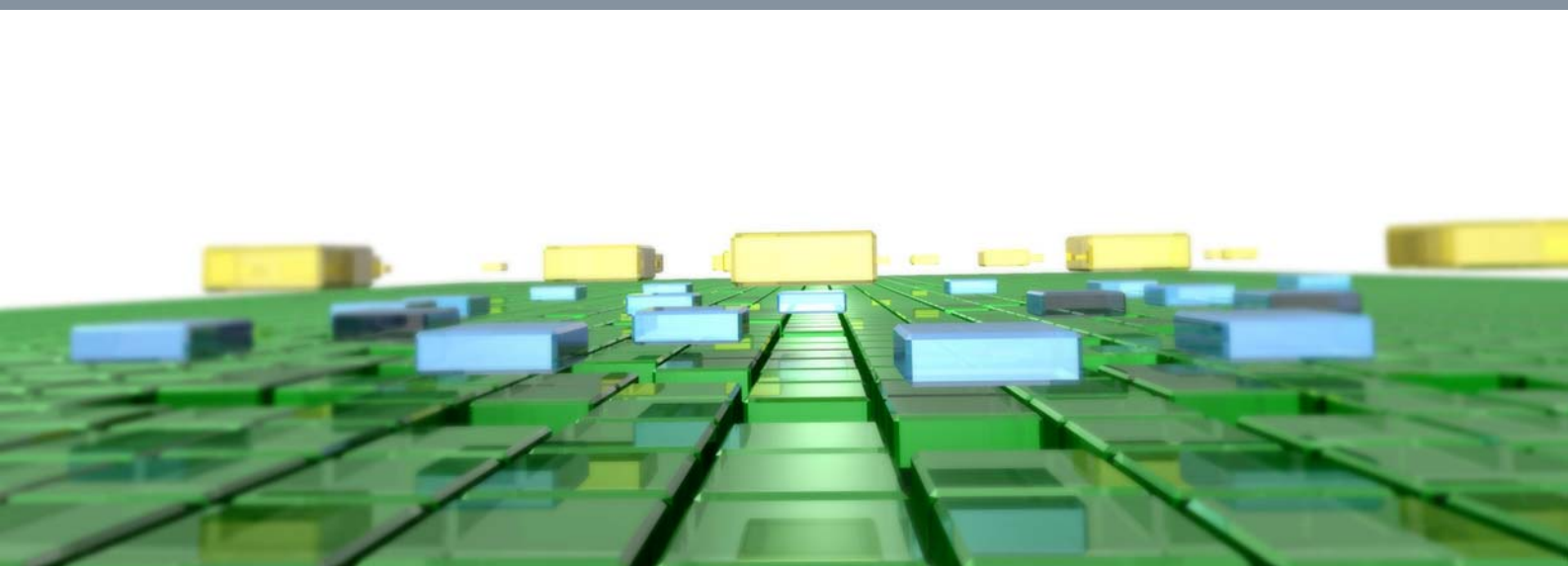


Bestemmingsplan bedrijventerreinen Oisterwijk
Nota van inspraak, vooroverleg en wijzigingen

Gemeente Oisterwijk



Bestemmingsplan bedrijventerreinen Oisterwijk

Nota van inspraak, vooroverleg en wijzigingen

Gemeente Oisterwijk

Rapportnummer: 211X06124.072342_1

Datum: 27 november 2012

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Oisterwijk
Mevrouw J. Rama-Alberto

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Ellen van den Oetelaar,
Grietje Pepping, Eveline Kramer

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO, abstract 4

Beknopte inhoud: Verslag reacties op het voorontwerpbestemmings-
plan Bedrijventerreinen Oisterwijk

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

| Inhoudsopgave | pagina |
|----------------------------------|---------------|
| 1. INLEIDING | 3 |
| 2. REACTIES INSPRAAK | 5 |
| 2.1 Inleiding | 5 |
| 2.2 Reacties | 5 |
| 3. VERSLAG VOOROVERLEG | 33 |
| 3.1 Inleiding | 33 |
| 3.2 Reacties | 33 |
| 4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN | 37 |
| 4.1 Inleiding | 37 |
| 4.2 Wijzigingen | 37 |

1. INLEIDING

De gemeente Oisterwijk stelt een nieuw bestemmingsplan op voor de bedrijventerreinen in de kern Oisterwijk. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' heeft in de periode van 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012 ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie op het plan in te dienen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ook toege-
stuurd naar verschillende instanties.

