Eeneind", dat op 23 juni 2010 door de raad is vastgesteld. [appellante] wenst duidelijkheid op dit punt.

7.1. De Afdeling stelt vast dat aan het perceel 3469 de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" niet is toegekend. De plansystematiek brengt naar het oordeel van de Afdeling mee dat het op dit perceel mogelijk is om een bedrijf te vestigen uit de bij het plan behorende bedrijvenlijst zonder dat er een beperking geldt ten aanzien van de milieucategorie. Artikel 8.1.1, aanhef, onder a en onder 1, van de planregels bepaalt namelijk dat de voor "Gemengd" aangewezen gronden in beginsel zijn bestemd voor bedrijven die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst, 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. Hieruit volgt dat wanneer deze aanduiding ontbreekt, elk bedrijf uit de bedrijvenlijst is toegestaan, ongeacht de categorie daarvan. De Afdeling acht dit niet rechtsonzeker. Dat aan het perceel naast de bestemming "Gemengd" de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd-autobeklederij" en "specifieke vorm van gemengd- caravanstalling" zijn toegekend, op grond waarvan daar ook een autobeklederij en een caravanstalling zijn toegestaan, maakt dat niet anders.

Het betoog slaagt niet.

De bouwmogelijkheden ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting".

8. [appellante] betoogt dat op haar gronden ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting", waar zich een eigen, niet openbaar toegankelijke weg bevindt, ten onrechte geen bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting mogen worden opgericht, wat in het verleden wel was toegestaan. Volgens [appellante] gaat dit verbod verder dan dat de raad heeft beoogd, omdat die mogelijkheid er niet aan in de weg staat dat die gronden als ontsluitingsweg kunnen worden blijven gebruikt.

8.1. Aan de meest oostelijk gelegen strook grond van [appellante] met een breedte van gemiddeld ongeveer 8,5 m en een lengte van ongeveer 150 m is naast de bestemming "Gemengd" de aanduiding "ontsluiting" toegekend. Feitelijk is daar ook een ontsluitingsweg aanwezig. Deze weg verschaft toegang tot de gronden aan de Stationsweg 9, 11, 11A en 13 en de Kruisakker 6 en 8.

Artikel 8.1.1, aanhef en onder k van de planregels, in samenhang gelezen met artikel 8.2.1, aanhef en onder d, van de planregels, bepaalt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" uitsluitend zijn bestemd voor een ontsluitingsweg waar geen gebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn mogen worden gebouwd.

8.2. Op de zitting heeft de raad te kennen gegeven dat hij met de regeling heeft willen waarborgen dat de weg als ontsluiting gebruikt kan blijven worden. Volgens de raad is het niet de bedoeling om ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de ontsluiting, uit te sluiten. Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiervoor

aanleiding hebben gegeven, is het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

De gebiedsaanduiding "overige zone- attentiegebied ecologische hoofdstructuur".

9. [appellante] betoogt dat aan een deel van haar gronden ten onrechte de aanduiding "overige zone- attentiegebied ecologische hoofdstructuur" (hierna: "overige zone- attentiegebied EHS") is toegekend.

Zij voert daartoe aan dat de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: de IOV) deze aanduiding niet (langer) kent en dat deze aanduiding daarmee dus niet in overeenstemming is. In dit verband wijst [appellante] erop dat haar gronden op de kaart bij de IOV, in de versie die gold op 1 oktober 2022, niet zijn aangewezen voor "Natuur Netwerk Brabant" en ook niet voor "attentiezone waterhuishouding". Gelet hierop is het volgens haar onzorgvuldig dat deze aanduiding, anders dan bijvoorbeeld de aanduiding "overige zone- behoud en herstel van watersystemen", die in het ontwerpplan nog wel was opgenomen maar in het vastgestelde plan niet meer, in het plan is opgenomen.

Daarnaast wijst [appellante] er in dat verband op dat in het bestemmingsplan "Buitengebied Nuenen", dat op 1 november 2018 door de raad is vastgesteld, de aanduiding "overige zone- attentiegebied EHS" niet is toegekend aan de gronden tussen het plangebied en de beek De Kleine Dommel. Dit betekent dat die aanduiding alleen geldt voor een kleine strook van haar gronden met een breedte van 3 m. Hierdoor is de bescherming van de ecologische hoofdstructuur van De Kleine Dommel reeds teniet gedaan, aldus [appellante]. Gelet hierop dient de aanduiding op haar gronden volgens haar geen doel meer en is de handhaving daarvan onevenredig.

Verder voert [appellante] aan dat het toetsingskader van de vergunningverlening in artikel 29.3 van de planregels onduidelijk is.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de regeling die hoort bij de aanduiding "overige zone- attentiegebied EHS" voortkomt uit de IOV en de beleidsregels van het waterschap De Dommel. De raad wijst erop dat na afstemming met het waterschap is besloten de aanduiding te handhaven, omdat deze bijdraagt aan de ecologische hoofdstructuur van de beek De Kleine Dommel. Verder brengt de raad naar voren dat het bestemmingsplan "Buitengebied Nuenen", dat van toepassing is op de gronden tussen het plangebied en de beek De Kleine Dommel, een andere systematiek kent. De gronden tussen de gronden van [appellante] en De Kleine Dommel zijn in dat plan bestemd als "Agrarisch met waarden- Natuur- en landschappelijke waarden". Deze bestemming waarborgt wel hetzelfde beschermingsniveau als de aanduiding "overige zone- attentiegebied EHS" in het onderhavige plan, aldus de raad.

9.2. Aan een strook van de meest westelijk gelegen gronden van [appellante] is de aanduiding "overige zone- attentiegebied EHS" toegekend. Die strook grond is ongeveer 3 m breed en 85 m lang.

Ingevolge artikel 29.3.1 van de planregels mogen ter plaatse van deze aanduiding geen fysieke ingrepen worden uitgevoerd met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

9.3. De Afdeling stelt vast dat de gronden waaraan in het plan de aanduiding "overige zone- attentiegebied EHS" is toegekend in de ten tijde van de vaststelling van het plan geldende IOV (geconsolideerde versie van 16 november 2021) zijn aangewezen voor "Natuur Netwerk Brabant" en "Attentiezone waterhuishouding". Overigens, voor zover [appellante] heeft verwezen naar de versie van 1 oktober 2022 van de IOV zijn, nog daargelaten dat die versie van na het vaststellingsbesluit is, ook in die versie de aanduidingen "Natuur Netwerk Brabant" en "Attentiezone waterhuishouding" voor die gronden opgenomen. De Afdeling volgt [appellante] dus niet in haar betoog dat de aanduiding "overige zone- attentiegebied EHS" in zoverre niet strookt met de IOV. Overigens gelden deze aanduidingen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie van 1 januari 2025) nog steeds voor die gronden van [appellante].

Voor zover [appellante] erop heeft gewezen dat de gronden tussen het plangebied en de beek De Kleine Dommel op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Nuenen" niet zijn aangeduid als "overige zone- attentiegebied EHS", overweegt de Afdeling dat de raad op de zitting onweersproken heeft toegelicht dat de bestemming "Agrarisch met waarden- Natuur- en landschappelijke waarden" die die gronden blijkens dat plan hebben, hetzelfde beschermingsniveau waarborgt als de aanduiding "overige zone- EHS".

Gelet op hetgeen de Afdeling hiervoor heeft overwogen ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de aanduiding "overige zone- attentiegebied EHS" niet aan de gronden van [appellante] heeft kunnen toekennen.

Verder heeft [appellante] de stelling dat het toetsingskader voor de vergunningverlening in artikel 29.3 van de planregels onduidelijk is, op geen enkele wijze onderbouwd.

Het betoog slaagt niet.

De aanduiding "milieuzone-geurzone".

10. [appellante] betoogt dat door het toekennen van de aanduiding "milieuzone- geurzone" aan een deel van haar gronden waaraan ook de aanduiding "bedrijfswoning" is toegekend, haar bouw- en gebruiksmogelijkheden onevenredig worden beperkt. [appellante] voert aan dat de raad ten onrechte niet heeft gemotiveerd waarom een geurzone van 50 m wordt gehanteerd en waarom het noodzakelijk is dat binnen deze zone geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

10.1. Aan een klein deel van de meest noordoostelijk gelegen gronden van [appellante] is de aanduiding "milieuzone- geurzone" toegekend. Uit de plantoelichting blijkt dat de geurzone wordt gehanteerd ten behoeve van een overstort, gelegen ten zuiden van het spoor.

Artikel 29.1.1 van de planregels luidt als volgt:

"Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone- geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd."

10.2. De raad heeft op de zitting erkend dat bij het toekennen van de aanduiding ten onrechte een geurzone van 50 m tot de overstort is gehanteerd. Volgens de raad moet in plaats daarvan een geurzone van 30 m worden aangehouden. Aangezien de gronden van [appellante] zich buiten een zone van 30 m van de overstort bevinden, betekent dit dat de aanduiding "milieuzone- geurzone" ten onrechte aan haar gronden is toegekend. Omdat de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiervoor aanleiding hebben gegeven, is het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel in strijd met artikel 3:2 van de Awb met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

Conclusie.

11. Gelet op wat de Afdeling onder 6.1, 8.2 en 10.2 heeft overwogen is het besluit van de raad van 17 februari 2022 in strijd met de rechtszekerheid en artikel 3:2 van de Awb vastgesteld.

12. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad opdragen om binnen 20 weken na verzending van deze uitspraak de gebreken te herstellen. De raad dient daartoe het plan en vaststellingsbesluit met elkaar in overeenstemming te brengen, bijvoorbeeld door:

- aan de gronden, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nummer 3892, de aanduiding "specifieke vorm van gemengd- autobeklederij" toe te kennen;

- ter plaatse van de gronden van [appellante] met de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "ontsluiting" bouwwerken ten behoeve van de ontsluiting toe te staan;

- de aanduiding "geurzone- milieuzone" te verwijderen van de gronden van [appellante].

Afdeling 3.4 van de Awb hoeft niet opnieuw te worden toegepast.

13. De raad moet de Afdeling en [appellante] de uitkomst meedelen en het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen.

14. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 27 maart 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1174, onder 25.4), blijft op een nieuw besluit het recht, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing.

Proceskosten

15. In de einduitspraak zal worden beslist over de vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten op om binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van wat onder 6.1, 8.2, 10.2 en 12 is overwogen het gebrek in het besluit van 17 februari 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Eeneind 2018" te herstellen; en

- de Afdeling en [appellante] de uitkomst mede te delen en het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, voorzitter, en mr. J.M.L. Niederer en mr. A.B. Blomberg, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.E.H.J. Vollaers, griffier.

w.g. Minderhoud
voorzitter

w.g. Vollaers
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 25 juni 2025

880-1140

BIJLAGE

Bestemmingsplan "Eeneind 2018"

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst (zie bijlage 1 bij de regels), met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend bedrijven uit categorie 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;

2. in afwijking van de onder 1 toegestane categorieën van bedrijven zijn bestaande, legaal gevestigde bedrijven van een andere categorie dan aangeduid en toegestaan, eveneens toegestaan;

b. dienstverlening;

c. horeca van categorie 3 en horeca in de vorm van café en/of zaalaccomodatie ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

d. kantoren;

e. detailhandel, uitsluitend zoals omschreven in artikel 8.4.3

f. internethandel, uitsluitend zoals omschreven in artikel 8.4.4;

g. een autobeklederij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-autobeklederij';

h. een caravanstallingen daarmee vergelijkbare stalling van voer- en vaartuigen, uitsluitend zoals omschreven in artikel 8.4.5

i. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

j. één woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

k. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', uitsluitend een ontsluitingsweg;

l. instandhouding, bescherming en herstel van de (aanwezige) cultuurhistorische waarden van een pand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- gemeentelijk monument';

met daaraan ondergeschikt:

1. showrooms;

2. tuinen en erven;

3. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel 33.3

4. groenvoorzieningen;

5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

6. nutsvoorzieningen.

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 33.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen voor de in artikel 8.1 genoemde bestemming;

b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;

c. bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen;

d. uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', waar geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 milieuzone- geurzone

29.1.1 Algemeen

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone- geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.

29.1.2 Afwijkingsbevoegdheid geurzone

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29.1.1:

a. indien de aanwezige geurhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geurhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of

b. indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geurzone als gevolg van een wijziging in een geurhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

29.3 overige zone- attentiegebied ecologische hoofdstructuur

29.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- attentiegebied ecologische hoofdstructuur' mogen geen fysieke ingrepen worden uitgevoerd met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

29.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'overige zone- attentiegebied ecologische hoofdstructuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m3 of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;

b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;

c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwaterontrekkingen;

d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m2, anders dan een bouwwerk.

Het hiervoor gestelde is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;

b. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;

c. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

De werken of werkzaamheden als hiervoor bedoeld zijn slechts toelaatbaar indien daarover vooraf advies wordt ingewonnen bij het betreffende waterschap.

Gemeente Nuenen

RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	17 februari 2022
Datum B&W-besluit:	4 januari 2022
Afdeling:	OH-Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar:	Jessica de Vrees
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Zaaknummer(documentnummer):	181599 (1003990)

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Eeneind 2018'

Beslispunten
1. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Eeneind 2018, versie 2021' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Eeneind 2018, versie 2021'. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0320.BPEeneind2018-D001 en de daarbij behorende bestanden. Deze maken integraal deel uit van dit besluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Eeneind 2018'.

Inleiding
Het plangebied van het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' bevat het woongebied Eeneind en bedrijventerrein Eeneind met uitzondering van Eeneind II Zuid en Eeneind West. Het geactualiseerde bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eeneind 2018' heeft eind 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Naar aanleiding van diverse zienswijzen op de woonbestemming ter plaatse van het perceel grond aan de Kleine Heiakker dat nu in gebruik is als speelveld heeft de raad op 4 februari 2021, na een initiatiefvoorstel, besloten om deze bouwmogelijkheid te laten vervallen en daarvoor in de plaats één woning mogelijk te maken aan de Hoge Mikkert. In voorliggend bestemmingsplan is dit zo opgenomen.
Vanwege de impact van deze wijziging heeft het ontwerpbestemmingsplan van 1 oktober tot en met 11 november 2021 opnieuw ter inzage gelegen. In de aangepaste versie van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook wijzigingen uit andere zienswijzen en ambtshalve wijzigingen meegenomen.

Wat willen we bereiken
Een actueel planologisch kader voor bedrijventerrein Eeneind en woonwijk Eeneind. Waarmee onder meer een duurzaam en gezond bedrijventerrein Eeneind gefaciliteerd wordt. Dit houdt in een betere kwaliteit van de fysieke ruimte, een beter ondernemersklimaat en verbeteren van de veiligheid in het gebied.

Argumenten

1.1 en 2.1 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Eeneind 2018' zijn 22 zienswijzen ingediend. Deze zienwijzen zijn samengevat in een zienswijzennota. Daarin zijn de zienswijzen voorzien van een reactie en is aangegeven of het bestemmingsplan op basis van de zienswijzen al dan niet is aangepast. In de zienswijzennota zijn ook ambtshalve wijzigingen opgenomen voor het bestemmingsplan.

2.2 Het bestemmingsplan komt tegemoet aan uw moties en initiatiefvoorstel

September 2019: Uw raad neemt een motie aan waarin uw college de opdracht krijgt de mogelijkheden te onderzoeken om kavel C4129 aan de Kleine Heiakker te ruilen met de speeltuin aan de Hoge Mikkert, zodat kavel C4129 formeel de bestemming speelveld/groen krijgt (en niet langer meer een bouwkavel is) en de speeltuin formeel een woonbestemming krijgt.

Juli 2020: Op basis van het onderzoek en de resultaten van de gehouden enquête besluit uw college de kavelruil niet op te nemen in het bestemmingsplan. Daarom heeft het ontwerpbestemmingsplan in september/oktober 2020 ter inzage gelegen met een bouwmogelijkheid op kavel C4129 aan de Kleine Heiakker.

Oktober 2020: Uw raad dient een initiatiefvoorstel in met het verzoek de kavelruil alsnog door te voeren.

November 2020: Uw college heeft hierop gereageerd met een memo waarbij zij vasthoudt aan haar eerdere besluit geen kavelruil op te nemen in het bestemmingsplan.

Januari 2021: Uw college stuurt uw raad een memo over de financiële gevolgen van de kavelruil waarin vijf opties zijn uitgewerkt.

Februari 2021: Het initiatiefvoorstel wordt behandeld in de raadsvergadering. Uw raad besluit dat de kavelruil doorgang moet vinden, waarbij de speeltuin aan de Hoge Mikkert gesplitst moet worden in één bouwkavel en een speeltuintje voor kleine kinderen ter grootte van 200 m^2. De bouwkavel aan de Kleine Heiakker komt te vervallen en de grond wordt bestemd als openbare ruimte.

Maart 2021: Als aanvulling op het raadsbesluit van 4 februari 2021 draagt uw raad door middel van een aangenomen motie uw college op aan de Hoge Mikkert één bouwkavel te realiseren met een maximale grootte van 320 m^2 waarbij rekening wordt gehouden met een achterom voor het naastgelegen woonhuis.

In het voorliggende bestemmingsplan is de kavelruil in overeenstemming met uw besluiten opgenomen. Planologisch is dit realiseerbaar en het draagt bij aan de woonbehoefte in Nuenen.

2.3 Een actueel bestemmingsplan draagt bij aan een duurzaam en gezond bedrijventerrein

Het is noodzakelijk om het bedrijventerrein weer aantrekkelijk te maken en te houden voor inwoners en ondernemers. We denken dat we ons, samen met de inwoners, ondernemers en partners, moeten richten op de volgende maatschappelijke doelen: (1) het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke ruimte, (2) het verbeteren van het ondernemersklimaat en (3) het verbeteren van de veiligheid in dit gebied. Innovatie en duurzaamheid moeten als rode draad worden verweven door deze doelen. Ee geactualiseerd, gestandaardiseerd en digitaal bestemmingsplan draagt hieraan bij.

2.4 Vaststelling van het bestemmingsplan is noodzakelijk om uitvoering te geven aan het wijkversterkingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan helpt bij de aanpak voor het verdwijnen van de malafide bedrijven op dit bedrijventerrein. Daarnaast biedt het duidelijkheid voor bonafide bedrijven die in strijd zijn met het nog geldende bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008 én het nieuwe bestemmingsplan 'Eeneind 2018'. Zo is in het bestemmingsplan autohandel (uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding) onder verboden gebruik gebracht. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van dit verbod. Ook de vestiging van garagebedrijven is niet zondermeer mogelijk.

2.5 Het college heeft het besluit genomen hogere waarden te verlenen in het kader van de Wet geluidhinder voor de kavel Hoge Mikkert

Uit het onderzoek naar het verkeerslawaai blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wat betreft de Geldropsedijk met 4 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst. Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan geen belemmeringen op. Het leefklimaat ter plaatse en de directe omgeving is gewaarborgd. Het college heeft het definitieve besluit genomen op 11 januari 2022.

3.1 In dit geval is geen exploitatieplan nodig

De raad moet expliciet besluiten over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat er geen grondexploitatiekosten zijn voor de gemeente en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid Wro niet noodzakelijk is.

Kanttekeningen en alternatieven

2.1 Alternatief voor de kavelruil

In voorliggend bestemmingsplan is de kavelruil in overeenstemming met de raadsbesluiten uitgewerkt. Hierop zijn in totaal 10 zienswijzen ontvangen; 8 individuele zienswijzen, 1 van Actie Comité Behoud Speelplaats en 1 van Wijkraad Eeneind. In totaal hebben bewoners van 96 adressen aangegeven tegen een bouwkavel aan de Hoge Mikkert te zijn.

Deze zienswijzen kunnen voor de raad mogelijk een reden zijn om haar standpunt met betrekking tot de kavelruil te heroverwegen. Om de raad in staat te stellen een nadere afweging te maken, menen wij dat het goed is om een alternatief en de (financiële) consequenties hiervan in het raadsvoorstel te benoemen.

Om tegemoet te komen aan de wensen van een aantal wijkbewoners zonder daarbij andere wijkbewoners te benadelen, is het te overwegen om in afwijking van het voorliggende bestemmingsplan beide locaties (die nu in gebruik zijn als speelveld/speeltuin) te bestemmen als openbare ruimte, waardoor de bouwmogelijkheid voor één woning binnen dit deel van het plangebied komt te vervallen. Dit alternatief draagt mogelijk bij aan de rust in de wijk.

De kavelruil zoals opgenomen in het bestemmingsplan is verwerkt in de jaarrekening en geactualiseerd tijdens de begroting, wat resulteert in een Netto Contante Waarde van € 982.861,00 (1-1-2021). Wanneer de kavelruil vervalt, betekent dit dat er € 132.600,00 minder grondopbrengsten worden gerealiseerd. Daarbij komen nog kosten voor aanpassing van het bestemmingsplan. Daarentegen zullen de planschadekosten en extra kosten bouw- en woonrijp maken niet worden verbruikt. Concreet betekent dit een negatief effect van ca € 55.000,00 Netto Contante Waarde ten opzichte van de grondexploitatie die is vastgesteld bij de begroting 2022.

Daarnaast is het niet te verwachten is dat de wijkbewoners, die tegen de bouwkavel aan de Hoge Mikkert zijn, in beroep zullen gaan. Mogelijk dat het bestemmingsplan na vaststelling direct onherroepelijk wordt.

2.2 Er is deels afgeweken van de Visie bedrijventerreinen
In aanloop naar het bestemmingsplan is de Visie bedrijventerreinen opgesteld. Een planologische visie die in november 2017 door uw college is vastgesteld en vervolgens is verwerkt in het bestemmingsplan. Hiermee zijn mogelijkheden ontstaan voor verruiming van functies en het intensiever gebruiken van de bestaande ruimte.
In de Visie Bedrijventerreinen is bepaald dat in het zuidelijk deel van Eeneind I en op Eeneind II bedrijven zijn toegestaan in categorie 3 en 4 en in 2 voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan Eeneind II Zuid. In bestemmingsplan Eeneind II Zuid zijn allerlei soorten categorie 2 bedrijven toegestaan volgens de bedrijvenlijst. Dergelijke lichte bedrijven kunnen ook elders gevestigd worden, bijvoorbeeld in gemengd gebied of in een dorpskern. Door categorie 2 bedrijven toe te laten wordt de bedrijventerreinvoorraad voor zwaardere bedrijven verminderd. De provincie geeft in een reactie aan dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen tegengegaan moet worden en dat het terrein vrijgehouden moet blijven voor alleen de zwaardere bedrijven. Vanuit lokaal economisch perspectief onderschrijven we dit lokaal. Het vigerend bestemmingsplan laat op een groot deel van het plangebied bedrijven toe in categorie 3 en 4. Daarnaast zijn in het vigerend bestemmingsplan bedrijven specifiek aangeduid, waaronder ook lichtere bedrijven. Deze werkwijze is nu voortgezet in het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn dus alleen categorie 3 en 4 bedrijven toegestaan en als er nu al een categorie 2 bedrijf legaal gevestigd is, is deze mogelijkheid overgenomen door middel van een specifieke aanduiding. Op dit punt is hiermee van de Visie Bedrijventerreinen afgeweken.

2.3 Bedrijfswoningen omzetten naar reguliere woningen wordt slechts beperkt mogelijk
De op bedrijventerrein Eeneind aanwezige bedrijfswoningen worden in veel gevallen regulier bewoond. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Eeneind' uit 2008. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan moet onder andere worden gekeken naar actueel beleid, een goede ruimtelijke ordening en of strijdig gebruik eventueel gelegaliseerd kan worden. Mensen die in strijd met het bestemmingsplan regulier in een bedrijfswoning wonen, kunnen hieraan niet zondermeer rechten ontlenen. Legalisatie moet goed worden onderzocht.

Het wonen op een bedrijventerrein had jaren alleen als doel dat er toezicht is van de bedrijfseigenaar op zijn/haar bedrijf. De provincie heeft al ruim 20 jaar geleden aangegeven dat zij ook dat liever niet ziet. Er dient een ruimtelijke scheiding te zijn tussen wonen als hindergevoelige functie en bedrijvigheid met een bepaalde mate van hinder zoals toegestaan op een bedrijventerrein. Nieuwe (bedrijfs)woningen zijn dan ook niet meer mogelijk in huidige bestemmingsplannen. Ook niet in voorliggend bestemmingsplan 'Eeneind 2018'.
Het gemeentelijk beleid is verder gericht op functiemenging van wonen, lichte bedrijvigheid en andersoortige functies binnen Berkenbosch, een menging van bedrijvigheid met bedrijfswoningen op Eeneind I en meer hinder veroorzakende bedrijven op Eeneind II.

Het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen is ook niet zonder meer mogelijk. Reguliere woningen genieten namelijk een grotere bescherming tegen hinder (van onder andere geluid, lucht, geur, gevaar) dan bedrijfswoningen. Omzetten kan alleen als de woning geen hinder ondervindt van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven waaronder het voormalige eigen bedrijf, maar óók andersom dat de woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven waaronder het voormalige eigen bedrijf (volgens de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan).

Gemeentelijk onderzoek naar de mogelijkheden voor aanwezige (regulier gebruikte) bedrijfswoningen is niet in lijn met het algemeen geldend beleid. Reguliere woningen kunnen in het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' ook vanwege de milieuaspecten niet in zijn algemeenheid worden gelegaliseerd. Het zou een beperking opleveren voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven met onder andere planschade als gevolg.
Om eigenaren enigszins tegemoet te komen, is in het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' binnen de bestemming Gemengd (gedeelte Eeneind I) een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Onder voorwaarde dat door de bewoner kan worden aangetoond dat voor het individuele geval geen belemmeringen aanwezig zijn.

Wat gaan we daarvoor doen
Randvoorwaarden
Het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' vaststellen. Al dan niet met een bouwmogelijkheid aan de Hoge Mikkert.
Het concept vast te stellen bestemmingsplan is al aangepast op de gehonoreerde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Wanneer besloten wordt de bouwmogelijkheid aan de Hoge Mikkert te laten vervallen, moet deze wijziging nog worden doorgevoerd voordat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd voor de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State. Ook moet de beantwoording van de betreffende zienswijzen in de nota van zienswijzen worden aangepast.