In deze nota zijn de ingekomen reacties beoordeeld en beantwoord.

2. REACTIES INSPRAAK

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' heeft gedurende zes weken (voor iedereen) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen reageren op het plan. In deze periode zijn 22 schriftelijke reacties kenbaar gemaakt. Daarnaast zijn buiten deze termijn nog 2 schriftelijke reacties bij de gemeente binnen gekomen. Alhoewel hier sprake is van een termijnoverschrijding heeft de gemeente toch besloten deze reacties mee te nemen in haar beoordeling. Indien in het vervolg van de procedure bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een termijnoverschrijding bij het indienen van zienswijzen zullen deze niet meer in behandeling worden genomen, tenzij de termijnoverschrijding verschoonbaar is.

In dit hoofdstuk zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De samenvattingen van de reacties hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties zijn ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij de beoordeling door de gemeente zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2.2 Reacties

- | 1. | VOF M. Scheffers en G. Scheffers-de Jong
Oliviersweg 9 5061 PL Oisterwijk
d.d. 9 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
|-----|---|--|
| 1.1 | Inspreker vraagt zich af welke waterbergingsvoorzieningen aan de rand van het plangebied worden bedoeld in de regel <i>"de hemelwaterstromen via een aparte hemelwaterafvoerleiding geleid worden naar enkele waterbergingsvoorzieningen aan de randen van het plangebied"</i> (blz. 44). Inspreker vraagt zich af of met de tekst naar de als 'Water' bestemde voorzieningen aan de noordrand van het bedrijventerrein wordt | Het betreft de binnen het plangebied aanwezige waterbergingen die op de verbeelding als water zijn bestemd. Dit wordt ter verduidelijking toegevoegd aan de genoemde zinsnede in de toelichting. |

verwezen, of dat met de tekst wordt verwezen naar andere voorzieningen die al dan niet tot het plangebied behoren.

- 1.2 Inspreker stelt dat de gemeente al sinds 2004 bezig is om nabij de Oliviersweg (ver weg van het plangebied) een waterretentievijver te realiseren om overtollig hemelwater van industrieterrein Kerkhoven op te vangen. Inspreker stelt dat het waterbergings- en retentiesysteem in het gebied nabij de Oliviersweg, zelfs zonder aanvoer van extra hemelwater van industrieterrein Kerkhoven, al problematisch is. Dat gebied kan deze taak niet aan. Inspreker stelt dat de ontwikkeling van bovengenoemde retentievijver onterecht niet wordt vermeld in de plantekst en dat deze ontwikkeling bovendien in strijd is met de uitgangspunten zoals ze in de plantekst vermeld zijn.
- 1.3 Inspreker stelt dat er geen waterbergingsvoorziening "aan de randen van het plangebied" worden gerealiseerd, maar ver daarbuiten. De tekst in het bestemmingsplan is misleidend en in strijd met de wettelijke toets.
- 1.4 Inspreker stelt dat het afvoeren van overtollig hemelwater naar buiten het plangebied in strijd is met het principe van hydrologisch neutraal bouwen waarnaar de gemeente naar eigen zeggen wel streeft. Inspreker verzoekt de tekst aan te passen.
- 1.5 Inspreker stelt dat het afvoeren van overtollig hemelwater naar buiten het plangebied in strijd is met de normen die de gemeente stelt aan haar bewoners met bouwplannen en uitbreiding van verharding.
- 1.6 Inspreker stelt dat door het niet opnemen van de ontwikkeling van een retentievijver nabij de Oliviersweg wordt verhuld dat het hele hemelwaterafvoersysteem van het industrieterrein Kerkhoven niet goed functioneert.
- De reactie van inspreker betreft een waterberging buiten het plangebied, de reactie is daarmee niet relevant voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' beschrijft de bestaande situatie binnen het plangebied in het algemeen. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' beschrijft de bestaande situatie binnen het plangebied in het algemeen.
- Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' beschrijft de bestaande situatie binnen het plangebied in het algemeen. Het is een consoliderend bestemmingsplan. De keuzes voor de waterberging zijn gedaan in het kader van het vorige bestemmingsplan Laarakkers.
- Bij nieuwe situaties moet water op het perceel zelf worden opgelost. Daarmee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
- Zie reactie 1.4.
- Deze stelling is van inspreker. De reactie van inspreker betreft een waterberging buiten het plangebied, de reactie is daarmee niet relevant voor dit bestemmingsplan.