Planning
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Voorzitter van de Raad van State. Wanneer er geen beroep is ingesteld, wordt het bestemmingsplan gelijktijdig met in werking treding onherroepelijk. Wanneer er wel beroep is ingesteld, zal dit pas zijn na behandeling in en uitspraak van de Raad van State. Dit kan meer dan een jaar duren.

Communicatie
De behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ruimte en de gemeenteraad staat geagendeerd op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht van de behandeling.
Het raadsbesluit van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. De indieners van de zienswijzen worden ook hiervan persoonlijk op de hoogte gebracht. Het bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Er zal ook gebruik worden gemaakt van de wijkraad-appgroep en wijkblad.

Wat mag het kosten
De kosten voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan worden betaald uit de post 'Bestemmingsplannen bebouwde kom'(6810015). In deze post is voldoende budget beschikbaar.

De kosten als gevolg van het alternatief de kavelruil te laten vervallen, zijn inzichtelijk gemaakt onder punt 2.1 bij de kanttekeningen en alternatieven.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen

Nr	Omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1	Vast te stellen bestemmingsplan 'Eeneind 2018' met bijbehorende bijlagen	181599	1043121 / 1043122
2	Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Eeneind 2018, versie 2021'	181599	1004042
3	Besluit hogere waarden	181599	1039393

Burgemeester en wethouders van Nuenen,

de secretaris,

drs. M. Arents

de burgemeester,

M.J. Houben MBA

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Eeneind 2018'

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 januari 2022;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. De 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Eeneind 2018, versie 2021' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Eeneind 2018, versie 2021'. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0320.BPEeneind2018-D001 en de daarbij behorende bestanden. Deze maken integraal deel uit van dit besluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Eeneind 2018'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 17 februari 2022

DE RAAD VOORNOEMD,

de griffier,

M.C.P. Laurenssen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA

Gemeente Nuenen

181599

Amendement

Raadsvergadering d.d.	17 februari 2022
Agendapunt	24
Onderwerp	Gewijzigde Vaststelling Bestemmingsplan Eeneind
Indienende fractie(s)	PvdA, Groen Links, CDA
Zaaknummer	

De raad van de gemeente Nuenen in vergadering bijeen op 17 februari 2022;

gezien het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders;

gehoord de beraadslagingen bij dit onderwerp;

Overwegende dat

- Het initiatiefvoorstel van februari 2012 ertoe leidde dat de speeltuin aan de Hoge Mikkert gesplitst moet worden in een bouwkavel en speeltuintje voor kleine kinderen ter grootte van 200m2 en de bouwkavel aan de Kleine Heiakker komt te vervallen en de grond wordt bestemd als openbare ruimte
- De motie van 4 februari 2021 een bouwkavel te realiseren mat een maximale grootte van 320m2, waarbij rekening wordt gehouden met een achterom voor het naastgelegen woonhuis,
- De reductie van het speeltuintje naar 200m2 de speelmogelijkheden voor kleine kinderen aantast
- Een groot aantal ouders door middel van ingediende zienswijzen grote bezwaren maken tegen deze reductie
- In de kanttekeningen en alternatieven van het raadsvoorstel in overweging wordt gegeven beide locaties te bestemmen als openbare ruimte
- Dit alternatief bijdraagt aan het verminderen van de ontstane onrust in de wijk

Besluit:

Aan het raadsbesluit het volgende beslispunt toe te voegen

- De betreffende percelen aan de Hoge Mikkert en de Kleine Heiakker te bestemmen als 'Groen' ten behoeve van speelgelegenheid.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekening:

W70
Dhr. Van Leeuwen | Dhr. Koenen | Dhr. Vereijken | Dhr. Swinkels

W70
Dhr. Geven | Dhr. Post

VVD
Mevr. Tesser | Dhr. H. Spijkerman | Dhr. Bonnier

GroenLinks

Dhr. M. Spijkerman | Dhr. Kuperus | Dhr. Kranen

PvdA
Dhr. Wesenbeek | Dhr. Thomassen

D66
Mevr. Van Stiphout | Mevr. Coolen

CDA
Dhr. Meijvis | Dhr. Hendrickx

Combinatie
Mevr. Donkers

Dit amendement werd in de raadsvergadering van 17 februari 2022 **aangenomen/verworpen** met 14 stemmen **vóór** en 0 stemmen **tegen.**

De griffier

Djuma zaaknr. 181599 / documentnr. 1004042

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Eeneind 2018

Versie 2021

Gemeente Nuenen

Geanonimiseerd



Behoort bij het raadsbesluit van
17 februari 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

1.1 Status zienswijzennota *3*

1.2 Procedure bestemmingsplan *3*

1.3 Ingekomen zienswijzen *3*

1.4 Wijzigingen in het bestemmingsplan *4*

2. Zienswijzen: samenvatting, beoordeling en conclusie **5**

Zienswijzen 1 t/m 10: Ruil bouwmogelijkheden kavel Kleine Heiakker met speelterrein de Hoge Mikkert *5*

Zienswijze 11: Milieucategorie Collseweg 10 *7*

Zienswijze 12: Gebruik Eeneind 32 *8*

Zienswijze 13: Ontsluiting snelfietspad Helmond-Eindhoven – Eeneind 32 *10*

Zienswijze 14: Verkeersbestemming en eigendommen Eeneind 32 *11*

Zienswijze 15: Milieucategorie en bouwhoogten Gulberg 18 *12*

Zienswijze 16: Bewoning Kruisakker 6 *13*

Zienswijze 17: Divers Kruisakker 8 *16*

Zienswijze 18: Autohandel Gulberg 43A *22*

Zienswijze 19: Autohandel De Huufkes 98 *23*

Zienswijze 20: Bedrijfswoning en loods Eeneind 53 *24*

Zienswijze 21: Bedrijfswoning Den Binnen 28 *25*

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan **27**

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen *27*

Ambtshalve wijzigingen *31*

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit van de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Eeneind 2018’ vast te stellen.
De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de doorlopen procedure van het bestemmingsplan en een overzicht van de ingekomen zienswijzen. In hoofdstuk 2 is de essentie van de zienswijzen weergegeven, zijn zij van een antwoord voorzien en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Eeneind 2018’. Bij de beantwoording is uiteraard rekening gehouden met de volledige inhoud van de zienswijzen. Hoofdstuk 3, 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 van 1 oktober tot en met 11 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen.

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. Ook kan bij de Voorzitter van die Afdeling om een voorlopige voorziening worden gevraagd.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen
Er zijn in totaal 20 schriftelijke zienswijzen ontvangen en een reactie van de Provincie Noord Brabant. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Nummer	Indiener	Ingekomen	Registratie
1	Actie Comité "Behoud van de Speelplek aan de Hoge Mikkert"	11 november 2021	1006171
2	Hoge Mikkert 7	4 november 2021	999351
3	De Hofstad 10	4 november 2021	999395
4	Hoge Mikkert 5	1 november 2021	995290
5	Hoge Mikkert 10	8 november 2021	1003662
6	Dilis Ariens Camp 22	9 november 2021	1002991
7	Wijkraad Eeneind	9 november 2021	1003059
8	Dilis Ariens Camp 26	9 november 2021	1007174
9	De Spijkert 12	9 november 2021	1007185

10	De Spijkert 4	9 november 2021	1008512
11	Collseweg 10	18 oktober 2021	984128
12	Eeneind 34	10 november 2021	1004411
13	Dilis Ariens Camp 10	8 november 2021	1002830
14	Eeneind 32	5 november 2021	1000194
15	Gulberg 18	9 november 2021	1005580
16	Kruisakker 6	9 november 2021	1002969
17	Kruisakker 8	11 november 2021	1005562
18	Gulberg 43A	10 november 2021	1005311
19	De Huufkes 98	10 november 2021	1004420
20	Eeneind 53	11 november 2021	1006424
21	Den Binnen 28	12 november 2021	1006818

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

1.4 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: 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.

Zienswijzen 1 t/m 10: Ruil bouwmogelijkheden kavel Kleine Heiakker met speelterrein de Hoge Mikkert

In totaal hebben bewoners van 96 adressen aangegeven tegen het voornemen tot bebouwing van een groot deel van de huidige speelplek aan de Hoge Mikkert te zijn. Deze speeltuin wordt zeer uitgebreid en intensief gebruikt door de gehele jeugd van het Eeneind.
Verzocht wordt deze mogelijkheid te heroverwegen om de volgende redenen (mede gebaseerd op het 'Handboek gemeentelijk speelruimtebeleid; Spelen met ruimte' een gezamenlijke uitgave van Jantje Beton, de VNG, NUSO en het ministerie van VROM in het kader van het Netwerk Child Friendly Cities en onderzoek naar de kosten en baten van speeltuinen in Nederland (MKBA Speeltuinen)):

- Spelen en bewegen is goed en gezond voor kinderen: "Een bespeelbare buitenruimte die voor kinderen en jongeren veilig en prettig is, is goed voor iedereen. Ook voor de ouders. En ook voor andere kwetsbare groepen, zoals ouderen. Het maakt een buurt sterk en betrokken, en daardoor aantrekkelijk en waardevol."
- Het is belangrijk om te beschikken over voldoende informele en formele speelruimte. Gezien de huidige situatie met zeer beperkte keuzemogelijkheden, beperkte omvang en onveilige openbare ruimte is het onbegrijpelijk en onacceptabel dat de beschikbare speelgelegenheid nog meer beperkt zou worden door het opnemen van een bouwmogelijkheid.
- In de Omgevingsvisie wordt gesproken over de kernkwaliteiten die de lat vormen waarlangs alle initiatieven worden gelegd. Daarbij wordt gesteld dat de gemeente gaat voor een vitale samenleving waar mensen gezond kunnen leven en meedoen. Daarbij wordt onder ander gekozen voor het inzetten van openbare ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten.
- In de Omgevingsvisie is opgenomen dat er met name vraag is naar woningen voor jongeren/starters en ouderen. De voorgenomen bouwkavel is gezien de grootte en de totale prijs voor beide doelgroepen ongeschikt.
- De huidige speelplek aan de Hoge Mikkert is centraal gelegen en de sociale controle is er groot. Het nodigt uit om elkaar (in alle leeftijden) te ontmoeten. Ideaal om te behouden.
- Het huidige trapveldje aan de Kleine Heiakker is niet geschikt voor kinderen in de basisschoolleeftijd onder andere vanwege de ligging aan het spoor en een 80 km/uur weg en buiten het zicht van omwonenden.
- Het kost ongeveer evenveel om de speelruimte aan de Hoge Mikkert te laten zoals het is, als om een deel ervan te verkopen als bouwkavel voor één woning. (Verwezen wordt naar de memo van het college aan de raad d.d. 28 januari 2021 met een overzicht van de financiële gevolgen van de kavelruil, uitgezet in vijf scenario's.)
- De onrust en polarisatie die de kavelruil op het Eeneind teweegbrengt, wegen niet op tegen het voordeel van één extra woning (die niet aansluit bij de behoefte aan goedkopere woningen).

Men wil benadrukken ontzettend blij te zijn met de huidige grootte en mogelijkheden van deze speelruimte aan de Hoge Mikkert en verzocht wordt dan ook niets te veranderen aan de huidige grootte. Men vraagt om met de bewoners mee te denken over de herinrichtingsmogelijkheden van de volledige huidige speelruimte door middel van het programma ‘Spelen en bewegen’ van de gemeente en de bouwmogelijkheid te laten vervallen. Het trapveldje aan de Kleine Heiakker zou daarnaast een zeer welkome aanvulling kunnen zijn voor de wat oudere jeugd.

Reactie gemeente
De zienswijzen zijn voor de gemeenteraad reden geweest om haar standpunt met betrekking tot de kavelruil te heroverwegen. Om tegemoet te komen aan de wensen van een aantal wijkbewoners zonder daarbij andere wijkbewoners te benadelen, is besloten zowel de Kleine Heiakker als de Hoge Mikkert te bestemmen als ‘Groen’ ten behoeve van speelgelegenheid. Hiermee komt de bouwmogelijkheid voor één woning aan de Hoge Mikkert te vervallen.

In vervolg op het op 6 juli 2017 door de raad vastgestelde beleidsplan ‘Spelen en bewegen in de openbare ruimte’ gaat de gemeente samen met de inwoners bepalen wat de mogelijkheden zijn voor de invulling van de speelplekken zoals die er zijn na toekenning van de bouwmogelijkheid. Eeneind staat gepland voor 2022, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Zienswijze 11: Milieucategorie Collseweg 10

a. <u>Milieucategorie</u>
Het ter plaatse aanwezige bedrijf geeft aan op dit moment te vallen onder milieucategorie 4.2. In het ontwerpbestemmingsplan is een deel van het bedrijf aangemerkt als milieucategorie 4.2 en een deel als 3.2. Dit betekent dat de showroom binnen de zwaarste categorie ligt en de werkplaats in de lichtste categorie. Dit betekent dat diverse werkzaamheden niet meer naar behoren kunnen worden uitgevoerd.

<u>Reactie gemeente</u>
Het bedrijf valt volgens bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008 binnen de bestemming Bedrijventerrein met de toegestane bedrijfscategorieën II en III. Deze bedrijfscategorieën zijn gelijk te stellen met de huidige (milieu)categorieën 2, 3.1 en 3.2. Van milieucategorie 4.2 is dus geen sprake.
De bestemming van het gedeelte van het perceel dat aan Den Binnen ligt, is in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd van Bedrijventerrein naar Gemengd. Deze wijziging is doorgevoerd op basis van de Visie bedrijventerreinen dat op 21 november 2017 is vastgesteld door het college. Binnen de bestemming Gemengd zijn dezelfde milieucategorieën toegestaan als binnen de bestemming Bedrijventerrein op dit gedeelte van het bedrijventerrein. Ook de overige regels zijn voor wat betref bedrijvigheid gelijk. De bestemming Gemengd biedt iets meer gebruiksmogelijkheden als het gaat om andere functies dan bedrijven. De werkplaatswerkzaamheden die vallen onder de milieucategorie 3.2 kunnen dus nog steeds worden uitgevoerd.



Uitsnede Visie Bedrijventerreinen, mede basis voor het bestemmingsplan

b. <u>Waardevermindering</u>
Verwacht wordt dat de waarde van het bedrijf minder zal zijn met de nieuwe lagere milieucategorie.

<u>Reactie gemeente</u>
Zoals onder punt a aangegeven, is er geen sprake van een lagere milieucategorie en daarmee geen planologische verslechtering. Er is daarmee geen sprake 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.

<u>Planaanpassing</u>
Geen aanpassing.

Zienswijze 12: Gebruik Eeneind 32

a. *Aanvraag omgevingsvergunning kwekerij*
   1. Indiener van de zienswijze geeft aan verrast te zijn dat er tijdens het ter inzage liggen van ontwerpbestemmingsplan ‘Eeneind 2018’ een aanvraag is gekomen voor een omgevingsvergunning met een projectomschrijving welke in strijd is met het huidige bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.
   2. Indiener van de zienswijze geeft aan verbaasd te zijn dat de hiervoor genoemde omgevingsvergunning op 30 september 2021 is ingediend, terwijl het handhavingsverzoek van indiener van de zienswijze is ingediend op 7 juli 2021 en waarvan de behandeling is uitgesteld tot 27 oktober 2021.
   3. Indiener van de zienswijze vraagt zich af of op de percelen 3971 en 4341 een kwekerij is toegestaan. Het is volgens indiener van de zienswijze overduidelijk dat het hier niet gaat over een kleinschalig hobby kwekerijtje. Hierbij wordt verwezen naar de onderbouwing voor wat betreft het parkeren met de vele benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
   4. Indiener van de zienswijze benoemd de problematiek rondom het parkeren in de openbare ruimte op onder andere groenstroken. Dat er in de aanvraag omgevingsvergunning voorzien is in 30 parkeerplaatsen, waarvan 5 direct voor de woning van indiener en 4 plaatsen naast de oprit, wat het uitzicht bij het uitrijden verhinderd.

Reactie gemeente
   1. Er is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor internetverkoop (met een beperkte publieksaantrekkende werking). De overige activiteiten passen binnen het bestemmingsplan. Een aanvrager heeft een eigen keuze of hij een aanvraag indient, ook al ligt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage.
   2. Naar aanleiding van een handhavingsverzoek moet worden bekeken of de activiteiten in het bestemmingsplan passen en zo nee, of deze gelegaliseerd kunnen worden. Als legalisatie tot de mogelijkheden behoort, wordt overtreder in de gelegenheid gesteld om een aanvraag hiervoor in te dienen. Indien geen aanvraag wordt ingediend of als de aanvraag niet tot een vergunning leidt, wordt de handhaving verder voortgezet. Mocht de aanvraag leiden tot verlening van een omgevingsvergunning is er de mogelijkheid bezwaar daartegen in te dienen.
      Naar aanleiding van de in januari 2022 verleende omgevingsvergunning voor een webwinkel met publieksaantrekkende werking is in het bestemmingsplan op een deel van het bijgebouw bij de woning op het perceel 3985 een functieaanduiding voor een webwinkel gelegd. In de regels zijn hieraan voorwaarden gekoppeld.
   3. Perceel 4341 valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Nuenen. Hierin heeft het perceel de bestemming Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel. De voor Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor (vollegronds)teeltbedrijven en agrarisch grondgebruik. Een kwekerij is hier dan ook mogelijk.
      Op perceel 3971 is geen kwekerij toegestaan. In het geldende bestemmingsplan is dit perceel bestemd tot Verkeer. Omdat dit perceel niet nodig is voor de ontsluiting van aangrenzende percelen, is dit perceel nu bestemd tot Wonen. Ook bij deze nieuwe bestemming is geen kwekerij toegestaan.
   4. De functie van internetverkoop (met een beperkte publieksaantrekkende werking) heeft geen 30 parkeerplaatsen nodig. Op basis van de CROW-richtlijnen voor verkeer en parkeren komt het aantal benodigde parkeerplaatsen op 8 stuks. De voorwaarde is dat deze allen worden aangelegd op eigen terrein. Daar is ook de ruimte voor. Er zullen dus geen nadelige effecten van

het parkeren zijn op de openbare ruimte. De aanvraag omgevingsvergunning is hierop aangepast.

b. Poort

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de eigenaar van het adres Eeneind 32 ter compensatie van de te verwachten hinder van het snelfietspad Helmond – Eindhoven een poort wil tussen het adres Eeneind 32 en het fietspad. Waarvoor is deze poort nodig? Voor een tweede mogelijkheid voor laden en lossen? Om de fietsers gemakkelijk in de webwinkel en kwekerij te ontvangen? Het enige terras van indiener van de zienswijze ligt direct aan het fietspad. Zij heeft geen behoefte aan meer overlast aan die zijde. Bovendien denkt indiener van de zienswijze dat een poort op die plek tot gevaarlijke situaties kan leiden, omdat er nagenoeg geen ruimte is om veilig te stoppen.
Mag er (incidenteel) gemotoriseerd verkeer over het fietspad tot aan de poort ten behoeve van laden/lossen/bezoeken van de kwekerij?

Reactie gemeente

Het proces rondom het snelfietspad is nog niet afgerond. Het bestemmingsplan Eeneind 2018 voorziet dan ook niet in de planologische mogelijkheden voor het snelfietspad. Dat volgt later in een nieuw bestemmingsplan. Hierop is ook inspraak mogelijk. De zorgen van indiener van de zienswijzen worden voor zover mogelijk en wenselijk meegenomen in de voorbereiding van het snelfietspad.

c. Grondeigendom

Indiener van de zienswijze is ter ore gekomen dat eigenaar van het adres Eeneind 32 de openbare weg tussen het adres Eeneind 32 en het 'weiland/park' in bezit wil krijgen en bereid is hiervoor een ander stuk grond te ruilen. Heeft de grondruil in het kader van het fietspad al plaatsgevonden?

Reactie gemeente

Perceel 3971 behoort vanaf 17 maart 2006 bij het adres Eeneind 32 als erf/tuin. De smalle strook grond tussen de percelen 3971 en 4341 is ter sprake gekomen tijdens gesprekken over het snelfietspad. Verkoop/ruil heeft niet plaatsgevonden.

d. Overige punten

Recent is op het adres Eeneind 32 een zwembad aangelegd die de gehele tuin in beslag neemt. Indiener van de zienswijze vraagt zich af of dit kan ?
Had deze grond niet beter gebruikt kunnen worden voor het parkeren ten behoeve van de kwekerij?
Indiener van de zienswijzen heeft geconstateerd dat er meerdere bedrijven op dit adres zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Kan dit?

Reactie gemeente

Een zwembad op de aangegeven plaats voldoet aan de regels en is vergunningsvrij. Het parkeren ten behoeve van de kwekerij is voorzien op eigen terrein aan de zijde van de ontsluiting van het perceel.
Meerdere inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel op één adres is mogelijk. Het gaat bij een bestemmingsplan om het toegestane gebruik en bijbehorende maatvoering.

Planaanpassing

Geen aanpassing.

Zienswijze 13: Ontsluiting snelfietspad Helmond-Eindhoven – Eeneind 32

a. Ontsluiting snelfietspad via openbare weg naast adres Eeneind 32
Indiener van zienswijze oppert het idee om de openbare weg naast het adres Eeneind 32 te gaan gebruiken als aansluiting op het toekomstige snelfietspad Helmond – Eindhoven. Dit als veiliger alternatief van de nu bekende ontsluiting ter hoogte van de spoorwegovergang.

Reactie gemeente
In het verleden is deze optie bekeken, maar niet wenselijk gebleken omdat dit de directheid van de fietsroute niet ten goede komt. Het bestemmingsplan Eeneind 2018 voorziet niet in de planologische mogelijkheden voor het snelfietspad. Dat volgt in een nieuw bestemmingsplan wanneer het proces rondom het snelfietspad zover is. Hierop is ook inspraak mogelijk.

b. Oneigenlijk gebruik gemeentegrond
Indiener van de zienswijze stelt dat eigenaar van het adres Eeneind 32 zich een deel van de openbare ruimte heeft toegeëigend en heeft ingericht als showtuin.

Reactie gemeente
Perceel 3971 behoort vanaf 17 maart 2006 bij het adres Eeneind 32 als erf/tuin. De smalle strook grond tussen de percelen 3971 en 4341 is ter sprake gekomen tijdens gesprekken over het snelfietspad.

Planaanpassing
Geen aanpassing.

Zienswijze 14: Verkeersbestemming en eigendommen Eeneind 32

Eigendom percelen C 3971 en C 3972 en verkeersbestemming
De eigenaar is van mening dat deze percelen onterecht zijn bestemd als ‘Verkeer’. Perceel C 3972 ligt aan de zijde van de straat Eeneind. Hierop ligt een deel van de woning, het overige is in gebruik als tuin. Een verkeersbestemming is hier niet logisch. Perceel C 3971 ligt aan de zijde van de Oude Dijk welke hier doodlopend is. Dit perceel is (in eigendom) bij het woonperceel getrokken en doet dienst als erf.

Reactie gemeente
Beide percelen hebben geen openbare bestemming meer. In het bestemmingsplan hebben ze de bestemming Wonen gekregen.

Planaanpassing
De bestemmingen van de percelen C 3972 en C 3971 zijn gewijzigd van Verkeer naar Wonen, zonder bouwmogelijkheid.
.

Zienswijze 15: Milieucategorie en bouwhoogten Gulberg 18

a. Milieucategorie 4.2

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 6 Bedrijventerrein opgenomen dat categorie 4.2 bedrijven enkel zijn toegestaan op een afstand van 200 meter van een (bedrijfs)woning. Met de voorgenomen productiestijging zal het ter plaatse aanwezige bedrijf aangewezen worden als een categorie 4.2 bedrijf. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning (Gulberg 15) ligt op 100 meter. Er is een mogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om door middel van een binnenplanse afwijking onderbouwd een categorie 4.2 bedrijf op een kortere afstand van een (bedrijfs)woning toe te staan. Ter voorkoming van het steeds opnieuw aanvragen van een binnenplanse afwijking wordt verzocht artikel 6.1.1 onder a sub 2 van de planregels aan te passen naar 100 meter.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan kan een toekomstige bedrijfsvoering met een milieusituatie van categorie 4.2 niet vooraf positief worden bestemd. Vooraf kan niet worden ingeschat en voldoende aangetoond dat het betreffende bedrijf in de toekomstige situatie door aanpassingen in de bedrijfsvoering of het treffen van maatregelen qua aard, omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk is te stellen met een bedrijf van categorie 3.2 of lager. Iedere wijziging in de bedrijfsvoering zal dus op basis van de op dat moment bekende gegevens en maatregelen moeten worden getoetst. Dit ter bescherming van de omgeving.

b. Bouwhoogten

Het ter plaatse aanwezige bedrijf ervaart de maximaal toegestane bouwhoogten voor gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde binnen en buiten het bouwvlak als beperkend voor het gewenste nieuwe processingsgedeelte van het gebouw en nieuwe tankopslag. Zij ziet graag een verhoging tot 15 meter.

Reactie gemeente

De gewenste silo is positief opgenomen in het bestemmingsplan. Ook de al aanwezige silo's ter plaatse zijn daarin meegenomen. Die bleken namelijk ook niet mogelijk volgens de bestaande regels. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen met in de regels de voorwaarde van een maximale hoogte van 15 meter.
Voor de overige aangegeven zones kan geen medewerking worden verleend aan een hogere maat dan de algemeen geldende 12 meter. Voor iedere wijziging ten opzichte van de standaardregels moet ruimtelijk, planologisch worden aangetoond dat er geen hinder ontstaat voor de omgeving. Voorzien wordt dat een hogere maat dan 12 meter voor gebouwen een inbreuk geeft op het beeld vanuit de omgeving.