- 1.7 In de tekst wordt vermeld dat *“dergelijke ondiep gelegen waterstanden op het bedrijventerrein niet tot overlastsituaties leiden.”* Inspreker stelt dat er echter niet wordt gesproken over de overlastsituatie die ontstaat in het noordelijk buitengebied, net buiten het plangebied door uiteindelijk afvloeiend hemelwater.
- 1.8 Inspreker stelt dat door het overtollig hemelwater af te voeren naar een retentievoorzieningen ver weg van het plangebied, waar dit gebiedsvreemd is en voor overlast zal zorgen, dit bestemmingsplan in strijd is met het principe dat een bestemmingsplan een buurperceel niet in strijd met het bestemmingsplan mag brengen of onevenredig mag belasten. Hierover wordt geen melding gemaakt in de plantekst.
- 1.9 Inspreker verzoekt:
 Óf de tekst van het plan zodanig aan te passen dat duidelijk is dat het noordelijk buitengebied van de gemeente Oisterwijk belast zal gaan worden met overtollig hemelwater van de bedrijventerreinen Oisterwijk, waarbij overlastsituaties niet uitgesloten kunnen worden, zodat de waterparagraaf overeenstemt met de actuele situatie.
 Óf de tekst van het plan zodanig aan te passen dat het afvoeren van overtollig water in de richting van de retentievijver nabij de Oliviersweg géén sprake meer zal zijn, vanwege gewijzigde inzichten, bijvoorbeeld door het vormen van andere voorzieningen. Duidelijk dient in de tekst te worden aangegeven waar deze voorzieningen dan zijn gepland.
- De reactie van inspreker betreft waterbergingen buiten het plangebied, de reactie is daarmee niet relevant voor dit bestemmingsplan.
- Zie hierboven.
- Gezien de reactie bij 1.2 t/m 1.8 wordt de tekst niet zoals voorgesteld door inspreker gewijzigd.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Dhr. P. Janssen**
Parklaan 10 5061 JT Oisterwijk
d.d. 20 juni 2012
- 2.1 Inspreker vraagt of het mogelijk is de twee percelen (perceelnr. 1832, bestemmingsplan ‘Kerkhoven’ en perceelnr. 3051, bestemmingsplan ‘Laarakkers’) in één bestemmingsplan op te
- Gemeentelijke reactie**
- De genoemde percelen liggen beide binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Oisterwijk’.

nemen.

- 2.2 Inspreker vraagt de genoemde percelen de bestemming 'Wonen' te geven.