Planaanpassing

Voor de gewenste silo en de ter plaatse al aanwezige silo's is op de verbeelding een bouwaanduiding opgenomen. In de regels is een verwijzing opgenomen naar de aanduiding met de maximaal toegestane hoogte van 15,00 meter.

Zienswijze 16: Bewoning Kruisakker 6

a. <u>Burgerbewoning bedrijfswoning</u>

Sinds 2014 wordt de bedrijfswoning Kruisakkers 6 particulier bewoond als gevolg van bedrijfsbeëindiging. Bewoners verzoeken de burgerbewoning onder eenzelfde overgangsrecht te laten vallen als die van Collse Hoefdijk 21-23.

<u>Reactie gemeente</u>

De Collse Hoefdijk betreft een andere situatie. De betreffende woningen waren bij de bouw bestemd als burgerwoning. Dat is niet het geval voor de woning op het adres Kruisakker 6. Deze is altijd al bestemd geweest als bedrijfswoning. Aan de Kruisakker zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De aan te houden afstand tot een bedrijfswoning is hiermee minimaal 30 meter. De afstand tot reguliere woningen (in een gemengd gebied) moet zeker 50 meter bedragen. De afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijfsperceel van derden betreft minder dan 20 meter (gemeten van zijgevel woning tot aan perceelsgrens). Gezien de zeer beperkte afstand van de bedrijfswoning tot de omliggende bedrijfspercelen kan ‘reguliere’ bewoning niet positief worden bestemd.

b. <u>Mantelzorg</u>

1. Artikel 8.5.2 onder d en artikel 8.6.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan lijken in tegenspraak met elkaar.
2. Artikel 8.6.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de landelijke regelgeving met betrekking tot vergunningsvrij bouwen ten behoeve van mantelzorg, welke aangeeft dat het plaatsen van een mantelzorgwoning op eigen terrein vergunningsvrij kan gebeuren en vergelijkbaar is met het plaatsen van bijvoorbeeld een tuinhuis. Verzocht wordt om artikel 8.6.1 te laten vervallen dan wel in overeenstemming te brengen met de landelijke richtlijnen. Artikel 8.5.2 onder d valt hiermee samen.
3. Op het terrein van Kruisakker 6 is sinds 2009 een chalet/stacaravan als mantelzorgwoning in gebruik. In 2014 is door de gemeente aangegeven dat deze binnen de bestaande regelgeving paste. Dit op basis van onderdeel 3 van artikel 2 en onderdeel 1 van artikel 3 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht. Er is geen termijn aan verbonden.
   Op grond van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel wordt verzocht om de huidige situatie (op basis van het overgangsrecht) vrij te stellen van het gestelde in artikel 8.6.1 en artikel 8.5.2 onder d van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zodat bewoning onveranderd voort kan blijven bestaan. Dit zolang de noodzaak tot mantelzorg daartoe aanleiding geeft dan wel tot dit gebruiksrecht vervalt als gevolg van verkoop bedrijfswoning/verhuizing van huidige bewoner(s).

<u>Reactie gemeente</u>

1. Artikel 8.5.2 onder d en artikel 8.6.1 zijn niet in tegenspraak met elkaar. Artikel 8.5.2 is in beginsel het verbod. Door middel van artikel 8.6.1 kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken.
2. Er is nogmaals gekeken naar artikel 8.6.1 in het ontwerpbestemmingsplan en vanwege het feit dat mantelzorg vergunningsvrij is, is besloten om dit artikel te laten vervallen. Artikel 8.5.2 onder d is niet verwijderd, maar aangepast. De zinsnede “en afhankelijke woonruimte” is verwijderd. Het blijft verboden (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken voor zelfstandige bewoning.
3. Met het vervallen van het verbod op afhankelijke woonruimte in artikel 8.5.2 onder d en de afwijking in artikel 8.6.1 valt de mantelzorg onder de landelijke regels voor mantelzorg.

c. *Mogelijkheden tot (tijdelijke) bewoning van (leegstaande) bedrijfsruimtes*

1. De woningnood is actueler dan ooit. De urgentie hiervan wordt weliswaar onderkend maar wordt landelijk nauwelijks opgevolgd door alternatieven binnen bestaande bouw te onderzoeken welke een (bescheiden) bijdrage zouden kunnen leveren aan de verlichting ervan. Als gevolg van de massale particuliere bewoning van bedrijfswoningen op Eeneind I staan veel bedrijfsruimtes leeg. Althans, zij zijn niet in overeenstemming met de bestemming in gebruik hetgeen functionele leegstand impliceert. Artikel 15 eerste lid onderdeel a van de Leegstandswet biedt de mogelijkheid tot gebruik ter (tijdelijke) bewoning van bepaalde leegstaande bedrijfs- of bijgebouwen, niet zijnde woningen. Hieronder vallen onder andere kantoren.
   Verzocht wordt om artikel 8.5.2 onder d van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan te laten vervallen of zodanig te herzien dat gebruik van functioneel leegstaande bedrijfsruimtes zoals beschreven in artikel 15 eerste lid onderdeel a van de Leegstandswet als (tijdelijke) woonruimte op kleinschalige en niet commerciële basis mogelijk wordt gemaakt.
2. Op Kruisakker 6 wordt het in het bijbehorende bedrijfsgebouw gevestigde kantoor sinds de tweede helft van de jaren 90 gebruikt voor tijdelijke bewoning. Overigens zonder dat daartoe ooit bouwtechnische veranderingen zijn aangebracht; de keuken, badkamer en apart toilet zijn bij de realisatie van het kantoor begin jaren 80 verwezenlijkt. Dit heft in de meer dan 25 jaar van bewoning nooit tot enige overlast en/of belemmering voor omwonenden en/of bedrijven geleid. Er zijn ook geen bezwaren om dit voort te zetten. Dit wordt bevestigd d.m.v. een handtekeningenlijst van omwonenden. De kantoorruimte/studio is al die jaren tijdelijk bewoond geweest door acuut woningzoekenden met een gemiddelde doorlooptijd van 2 à 3 jaar. Gegeven het aantal gegadigden kan zonder meer gesteld worden dat voorzien werd/wordt in een behoefte.
   Gezien de langdurigheid van verhuur/bewoning van kantoorruimte/studio en de instemming van de buurt wordt een ontheffing gevraagd op basis van een persoonsgebonden overgangsrecht zodat dit kan worden voortgezet. Ook dit gebruiksrecht komt dan te vervallen bij verkoop/verhuizing van huidige bewoner(s)/eigenaresse.

Reactie gemeente

Er bestaat inderdaad een behoefte aan meer woningen. Bedrijventerrein Eeneind is daar alleen niet het juiste gebied voor. Dit terrein is bedoeld voor bedrijven en niet voor gevoelige functies als wonen. Een combinatie van deze twee functies is niet gewenst, ook niet wanneer het voor het tijdelijk is bedoeld. Er dient een ruimtelijke scheiding te zijn tussen functies die hinder veroorzaken (zoals bedrijven) en functies die daarvoor gevoelig zijn (zoals woningen). Daarbij wordt vanuit de landelijke wetgeving aangegeven dat voor bedrijfswoningen in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar kan worden geacht dan voor een burgerwoning. Daarom zijn hier wel bedrijfswoningen mogelijk.
De woningbehoefte zal elders moeten worden opgelost.
De vergelijking met kantoren gaat niet op, want de kantoren die onder de Leegstandswet worden bedoeld, zijn de kantoren die in of naast een woonomgeving staan.

1. Artikel 8.5.2 onder d is niet verwijderd. Gebruik van bedrijfsruimtes als (tijdelijke) woonruimte blijft niet mogelijk. Het past niet bij de milieutechnische situatie op een bedrijventerrein.
2. Bewoning van de kantoorruimte/studio blijft niet mogelijk en is dus in strijd met het bestemmingsplan. Het past niet bij de milieutechnische situatie op een bedrijventerrein gelet op de gewenste scheiding van hinder veroorzakende functies en hindergevoelige functies zoals wonen. De bewoning valt ook niet onder het overgangsrecht.

Planaanpassing

Artikel 8.6.1 (Gemengd) ten behoeve van een afwijkingsmogelijkheid voor mantelzorg is uit de regels verwijderd. Dit geldt ook voor artikel 6.6.6 (Bedrijventerrein) en artikel 14.5.2 (Wonen). In verband hiermee is artikel 8.5.2 (Gemengd) verboden gebruik onder d aangepast. De zinsnede “en afhankelijke woonruimte” is verwijderd. De regel is geworden: ”(vrijstaande) bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;”. Dit geldt ook voor artikel 6.5.2 (Bedrijventerrein) onder d, artikel 10.5.1 (Maatschappelijk) onder b en artikel 14.4.2 (Wonen) onder a.

Zienswijze 17: Divers Kruisakker 8

a. <u>Bedrijfsactiviteiten</u>

1. Naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan dat in 2020 ter inzage heeft gelegen, is aan het perceel met nummer 3470 de functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – autobeklederij’ toegekend. De werkzaamheden ten behoeve van de autobeklederij vinden echter plaats op meerdere percelen. Bedrijfseigenaren verzoeken de betreffende functieaanduiding ook toe te kennen aan de gronden met perceelsnummers 3895, 3892 en 3469.
2. Naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan dat in 2020 ter inzage heeft gelegen, is aan het perceel met nummer 3469 de functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – caravanstalling’ toegekend. De stalling vindt echter plaats op meerdere percelen. Bedrijfseigenaren verzoeken de betreffende functieaanduiding ook toe te kennen aan de gronden met het perceelsnummer 3470.
3. Ingevolge artikel 8.5.5 van de planregels van ontwerpbestemmingsplan is caravanstalling uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige functieaanduiding waarbij zowel binnen- als buitenstalling van de caravans is toegestaan. Met deze planregeling lijkt het erop dat bedrijfseigenaren enkel en alleen caravans mogen stallen. Er worden echter ook campers, boten, aanhangers, vouwwagens en auto’s gestald. Bedrijfseigenaren verzoeken dan ook artikel 8.5.5 zodanig te wijzigen dat meerdere vormen van stalling is toegestaan.

<u>Reactie gemeente</u>

1. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – autobeklederij’ is ook toegekend aan de percelen 3895, 3892 en 3469. De functie vormt geen belemmering voor aangrenzende percelen van derden.
2. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – caravanstalling’ is ook toegekend aan het perceel 3470. De functie vormt geen belemmering voor aangrenzende percelen van derden.
3. Het is voorstelbaar dat ter plaatse niet alleen caravans worden gestald maar ook andere vormen van stalling als campers, boten, aanhangers en vouwwagens. Ook is het voorstelbaar dat hier auto’s worden gestald die slechts in een bepaalde periode gebruikt mogen worden en zelfs voor een bepaalde periode geschorst zijn (bijvoorbeeld oldtimers)) en auto’s die worden aangepast in de autobeklederij, Artikel 8.5.5 is daarom zodanig aangepast dat deze vormen van stalling ook mogelijk zijn.

b. <u>Bestemming Gemengd – regeling bestaande bedrijfswoningen</u>

In reactie op de zienswijze uit 2020 op de bestemming Gemengd is voor de onderbouwing van de keuze voor de bestemming Gemengd verwezen naar de Visie Bedrijventerreinen. Bedrijfseigenaren willen op zich aansluiten bij deze visie. Zij menen echter dat de betreffende visie niet correct is doorgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Meer specifiek doelen zij op het bepaalde in artikel 8.1.1 onder i van de planregels. Ingevolge dit artikel zijn de als ‘Gemengd’ aangewezen gronden bestemd voor bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Ingevolge artikel 1.13 van de planregels wordt onder ‘bestaand’ verstaan: “bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits geen sprake is van een illegale situatie”. Door enkel bestaande bedrijfswoningen toe te staan, is er een soort van uitsterfregeling opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Als een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt ingetrokken, is het niet meer mogelijk om een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen aan te vragen. Dit terwijl de gronden wel beschikken over een specifieke functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Bedrijfseigenaren menen dat deze constructie absoluut niet past binnen de visie zoals in de toelichting is verwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel dan ook in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Bedrijfseigenaren verzoeken de planregels zodanig te wijzigen dat niet enkel bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Reactie gemeente
Hier zit inderdaad een omissie in het bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling de mogelijkheid voor een bedrijfswoning te laten vervallen wanneer een bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Artikel 8.1.1 onder i is daarom als volgt aangepast: “één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'”.

c. Cameramasten
Bedrijfseigenaren hebben geconstateerd dat artikel 8.2.3 onder c van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan weliswaar is gewijzigd naar aanleiding van hun zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van 2020, maar dat het doel van de wijziging, de aanwezige cameramasten niet is opgenomen. In het bedoelde artikel wordt wel gesproken over lichtmasten, maar niet over cameramasten. Door dit niet specifiek te benoemen, zou de bouwhoogte van de cameramasten maximaal 3 meter mogen bedragen. Omdat tegemoet is willen komen aan de zienswijze van 2020 verzoeken bedrijfseigenaren in artikel 8.2.3 onder c sub 3 te spreken van licht- en cameramasten, zodat op deze manier de masten alsnog een positieve bestemming krijgen. Uiteraard kan er ook voor worden gekozen de planregels zodanig te wijzigen dat de maximale hoogte van cameramasten maximaal 8 meter mag bedragen. Een andere optie is het toekennen van een specifieke aanduiding voor het betreffende bedrijfsperceel.