Perceel 1832 is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oosterwijk' bestemd als 'Bedrijventerrein'. Aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' is destijds goedkeuring onthouden voor wat betreft perceel 1832 met de bestemming Wonen. Dit omdat van de vrijstellingsmogelijkheid (om een nieuwe woning te realiseren) in dat plan geen gebruik zou worden gemaakt en het perceel geen functie vervulde als woonerf of tuin van een bestaande woning. Aan de situatie is niets gewijzigd en ook het beleidsstandpunt van de gemeente aangaande de toevoeging van burgerwoningen is niet gewijzigd. Daarom blijft de bestemming 'Bedrijventerrein' gehandhaafd en wordt de toevoeging van burgerwoningen niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Perceel 3051 (Parklaan 10) is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oosterwijk' bestemd als 'Bedrijventerrein'. In het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakkers' heeft het perceel de bestemming B(2)6,5(v), wat betekent dat het bestemd is voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 waarbij een vrijstaande bedrijfswoning is toegestaan. De bestemming 'Bedrijventerrein' blijft gehandhaafd. De toevoeging van burgerwoningen wordt niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, wel wordt (conform de vigerende rechten) de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd waardoor een bedrijfswoning toegestaan is op dit perceel.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Dhr. en mw. Kusters

De Nedervonder 1 5061 JN Oosterwijk

d.d. 11 juni 2012

Gemeentelijke reactie

- 3.1 Inspreker stelt dat de bestemming voor zijn perceel niet correct is. Deze heeft de bestemming 'Bedrijf', terwijl het een woonbestemming heeft met in het bijgebouw een nagelstudio. Deze bestemming is ook in het oude bestem-

Perceel aan Nedervonder 1 had in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakkers' de bestemming B(2)w waardoor het bestemd was voor bedrijven categorie 1 en 2 en wonen, geen deel uitmakende van een bedrijf. In het vooront-

mingsplan niet correct. Inspreker verzoekt de bestemming te wijzigen naar Wonen.

werpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein'. De aanduiding 'wonen' wordt toegevoegd waardoor één burgerwoning, geen deel uitmakende van een bedrijf, is toegestaan op het perceel.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | 4. Namens eigenaren Laarakkerweg 2:
Adviesbureau De Meerij, dhr. R. van Laarhoven
Postbus 139 5110 AC Baarle-Nassau
d.d. 10 juli 2012 | Gemeentelijke reactie | |
|--|---|---|
| 4.1 | Inspreker stelt dat in de verbeelding van de locatie Laarakkerweg 2, de bebouwingsgrens, aan de zijde van de Laarakkerweg, door de bestaande bebouwing is geprojecteerd. Inspreker verzoekt dit aan te passen door de bebouwingsgrens ter hoogte van de aanwezige bebouwing minimaal de voorgevel van de bestaande woonbebouwing te laten volgen. | De grens van het bouwvlak wordt op het perceel aan de zijde van de Laarakkerweg gelijk gelegd met de voorgevel van de bestaande woonbebouwing. |
| 4.2 | Inspreker stelt dat in artikel 13, lid 13.2.2, sub d, de maximale bebouwingsdiepte vergroot moet worden naar 15 meter. Voor de opgenomen bebouwingsdiepte van 12,5 meter en de daaruit voortvloeiende beperkingen zijn geen, vanuit planologisch en stedenbouwkundig opzicht, steekhoudende argumenten aangevoerd c.q. aan te voeren. | De gemeente is bezig met het actualiseren van alle bestemmingsplannen. In dat kader is er een standaard bestemming gemaakt voor alle woningen binnen de gemeente. Deze bestemming 'Wonen' is ook in dit bestemmingsplan verwerkt. Voor halfvrijstaande woningen geldt een diepte van 12,5 meter. Echter het gaat hier om een vrijstaande woning. Hiervoor geldt in de standaardregeling een diepte van 15 meter. De regels worden aangepast, zodat bij vrijstaande woningen de maximale bebouwingsdiepte 15 meter bedraagt. |
| 4.3 | Inspreker stelt dat artikel 13, lid 13.2.2, sub h, onduidelijk is, in tekstueel opzicht niet goed opgesteld is en derhalve dient te worden herzien. | De regel komt uit de standaardregeling voor de bestemming 'Wonen', maar is blijkbaar niet duidelijk. De regel wordt aangepast naar: <i>"De afstand van de achtergevel van een aaneengebouwde woning tot de achtergevel van een aangebouwd hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,5 meter."</i> Daarnaast wordt de regel in de toelichting van het bestemmingsplan, in het hoofdstuk Juridische planopzet, nader toegelicht. |

- 4.4 Inspreker stelt dat de onder artikel 13, lid 13.2.3, sub g opgenomen bebouwingsregeling onduidelijk is en dient te worden herzien. De regeling van 50% gerekend over het bouwvlak met een maximum van 50m² kan niet worden gerijmd met de daarna opgenomen opsomming en verdeling naar gelang oppervlakte van het bouwperceel.
- 4.5 De regeling van Artikel 13, lid 13.4.2 verdraagt zich niet met de in 1.13 opgenomen definitie van het begrip beroep aan huis. Op basis van 1.13 is de vestiging van dergelijke functies toegestaan in een woning en de daarbij behorende bouwwerken, waaronder volgens in lid 13.2.3 ook aan-, uit- en bijgebouwen behoren, terwijl dit in artikel 13, lid 13.4.2 wordt uitgesloten.
- 4.6 In artikel 1 is geen definitie opgenomen van wat onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten dient te worden volstaan.
- 4.7 In artikel 22, lid 22.1 sub e onder 1 is een bevoegdheid opgenomen voor het college om af te wijken van de gestelde regels. Inspreker stelt dat op grond van deze bepaling op het aangrenzende bedrijventerrein masten van 40 meter kunnen worden opgericht, waarbij geen minimale afstand is voorgeschreven ten opzichte van de aangrenzende woningen. Dit betekent een ingrijpende bouwmogelijkheid voor de direct aangrenzende bedrijfsperven.
- 4.8 Inspreker verzoekt de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'L-W' bij de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan in stand te houden.
- 4.9 Inspreker stelt dat vanuit milieuhygiënisch
- De regel wordt aangepast conform de standaardregeling voor de bestemming 'Wonen' en komt er daarmee als volgt uit te zien:
"De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
1. *perceel kleiner dan 800 m²: 50 % van het perceel en ten hoogste 50 m²*
2. *perceel tussen 801 en 1.600 m²: 60 m²*
3. *perceel tussen 1.601 en 4.000 m²: 75 m²*
4. *perceel groter dan 4.000 m²:100 m²"*
- De definitie van beroep aan huis in artikel 1.13 wordt aangepast in die zin dat beroep aan huis wel is toegestaan in aanbouwen en uitbouwen, maar niet in bijgebouwen.
- Aan artikel 1 wordt de volgende definitie voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegevoegd: *"activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past."*
- Het betreft geen directe mogelijkheid tot het realiseren van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, maar enkel een afwijkingsmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders die de realisatie middels een omgevingsvergunning toe kunnen staan. Er vindt dus altijd nog een toetsingsmoment plaats waarin belangen afgewogen worden.
- Betreffende bestemmingen worden gehandhaafd.
- Conform het vigerende bestemmingsplan 'Be-

alsook planologisch en stedenbouwkundig opzicht afgezien moet worden van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de maximale milieucategorie 2 op de bedrijfspercelen grenzend aan de Laarakkerweg 2 alsook aan de overige woonpercelen van de Haarenseweg. De vestigingsmogelijkheden zouden beperkt dienen te blijven tot maximaal milieucategorie 1, vanwege de daarbij behorende richtafstand van 10 meter. Een richtafstand van 30 meter behorende bij milieucategorie 2 betekent dat de aangrenzende woonpercelen en veelal de daarop aanwezige woonpanden binnen de richtafstand van de bedrijven vallen hetgeen niet acceptabel is.

drijvenpark Laarakkers' was de vestiging van bedrijven in de milieucategorie 2 reeds mogelijk. Deze categorie is bij het opstellen van dat bestemmingsplan aanvaardbaar geacht en te combineren met de nabijgelegen woonfunctie. Er heeft in het kader van dat bestemmingsplan een afweging plaatsgevonden met betrekking tot de toelaatbaarheid van verschillende typen bedrijven. In de 'Structuurvisie bedrijventerreinen' staat dat de overgang naar het werkgebied momenteel goed is vormgegeven en dat deze ook in de komende jaren op dezelfde manier gehandhaafd blijft. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' is conserverend van aard en legt dus deze bestaande situatie (inclusief verleende vergunningen) vast. Het verzoek van inspreker wordt dan ook niet ingewilligd.