Reactie gemeente
In bestemmingsplan Eeneind van 2008 staat in artikel 7.3.4 (Bedrijventerrein) onder b “licht- en andere masten 8 m;” vermeld. In bestemmingsplan Eeneind 2018 is ervoor gekozen een nadere specificatie te geven van ‘andere masten’. Daarbij zijn de cameramasten over het hoofd gezien, omdat camera’s doorgaans bevestigd worden aan andere masten en bouwwerken. Omdat het hier wel masten betreft enkel bedoeld voor camerabewaking is in artikel 8.2.3 (Gemengd) onder c als vijfde punt toegevoegd: “cameramasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen”. De hoogte van 8 meter achten wij maximaal vanwege de privacy van aangrenzende percelen.

d. Nadere eisen artikel 8.3
Op grond van artikel 8.3 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen. Deze eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van het stedenbouwkundig beeld, verkeersveiligheid, goede parkeerbalans, milieusituatie, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden getoetst. In reactie op de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van 2020 wordt gesteld dat volgens artikel 3.6, aanhef en onder d van de Wet ruimtelijke ordening bij een bestemmingsplan kan 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. Het klopt inderdaad dat ingevolge het genoemde artikel nadere eisen gesteld kunnen worden. Het stellen van nadere eisen is wel aan spelregels gebonden. In een bestemmingsplan mag worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kan stellen. Dat deze bevoegdheid niet ongelimiteerd is, volgt duidelijk uit een uitspraak van de Afdeling van 18 februari 2015.

Vaste rechtspraak is dat deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen derhalve beperkt is tot eisen die aansluiten bij in het bestemmingsplan zelf reeds gestelde regels aangaande het betreffende onderwerp of onderdeel. Daarnaast dient voldoende duidelijk te zijn in welke gevallen en onder welke omstandigheden het college gebruik kan maken van zijn bevoegdheid.
De regeling van artikel 8.3.1 en 8.3.2 van de planregels voldoet niet aan de bestendige rechtspraak hieromtrent. Uit de regeling blijkt niet dat nadere eisen enkel en alleen gesteld kunnen worden in incidentele gevallen. Ook zijn er in het bestemmingsplan geen regels gesteld omtrent de goothoogte van bebouwing of het realiseren van verhardingen binnen een gemengde bestemming. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen zijn juist in het bepaalde in paragraaf 33.3 concrete planregels voorgeschreven. Dit geldt ook voor de situering van de parkeerplaatsen, waardoor het stellen van nadere eisen niet aan de orden kan zijn. Tot slot menen bedrijfseigenaren dat de criteria in artikel 8.3.2 van de planregels niet concreet zijn en niet objectief begrensd zijn. De nadere eisen regeling in artikel 8.3 van de planregels is niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en is in strijd met het rechtszekerheidsbeginstel. De regels zijn hiermee niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente
Er is nogmaals gekeken naar het nut en de noodzaak van de opgenomen nadere eisen regeling. Omdat niet voorzien wordt dat binnen bedrijventerrein Eeneind nadere eisen gesteld zullen worden ten behoeve van de genoemde aspecten is er bij nader inzien alsnog voor gekozen de nadere eisen regeling te schrappen uit artikel 6 (Bedrijventerrein), artikel 8 (Gemengd) en artikel 10 (Maatschappelijk).

e. Overige zone – behoud en herstel van watersystemen
Bedrijfseigenaren kunnen zich niet vinden in de gebiedsaanduiding ‘overige zone – behoud en herstel van watersystemen’ dat gedeeltelijk over zijn eigendom ligt. Zij zijn van mening dat deze regeling niet is toegestaan binnen het bestemmingsplan. Als gevolg van deze planregel worden zij onnodig beperkt in de 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 rechts onzeker en in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening is.
Gesteld wordt verder dat niet op alle vragen uit 2020 een antwoord is gegeven.
Gelet op het voorgaande verzoeken bedrijfseigenaren opnieuw de gebiedsaanduiding ‘overige zone – behoud en herstel van watersystemen’ te verwijderen.

Reactie gemeente
De regeling komt voort uit de provinciale interim omgevingsverordening. De gemeente is verplicht dit over te nemen. Na afstemming met het Waterschap en de Provincie kan echter worden gemeld dat de gebiedsaanduiding ‘overige zone – behoud en herstel van watersystemen’ niet langer op de betreffende percelen hoeft te liggen. De gebiedsaanduiding is daarom verwijderd. Dit wordt ook in de provinciale omgevingsverordening gewijzigd.
In de beantwoording van de zienswijze van 2020 is wel ingegaan op de vragen waarom er een limiet van 100 m2 geldt, wanneer er sprake is van het ophogen van gronden, wat het toetsingskader is van het college of het Waterschap en wanneer watersystemen niet onevenredig aangetast worden. Namelijk:
“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."

f. Overige zone – attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Bedrijfseigenaren kunnen zich niet vinden in de gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ecologische hoofdstructuur' die gedeeltelijk over hun eigendom ligt.
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.

Reactie gemeente

De regeling komt voort uit de provinciale interim omgevingsverordening en de beleidsregels van Waterschap de Dommel. De gemeente is verplicht dit over te nemen. Na afstemming met het Waterschap blijft de gebiedsaanduiding gehandhaafd, omdat de groene zoom bijdraagt aan de ecologische hoofdstructuur van de Kleine Dommel. De vorm en omvang zijn wel enigszins gewijzigd zodat het nog enkel op de bestaande strook met bomen ligt.
Voor de beantwoording van de vragen wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze met betrekking tot gebiedsaanduiding 'overige zone – behoud en herstel van watersystemen.

g. Verkeer

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet voor een deel van de gronden van bedrijfseigenaren in de bestemming Verkeer (percelen 3466, 3470 (gedeeltelijk) en 3895 (gedeeltelijk). Zij hebben hier een eigen weg, een toegangsweg tot hun percelen die niet openbaar is in de zin van de Wegenwet. Bedrijfseigenaren zijn van mening dat deze bestemming onterecht is toegekend. In het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat *"naast bebouwde functies het plangebied onbebouwde openbare ruimten kent, die onderscheiden zijn in de bestemmingen Verkeer, Groen en Water"*. Als omschrijving van de bestemming Verkeer is opgenomen dat *"deze bestemming zicht richt op een groot deel van het openbaar gebied van Eeneind 2018"*. De gronden die het betreft, zijn geen onderdeel van het openbaar gebied en niet openbaar toegankelijk.
Bedrijfseigenaren zijn van mening dat in de reactie op hun zienswijze van 2020 geen afdoende toelichting is gegeven op de keuze voor een verkeersbestemming. De onderbouwing van de bestemming leunt op drie argumenten:

1. De bestemming is nu ook al Verkeer.
   Dat de bestemming nu Verkeer is, kan op zichzelf geen reden zijn om die bestemming te handhaven nu bedrijfseigenaren kenbaar hebben gemaakt dat zij veel last hebben van deze bestemming. Tevens is in 1999 ook al een zienswijze ingediend tegen de bestemming Verkeer.
2. De bestemming Verkeer is gewenst vanuit stedenbouwkundig oogpunt.
   Uit niets blijkt waarom het in stedenbouwkundige zin nodig zou zijn om een verkeersbestemming aan de gronden te geven. Vergunningsvrij bouwen kan ook met een andere planregel worden uitgesloten en niet valt in te zien wat er mis zou zijn met bedrijfsmatig gebruik van deze gronden. Niet valt te begrijpen waarom het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel acceptabel zou zijn dat alle gronden bijvoorbeeld vol worden gezet met sport- en spelvoorzieningen, groenvoorzieningen of ter plaatse alleen water wordt gerealiseerd, wat allemaal is toegestaan binnen de bestemming.

Bovendien is het eerder gebruikte argument niet consistent met het feit dat elders in Eeneind, aan de Collseweg, een perceelsgedeelte grond dat feitelijk als weg (en ontsluiting) is ingericht de bestemming Bedrijventerrein heeft. Waarom is ter plaatse uit stedenbouwkundig oogpunt geen verkeersbestemming?

3. De bestemming Verkeer is gewenst voor de ontsluiting van andere percelen. Er wordt geen ontsluiting geborgd door de bestemming Verkeer. Een ontsluiting is ook prima mogelijk binnen de bestemming Gemengd of Bedrijventerrein, gelijk aan de Collseweg.

Gelet op het voorgaande verzoeken bedrijfseigenaren aan de betreffende gronden de bestemming Gemengd te geven in plaats van Verkeer. De bestemming Bedrijventerrein is ook mogelijk.

Reactie gemeente

Tot nu toe is aan de gronden de bestemming Verkeer toegekend om de ontsluiting van de aangrenzende percelen te waarborgen. Eigenaren hebben gelijk dat het geen openbare weg is. Na nogmaals gekeken te hebben naar alternatieven voor die borging van de ontsluiting is besloten om het alsnog de bestemming Gemengd te geven met de functieaanduiding 'ontsluiting'. In de regels is de voorwaarde opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

h. Mantelzorg

1. Bedrijfseigenaren kunnen zich niet verenigen met de afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een bijgebouw als een afhankelijke woonruimte (artikel 8.6.1 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan). Het geldend bestemmingsplan van 2008 biedt die mogelijkheid niet en bedrijfseigenaren willen 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 zijn bedrijfseigenaren 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.
   Bedrijfseigenaren zijn van mening dat zij bij hun zienswijze van 2020 geen antwoord hebben gekregen op de vraag waarom in het ontwerpbestemmingsplan een dergelijk ruime definitiebepaling wordt gehanteerd. Bedrijfseigenaren blijven van mening dat aansluiting gezocht had moeten worden bij de begripsomschrijving van artikel 1 bijlage II Bor.
3. Voor bedrijfseigenaren is het onduidelijk wanneer er sprake is van een onevenredige aantasting van de in het geding zijnde belangen van omwonenden en bedrijven. In de reactie op hun zienswijze van 2020 is gesteld dat voor het antwoord o deze vraag advies wordt gevraagd aan ter zake deskundigen. Waarbij gedacht kan worden aan bijvoorbeeld schaduwwerking en het ontnemen van zicht, alles buiten de algemeen gestelde normen van hinder. Bedrijfseigenaren vernemen graag wat voor deskundigen dan worden ingeschakeld en menen dat ten onrechte niet is uitgewerkt aan welke criteria dan getoetst gaat worden.
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? De motivering in de reactie op hun zienswijze van 2020 kunnen bedrijfseigenaren niet volgen en zien graag nog een nadere onderbouwing.
5. Bedrijfseigenaren vragen zich af hoe het bevoegd gezag gaat waarborgen dat zij de omgevingsvergunning intrekt, wanneer de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Wordt er een periodieke controle uitgevoerd wanneer een dergelijke omgevingsvergunning is afgegeven?

Aan de omgevingsvergunning zal een voorwaarde moeten worden verbonden dat de omgevingsvergunning enkel geldt indien de aangevraagde mantelzorg aanwezig is.

Reactie gemeente
Er is nogmaals gekeken naar artikel 8.6.1 in het ontwerpbestemmingsplan en vanwege het feit dat mantelzorg vergunningsvrij is, is besloten om dit artikel te laten vervallen. Artikel 8.5.2 onder d is niet verwijderd, maar aangepast. De zinsnede “en afhankelijke woonruimte” is verwijderd. Het blijft verboden (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken voor zelfstandige bewoning.

Planaanpassing
a. De aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – autobekledering’ op het perceel 3470 behorend bij Kruisakker 8 is vergroot door deze ook op de percelen met de nummers 3895, 3892 en 3469 (eveneens behorend bij Kruisakker 8) te leggen
b. De aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – caravanstalling’ op het perceel 3469 behorend bij Kruisakker 8 is vergroot door deze ook op het perceel met nummer 3470 (eveneens behorend bij Kruisakker 8) te leggen.
c. Artikel 8.5.5 (Gemengd) Caravanstalling is zodanig aangevuld dat ook andere vormen van stalling als campers, boten, aanhangers, vouwwagens en auto’s (auto’s behorende bij de autobekledering en auto’s die slechts in een bepaalde periode gebruikt mogen worden en/of voor een bepaalde periode zijn geschorst (bijvoorbeeld oldtimers)) is toegestaan.
d. Artikel 8.1.1 (Gemengd) onder i is als volgt aangepast: “één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'”. De tekst “bestaande bedrijfswoningen” is hierbij vervangen door “één bedrijfswoning”.
e. Artikel 8.2.3 (Gemengd) onder c is aangevuld met een vijfde punt: “cameramasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen”. Dit is ook aangevuld bij artikel 6.2.3 (Bedrijventerrein) onder c en artikel 4.2.3 (Bedrijf) onder b.
f. Artikel 8.3 (Gemengd) welke betrekking heeft op het stellen van nadere eisen is verwijderd.
g. De gebiedsaanduiding ‘overige zone – behoud en herstel van watersystemen’ op dit deel van bedrijventerrein Eeneind is komen te vervallen.
h. De gebiedsaanduiding ‘overige zone – attentiegebied ecologische hoofdstructuur’ is qua vorm/omvang aangepast als het gaat om (delen van) de percelen 3469, 3468 en 4231.
i. De verkeersbestemming op (gedeelten van) de percelen 3470, 3466, 3895, 3628 en 3627 is vervangen door de bestemming Gemengd met de functieaanduiding ‘ontsluiting’. In artikel 8 Gemengd is een verwijzing opgenomen naar deze functieaanduiding met de voorwaarde dat daar geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan en dat de als zodanig aangeduide gronden bestemd zijn voor de (verkeers)ontsluiting van de aansluitende percelen.
j. Artikel 8.6.1 (Gemengd) ten behoeve van een afwijkingsmogelijkheid voor mantelzorg is uit de regels verwijderd. In verband hiermee is ook artikel 8.5.2 (Gemengd) verboden gebruik onder d aangepast. De zinsnede “en afhankelijke woonruimte” is verwijderd. De regel is geworden: ”(vrijstaande) bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;”.