4.10 Inspreker beargumenteert het gestelde in 4.9 met beleidskeuze 11 uit de structuurvisie, die stelt dat het bestaande woongebied en de strook langs de Spreeuwenburgerweg op de huidige manier gehandhaafd wordt. De in het voorontwerpbestemmingsplan voorgestane situatie is in strijd met de uitvoering van beleidskeuze 11 van de structuurvisie voor het perceel Laarakkerweg 2.

Zie reactie 4.9.

4.11 Inspreker verzoekt dat voor het behoud van het woongenot binnen het woongebied, zoals binnen de beleidsuitgangspunten is gesteld, er een afschermdende strook voorzien moet worden tussen de bestaande woonpercelen en de aangrenzende bedrijfspercelen van minimaal 10 meter. Deze moet middels een specifieke groenbestemming worden gewaarborgd.

Het verzoek van inspreker wordt niet ingewilligd. Zie reactie 4.9.

4.12 De bepalingen in artikel 6, lid 3 sub h van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Laarakker' omtrent het afschermen van productieruimte en dergelijke door kantoorruimten, showrooms en dergelijk, ontbreken in het voorontwerpbestemmingsplan. Voor het weglaten zijn geen redenen aangegeven. Inspreker verzoekt een dergelijke regeling op te nemen.

De bepaling zoals opgenomen in artikel 6, lid 3 sub h van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakkers' wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

4.13 Inspreker verzoekt in artikel 6, lid 6.1.2 de te

Op pagina 31 van de toelichting van het be-

hanteren parkeernormen op te nemen.

- 4.14 Inspreker stelt dat het ingediende bouwplan door LJ Trading voor het perceel Parklaan 2 niet is voldaan aan de eisen van artikel 6, lid 6.1.3 van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk'.

- 4.15 Inspreker heeft bezwaren tegen de in artikel 6, lid 6.2.1 verhoogde bebouwingspercentage van 70% naar 80% (met wijzigingsbevoegdheid naar 90%, artikel 6, lid 6.4.1 onder a). Inspreker heeft bezwaar omdat dit bebouwingspercentage het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein in het gedrang kan laten komen. Ditzelfde geldt voor de in artikel 6, lid 6.1.3 gestelde eis om voor het onbebouwde deel van de gronden aan de Laarakkerweg tussen het hoofdgebouw en de voorste perceelsgrens minimaal 25% als groenvoorziening in te richten.

- 4.16 Inspreker heeft bezwaren tegen de onder artikel 6, lid 6.2.2 sub a, b en c omschreven maatvoering

stemmingsplan is het volgende opgenomen: *"Bij de controle voor voldoende parkeergelegenheid toetst de gemeente aan de parkeerverordening en de parkeerfondsverordening."* De gemeente heeft er dus voor gekozen de parkeernormen niet op te nemen in elk bestemmingsplan afzonderlijk.

Het bouwplan van LJ Trading is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan, dat is het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakkers'. Op basis daarvan is de vergunning voor het bouwplan verleend.

De gemeente heeft overigens besloten om – in het belang van de bedrijven – artikel 6.1.3 te schrappen zodat het bouwplan nu ook passend is binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk'. De reden waarom dit artikel geschrapt is, is dat het doel van deze regel, zichtlijnen creëren, niet gehaald is. Om deze reden en gelet op het beleid tot intensivering van ruimtegebruik en parkeren op eigen terrein wordt dit artikel verwijderd uit bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk'. Daarbij zijn er buiten de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' voldoende gronden die de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' hebben waardoor voldoende groenvoorziening aanwezig kan zijn.

Aan het bebouwingspercentage van 80% is de voorwaarde gekoppeld dat altijd voldaan moet worden aan de parkeerregeling zoals opgenomen in 6.1.2. Ditzelfde geldt voor de wijzigingsbevoegdheid naar 90%. Daarmee is voldoende gewaarborgd, dat alleen verhoging van het bebouwingspercentage is toegestaan als voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is gewaarborgd.

De gemeente heeft besloten om – in het belang van de bedrijven – artikel 6.1.3 (aangaande 25% inrichten als groenvoorziening) te schrappen. Zie reactie 4.14.

In het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakkers' zijn de toegestane goot- en bouw-

(verkleining zijdelingse perceelsafstand en verhoogde goot- en bouwhoogten) aangezien zij in strijd zijn met beleidskeuze 11 van de structuurvisie. Gestelde bebouwingsmogelijkheden doen afbreuk aan het woongenot van de aangrenzende percelen gezien de geringe afstand.

De inspreker stelt dat de gewijzigde maatvoering niet bezwaarlijk is als er wordt voorzien in de afscherpende groenstrook zoals besproken onder 4.11.

hoogte voor de gronden ten oosten van het perceel van inspreker 6,5 meter respectievelijk 10,5 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' zijn deze hoogten 8 respectievelijk 12 meter. Er is dus sprake van een verhoging van 1,5 meter ten opzichte van de vigerende situatie. Volgens het beleid zoals verwoord in de structuurvisie is in de intensiveringsgebieden van de bedrijventerreinen een substantiële verhoging van de (bouw)hoogtes gewenst om zo een meer intensief gebruik van de terreinen mogelijk te maken. Buiten deze intensiveringsgebieden zijn de bestaande maximale goot- en bouwhoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Daarbij geldt een afwijkingsbevoegdheid van 10%. In de praktijk wordt hiervan bij de aanvraag om een omgevingsvergunning regelmatig gebruik gemaakt om in te kunnen stemmen met een bouwplan. Om het aantal procedures voor een afwijkingsbevoegdheid te verminderen heeft de gemeente besloten de toegestane hoogtes met 1 meter te verhogen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Tegelijkertijd wordt de 10% afwijkingsbevoegdheid voor goot- en bouwhoogten voor deze gronden geschrapt. De goot- en bouwhoogte van naburige percelen wordt dan ook aangepast naar 7,5 respectievelijk 11,5 meter. Deze wijziging is niet zodanig, dat hierdoor inspreker onevenredig wordt geschaad in zijn woongenot. Daarom wordt het verzoek van inspreker voor wat betreft de hoogten niet ingewilligd.

De aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens was in het vigerende bestemmingsplan 5 meter. In de praktijk wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning regelmatig afgeweken van deze bepaling om in te kunnen stemmen met een bouwplan. Om het aantal procedures voor een afwijkingsbevoegdheid te verminderen heeft de gemeente besloten de toegestane afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te wijzigen naar 2,5 meter. Deze

wijziging is niet zodanig, dat hierdoor inspreker onevenredig wordt geschaad in zijn woongenot. Daarom wordt het verzoek van inspreker voor wat betreft de afstanden tot de perceelsgrenzen niet ingewilligd.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | | |
|---|---|
| <p>5</p> <p>Dhr. A. van Oijen Spreeuwenburgerweg 22 5061 PH Oisterwijk d.d. 13 juli 2012</p> <p>5.1</p> | <p>Gemeentelijke reactie</p> <p>In 1993 is het perceel Spreeuwenburgerweg 24 opgesplitst in drie objecten: splitsing van de bestaande woning in twee woningen, namelijk Spreeuwenburgerweg 24 en 26 en behoud van de grote loods als zijnde Bedrijfsweg 25. De loods is in 1996 in gebruik genomen als bedrijfsgebouw. Deze verandering is echter destijds niet in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' verwerkt. Dit betekent dat alle drie de objecten in dat bestemmingsplan bestemd zijn voor wonen.</p> <p>De loods aan Bedrijfsweg 25 wordt echter niet voor bewoning gebruikt. Deze loods is in gebruik door bedrijven. De loods dient daarom, en ook gezien de gerealiseerde verandering op het perceel, te worden bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Het verzoek van inspreker kan dan ook niet worden ingewilligd.</p> |
|---|---|