Zienswijze 18: Autohandel Gulberg 43A

Autohandel
Eigenaar van het bedrijf op het adres Gulberg 43A vraagt zich af waarom slechts op een gedeelte van het gebouw met de adressen 43, 43A, 45 en 45A autohandel is toegestaan. Dit omdat vanaf het moment dat het complete gebouw is opgeleverd alle hallen (afwisselend) in gebruik zijn geweest bij autobedrijven.
Eigenaar van het bedrijf wil aanspraak maken op de afwijkingsmogelijkheid voor autohandel die het ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018 biedt. Hij ziet dit graag direct in het bestemmingsplan verwerkt.

Reactie gemeente
Ter voorbereiding op het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' is de Visie Bedrijventerreinen opgesteld. Deze is door het college van B&W eind 2017 vastgesteld. De intentie van deze visie is dat autohandel uitsluitend is toegestaan op bestaande locaties (volgens het bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008 legaal gevestigde bedrijven) en binnen de zone voor perifere detailhandel aan de Europalaan (Berkenbosch). Nieuwvestiging van autohandel is met een afwijkingsmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan 'Eeneind 2018' toegestaan onder de voorwaarde dat het perceelsoppervlak minimaal 1.000 m^2 bedraagt.
Deze oppervlaktemaat is gesteld vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Provinciaal beleid geeft aan dat detailhandel, zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein, zou moeten worden geweerd. Dit geldt hiermee ook voor autohandel. Voor detailhandel zouden (naast de bestaande winkelconcentratiegebieden) specifieke gebieden aangewezen moeten worden. Dat is in de Visie Bedrijventerreinen dus gedaan door de zone aan de Europalaan daarvoor aan te wijzen.
Bestaande (op basis van het bestemmingsplan) legaal gevestigde autohandel kan niet zondermeer worden weg bestemd. Dus is ervoor gekozen deze mee te nemen in het bestemmingsplan. Dat was in 2008 zo en dat wordt nu weer overgenomen. Om nog wat meer ruimte te bieden aan autohandel dan alleen ter plaatse van de Europalaan is ervoor gekozen de afwijkingsmogelijkheid op te nemen met de genoemde oppervlaktemaat van 1.000 m^2 als minimum. Hiermee blijven de (overige) percelen ook geschikt voor bedrijven die echt thuishoren op een bedrijventerrein. Het terrein raakt daarmee niet 'versnipperd'.
Verder is de gedachte dat er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig moet zijn voor bijvoorbeeld het stallen van de auto's. Het is namelijk vanuit ruimtelijke kwaliteit niet gewenst dat de openbare ruimte hiervoor wordt gebruikt.

Ook in het geldend bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008 is autohandel niet toegestaan. Omdat het bedrijf op het adres 45A daar legaal is gevestigd, is deze in het bestemmingsplan 'Eeneind' van 2008 'positief' bestemd door middel van een aanduiding. Dit is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Eeneind 2018' door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autohandel'.
Bepalend voor de afwijkingsmogelijkheid is dat er sprake is van één bouwperceel. Het betreft hier verschillende percelen waarop verschillende bedrijven gevestigd zijn.

Eigenaar kan geen aanspraak maken op de afwijkingsmogelijkheid, omdat er niet wordt voldaan aan de oppervlakte van 1.000 m^2. De 1.000 m^2 geldt voor één bedrijf op één bouwperceel. Samenwerking met andere bedrijven is hiervoor niet bedoeld. Het is namelijk niet te garanderen dat deze bij elkaar blijven. 'Versnippering' van percelen blijft aan de orde. Ook de samenvoeging van verschillende eigendommen/huurcontracten verspreid over het terrein is hierbij niet bedoeld.

Planaanpassing
Geen aanpassing.

Zienswijze 19: Autohandel De Huufkes 98

Autohandel
Eigenaar van het bedrijf op het adres De Huufkes 98 vraagt zich af waarom op zijn adres geen autohandel is toegestaan.

Reactie gemeente
Ter voorbereiding op het bestemmingsplan ‘Eeneind 2018’ is de Visie Bedrijventerreinen opgesteld. Deze is door het college van B&W eind 2017 vastgesteld. De intentie van deze visie is dat autohandel uitsluitend is toegestaan op bestaande locaties (volgens het bestemmingsplan ‘Eeneind’ van 2008 legaal gevestigde bedrijven) en binnen de zone voor perifere detailhandel aan de Europalaan (Berkenbosch). Nieuwvestiging van autohandel is met een afwijkingsmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan ‘Eeneind 2018’ toegestaan onder de voorwaarde dat het perceelsoppervlak minimaal 1.000 m2 bedraagt.
Bestaande (op basis van het bestemmingsplan) legaal gevestigde autohandel kan niet zondermeer worden weg bestemd. Dus is ervoor gekozen deze mee te nemen in het bestemmingsplan.
Voor nadere informatie zie ook de beantwoording bij zienswijze 18.

In het geldend bestemmingsplan ‘Eeneind’ van 2008 is autohandel daarom niet toestaan op het adres De Huufkes 98. Vanuit de Visie Bedrijventerreinen is het ook niet mogelijk dit alsnog toe te staan.

Planaanpassing
Geen aanpassing.

Zienswijze 20: Bedrijfswoning en loods Eeneind 53

a. Aanduiding bedrijfswoning
Indiener van de zienswijze verzoekt om het vlak met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ op het adres Eeneind 53 te vergroten. Over de gehele lengte kant noordoost strook van 7 meter breed.

Reactie gemeente
Het aanduidingsvlak voor de bedrijfswoning is vergroot. Er gelden hierbij wel een aantal voorwaarden. Deze zijn opgenomen in artikel 8 Gemengd; zoals één bedrijfswoning per aanduidingsvlak, een maximale goothoogte van 6,5 meter, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale inhoud van 750 m^3.

b. Bouw loods
Indiener van de zienswijzen verzoekt de bouw van een loods achter op het perceel met adres Eeneind 53-57 mogelijk te maken.

Reactie gemeente
In het ontwerpbestemmingsplan is al een mogelijkheid aanwezig voor het bouwen van een loods op dit perceel. Hierbij gelden wel een aantal voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 8 Gemengd; zoals een maximale bouwhoogte van 10 meter (nog rekening te houden met de beperkende voorwaarden die worden gesteld van de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding) en een aan te houden afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Er is een mogelijkheid om met een vergunning onderbouwd af te wijken van de afstandsregel tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Ook moet rekening gehouden worden met mogelijke archeologische waarden.

Planaanpassing
Het vlak met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ op het adres Eeneind 53 is vergroot.

Zienswijze 21: Bedrijfswoning Den Binnen 28

Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning
Indiener van de zienswijze is eigenaar van het perceel Den Binnen 28 met een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning. Eigenaar wil graag op deze locatie blijven wonen en de mogelijkheid behouden om het bedrijfsgebouw te verhuren.
Eigenaar is van mening dat bij het ontwerpbestemmingsplan 'Eeneind 2018' onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of de huidige bestemming naar de nieuwe inzichten en aanwezige feiten en omstandigheden nog steeds een passende bestemming is. Daarbij dient de gemeente ook rekening te houden met concrete plannen van belanghebbenden.
In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het wonen in een voormalige bedrijfswoning, onder voorwaarden. Eigenaar is van mening dat hier op dit moment al aan kan worden getoetst.
Eigenaar wil een passende bestemming op deze locatie bijvoorbeeld een functieaanduiding 'wonen' en is bereid om daarvoor onderzoeken aan te leveren waarbij de aanvaardbaarheid van de bestemming wordt onderzocht. Voor wat betreft de omgeving blijft het een woning van derden op een bedrijventerrein, ongeacht of deze woning door eigenaren of door een ander wordt bewoond.

Reactie gemeente
Bij de actualisatie van een bestemmingsplan moet onder andere worden gekeken naar actueel beleid, een goede ruimtelijke ordening en of strijdig gebruik eventueel gelegaliseerd kan worden. Mensen die in strijd met het bestemmingsplan regulier in een bedrijfswoning wonen, kunnen hieraan niet zondermeer rechten ontlenen. Legalisatie moet goed worden onderzocht.

Het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen is niet zonder meer mogelijk. Reguliere woningen genieten namelijk een grotere bescherming tegen hinder (van onder andere geluid, lucht, geur, gevaar) dan bedrijfswoningen. Omzetten kan alleen als de woning geen hinder ondervindt van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven waaronder het voormalige eigen bedrijf, maar óók andersom dat de woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven waaronder het voormalige eigen bedrijf (volgens de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan). Reguliere woningen kunnen in het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' vanwege de milieuaspecten niet in zijn algemeenheid worden gelegaliseerd. Het zou onder andere een beperking opleveren voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven met onder andere planschade als gevolg.
Om eigenaren enigszins tegemoet te komen, is in het bestemmingsplan 'Eeneind 2018' binnen de bestemming Gemengd (gedeelte Eeneind I) een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Onder voorwaarde dat door de bewoner kan worden aangetoond dat voor het individuele geval geen belemmeringen aanwezig zijn.

Aan Den Binnen zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De aan te houden afstand tot een bedrijfswoning is hiermee minimaal 30 meter. De afstand tot reguliere woningen (in een gemengd gebied) moet zeker 50 meter bedragen. De afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijfsperceel van derden betreft circa 8 meter (gemeten van zijgevel woning tot aan perceelsgrens). De afstand tot het (voormalige) eigen bedrijf betreft circa 10 meter (gemeten van achtergevel woning tot aan gevel bedrijfspand, zonder rekening te houden met uitbouwen).

Gezien de zeer beperkte afstand van de bedrijfswoning tot de omliggende bedrijfspercelen kan ‘reguliere’ bewoning niet positief worden bestemd.

Planaanpassing
Geen aanpassing.

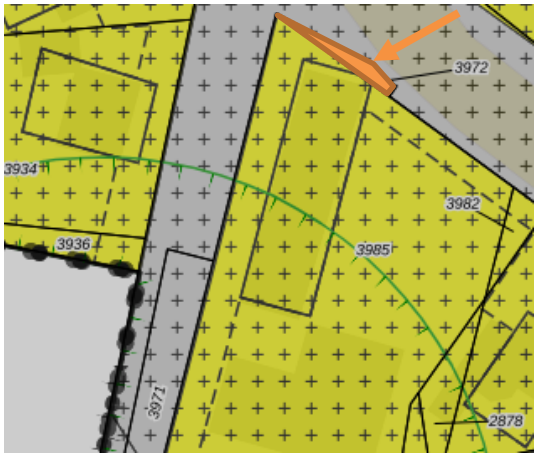
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018 heeft van 1 oktober tot en met 11 november 2021 ter inzage gelegen. De wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Ook hebben nog enkele ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Hierna is een overzicht gegeven van de doorgevoerde wijzigingen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

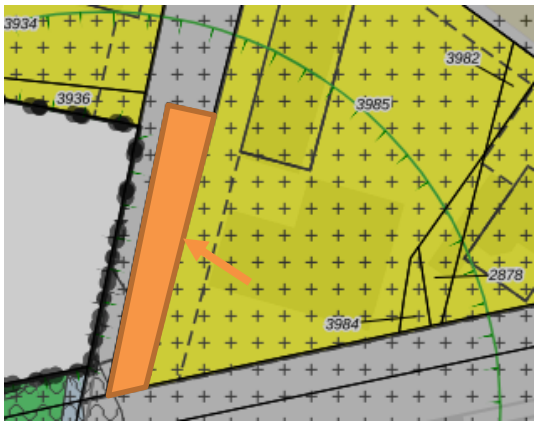
Verbeelding

a. De bestemming van het perceel C 3972 behorend bij Eeneind 32 is gewijzigd van Verkeer naar Wonen, zonder bouwmogelijkheid.



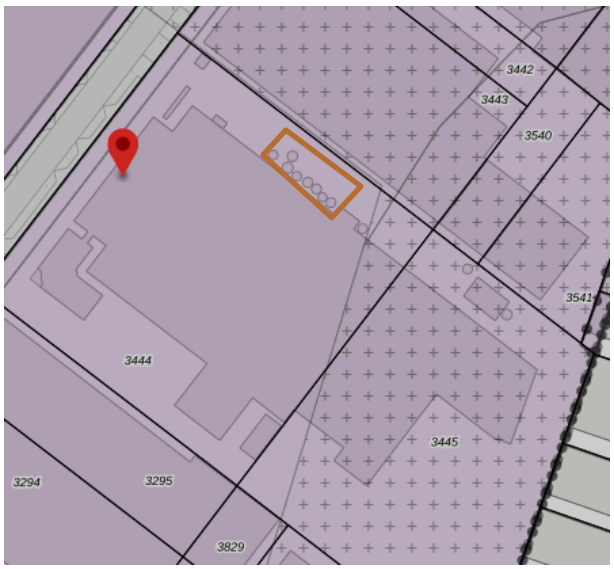
Ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018,
met oranje vlak aangegeven de wijziging van
de bestemming Verkeer naar Wonen

b. De bestemming van het perceel C 3971 behorend bij Eeneind 32 is gewijzigd van Verkeer naar Wonen, zonder bouwmogelijkheid.



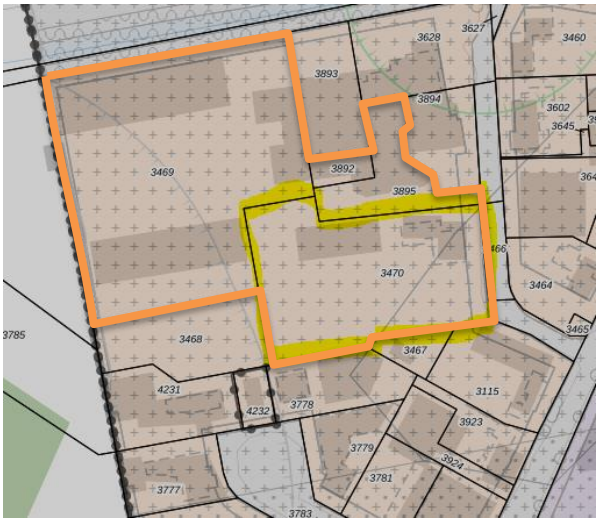
Ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018,
met oranje vlak aangegeven de wijziging van
de bestemming Verkeer naar Wonen

c. Op een deel van het perceel Gulberg 18 is de bouwaanduiding ‘maximum bouwhoogte silo’s (m)’ opgenomen voor een afwijkende bouwhoogte ten behoeve van silo’s.



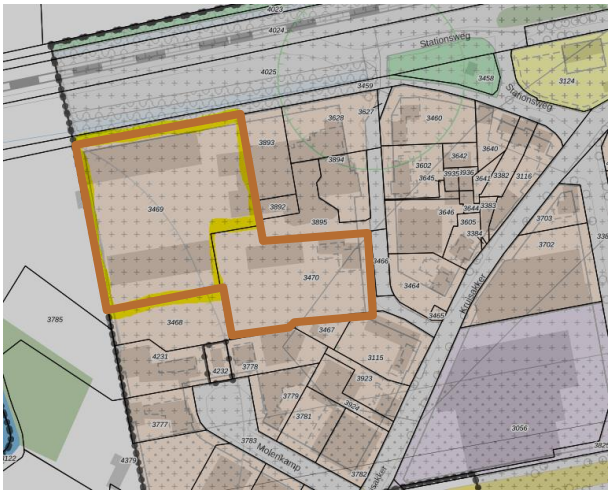
Ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018, met oranje vlak aangegeven de toevoeging van de bouwaanduiding

d. De aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – autobeklederij’ op het perceel 3470 behorend bij Kruisakker 8 is vergroot door deze ook op de percelen met de nummers 3895, 3892 en 3469 (eveneens behorend bij Kruisakker 8) te leggen.



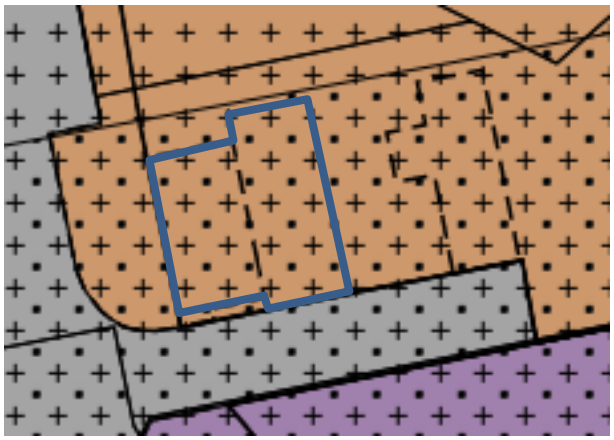
Ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018, met oranje vlak aangegeven de nieuwe begrenzing van de aanduiding

e. De aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – caravanstalling’ op het perceel 3469 behorend bij Kruisakker 8 is vergroot door deze ook op het perceel met nummer 3470 (eveneens behorend bij Kruisakker 8) te leggen.



Ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018, met oranje vlak aangegeven de nieuwe begrenzing van de aanduiding

f. De gebiedsaanduiding ‘overige zone – behoud en herstel van watersystemen’ is in zijn geheel komen te vervallen als het gaat om (delen van) de percelen 3469, 3468, 4231, 4232, 3778, 3777, 3783, 3776, 4203, 3677 3606 en 3607.
g. De gebiedsaanduiding ‘overige zone – attentiegebied ecologische hoofdstructuur’ is qua vorm/omvang aangepast als het gaat om (delen van) de percelen 3469, 3468 en 4231.
h. De bestemming Verkeer op (gedeelten van) de percelen 3470, 3466, 3895, 3628 en 3627 is vervangen door de bestemming Gemengd met de functieaanduiding ‘ontsluiting’.
i. Het aanduidingsvlak van de bedrijfswoning Eeneind 53 is volgens onderstaande afbeelding vergroot.


Ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018, met blauw vlak aangegeven de nieuwe begrenzing van de aanduiding

j. De bouwmogelijkheid aan de Hoge Mikkert voor één woning is verwijderd. De bestemming is gewijzigd van Wonen naar Groen. Het bouwvlak, het aanduidingsvlak bijgebouwen en de maatvoeringsvlakken voor de hoogte en het maximum aantal wooneenheden zijn verwijderd.

Regels

k. Artikel 6.2.3 (Bedrijventerrein) sub c is als volgt aangevuld: “6. silo's ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte silo's (m)', waarvan de bouwhoogte maximaal de aangeduide hoogte mag bedragen.”
l. Artikel 6.6.6 (Bedrijventerrein), artikel 8.6.1 (Gemengd) en artikel 14.5.2 (Wonen) ten behoeve van een afwijkingsmogelijkheid voor mantelzorg zijn verwijderd.
m. Artikel 8.5.2 (Gemengd) onder d, artikel 6.5.2 (Bedrijventerrein) onder d, artikel 10.5.1 (Maatschappelijk) onder b en artikel 14.4.2 (Wonen) onder a zijn aangepast. De zinsnede “en afhankelijke woonruimte” is verwijderd. De regel is geworden: ”(vrijstaande) bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;”.
n. De omschrijving van de begrippen 1.7 afhankelijke woonruimte en 1.47 mantelzorg zijn uit artikel 1 Begrippen verwijderd, omdat deze niet meer voorkomen in de regels.
o. Artikel 8.5.5 (Gemengd) Caravanstalling is zodanig aangevuld dat ook andere vormen van stalling als campers, boten, aanhangers, vouwwagens en auto’s (auto’s behorende bij de autobeklederij en auto’s die slechts in een bepaalde periode gebruikt mogen worden en/of voor een bepaalde periode zijn geschorst (bijvoorbeeld oldtimers)) is toegestaan.
p. Artikel 8.1.1 (Gemengd) onder i en artikel 6.1.1 (Bedrijventerrein) onder e zijn als volgt aangepast: “één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'”. De tekst “bestaande bedrijfswoningen” is hierbij vervangen door “één bedrijfswoning”.
q. Artikel 8.2.3 (Gemengd) onder c is aangevuld met een vijfde punt: “cameramasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen”. Dit is ook aangevuld bij artikel 6.2.3 (Bedrijventerrein) onder c en artikel 4.2.3 (Bedrijf) onder b.
r. Artikel 6.3 (Bedrijventerrein) en artikel 8.3 (Gemengd) die betrekking hebben op het stellen van nadere eisen zijn verwijderd. Dit geldt ook voor artikel 10.3 (Maatschappelijk).
s. Artikel 29.4 Overige zone – behoud en herstel van watersystemen is verwijderd.
t. In artikel 8 Gemengd is een verwijzing opgenomen naar de functieaanduiding ‘ontsluiting’ met de voorwaarde dat daar geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. en dat de als zodanig aangeduide gronden bestemd zijn voor de (verkeers)ontsluiting van de aansluitende percelen.
u. Artikel 14.2.2. sub d (Wonen) *“in afwijking van het bepaalde onder c. is ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ maximaal het aangeduide aantal woningen toegestaan”* is verwijderd.

Toelichting

Alle verwijzingen naar de bouwmogelijkheid voor één woning aan de Hoge Mikkert zijn uit de toelichting verwijderd. Ook de bijbehorende bijlagen (onderzoeksresultaten) zijn verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen

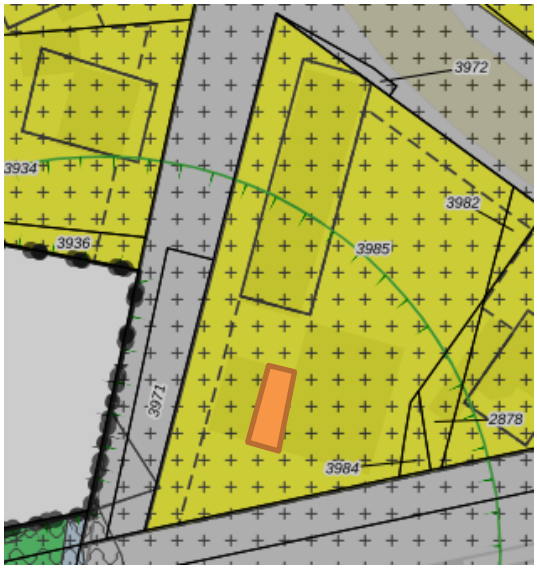
Verbeelding

a. Van de percelen 3702 behorend bij Kruisakker 12 en 3703 behorend Kruisakker 10 is de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – autohandel’ verwijderd. Hier vindt gaan autohandel meer plaats. In lijn met de regeling voor autohandel in het bestemmingsplan (verbod met een afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarden) is het dan ook niet gewenst deze mogelijkheid hier te handhaven.



Ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018, met rood vlak aangegeven de percelen waar de aanduiding is verwijderd

b. Op het adres Eeneind 32 is ter plaatse van de aanwezige webwinkel de functie-aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – webwinkel’ opgenomen.



Ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018, met oranje vlak aangegeven de aanduiding voor de webwinkel

c. De gebiedsaanduidingen 'overige zone - groenblauwe mantel' en de gebieds-aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol' op het perceel Kruisakker 8 zijn verwijderd.

Regels

d. In artikel 14 (Wonen) is een verwijzing opgenomen naar de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – webwinkel’. Met voorwaarden voor een maximale oppervlakte, beperkte publiek aantrekkende werking, parkeren op eigen terrein en behorend bij de aangrenzende kwekerij.

e. Artikel 6.1.1 (Bedrijventerrein) sub a onder 1 van de regels is aangevuld met de mogelijkheid voor categorie 2 bedrijven. Dit volgens, in overeenstemming met de huidige mogelijkheden ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’. De regel is als volgt gewijzigd: “ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’, uitsluitend bedrijven uit categorie 2, 3.1 en 3.2 zijn toegestaan;”.
f. In artikel 6.6.5 (Bedrijventerrein) afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels ten behoeve van autohandel zat de verkeerde verwijzing naar de verbodsbepalingen. Dit is aangepast. De verwijzing naar artikel 6.5.2 sub **d** is gewijzigd in artikel 6.5.2 sub **f**.
g. Artikel 6.6.5 onder b en artikel 8.6.4 onder b is als volgt gewijzigd: “het oppervlak van het bouwperceel minimaal 1.000 m2 bedraagt;”.
h. Artikel 8.1.1 (Gemengd) onder j is als volgt gewijzigd: “één woning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’”. De tekst “bestaande woningen” is hierbij vervangen door “één woning”.
i. Artikel 4.1.1 (Bedrijf) onder c als volgt gewijzigd: “wonen, uitsluitend in de vorm van **één** bedrijfswoning bij het garagebedrijf;”. Het woord “een” is hierbij vervangen door het woord “één”.
j. In artikel 20.4 (Waarde - Archeologie middelhoog) is de verwijzing naar artikel 19.2 vervangen door de verwijzing naar artikel 20.2.

<u>Toelichting</u>

k. De afbeelding van het plangebied onder paragraaf 1.2 Plangebied is aangepast op de huidige begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan.
l. Hoofdstuk 13 is aangevuld op de laatste informatie rondom de ter visie legging. De nota van zienswijzen is als bijlage toegevoegd.