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | | |
|---|---|
| <p>6</p> <p>Mw. J. Merx- van Eijkelenburg en dhr. E. Merx, mede namens mw. M. van Eijkelenburg-Van Dijk (eigenaresse perceel A6865) Spreeuwenburgerweg 2 d.d. 12 juli 2012</p> <p>6.1</p> | <p>Gemeentelijke reactie</p> <p>Aan de Sprendlingenstraat zijn bedrijfswoningen, voor zover deze in de bestaande situatie aanwezig zijn, toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt. Dit is conform het gemeentelijk beleid zoals dat ook in de 'Structuurvisie bedrijventerreinen' van de</p> |
|---|---|

6.2 Inspreker vraagt voor de overweging waarom zijn perceel 6866 bestemd wordt bij het bedrijventerrein van de Sprendlingenstraat en niet bij de woonbestemming van de Spreeuwenburgerweg. De belemmering aangedragen door de gemeente, namelijk *"verhinderende van vestiging van bedrijven met milieuhindercontour 3 binnen een straal van 50 meter van een burgerwoning"* gaat niet op omdat perceel 6866 grenst aan het perceel waar inspreker zelf een burgerwoning heeft.

gemeente Oisterwijk is vastgelegd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' is het perceel in zijn geheel bestemd als wonen. Daarbij is één vrijstaande woning mogelijk welke in het noordelijke deel van het terrein gesitueerd is.

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' is het noordelijke deel van het perceel bestemd als 'Wonen'. Het zuidelijke deel van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein', waardoor bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Dit is per abuis verkeerd opgenomen. De gronden worden conform het vigerende bestemmingsplan geheel bestemd als Wonen.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 **F.H.W.M. Vermeer**
Kerkhovensestraat 22 5061 PJ Oisterwijk
d.d. 11 juli 2012

Gemeentelijke reactie

7.1 Inspreker stelt dat het gebied tussen de Bedrijfsweg en de Spreeuwenburgerweg als overgangsbied gezien moet worden, waar een gecombineerde bestemming van zowel wonen als wonen met bedrijf mogelijk zou moeten zijn (zie ook vigerend bestemmingsplan).

De Kerkhovensestraat is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' bestemd voor Bedrijfsdoeleinden met huisvesting van personen in een bedrijfswoning behorend bij de betreffende bedrijfsgebouwen, welke gesitueerd zijn achter op hetzelfde perceel. De Sprendlingenstraat is bestemd voor Bedrijfsdoeleinden met de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Voor het toestaan van een bedrijfswoning wordt getoetst aan de Notitie bedrijfswoningen.

Eén van de beleidsuitgangspunten voor de structuurvisie is het streven naar behoud van de bedrijventerreinen voor volwaardige bedrijvigheid. Burgerwoningen zorgen voor belemmering van deze bedrijvigheid en worden om deze reden uitgesloten op het bedrijventerrein. Bedrijfswoningen zijn in enkele gevallen een wenselijke ontwikkeling maar kunnen op andere plekken juist ook belemmerend werken voor de (doorontwikkeling van de) bedrijvigheid. Deze woningen zijn daarom alleen in overgangsbieden naar woonwijken of historische linten

- wenselijk. Gelet op het bovenstaande is de bestemming Wonen niet toegevoegd in de Kerkhovensestraat en de Sprendlingenstraat. Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven en bedrijfsgrond moet optimaal benut worden. Bedrijfswoningen kunnen belemmerend zijn voor bedrijfsontwikkeling op het bedrijventerrein. Om deze reden blijven de uitgangspunten van de Notitie bedrijfswoningen van kracht.
- 7.2 Inspreker stelt dat in de voorstrook aan de Kerkhovensestraat een bestemming dient te worden gelegd met de nadruk op het woonkarakter met daarachter een strook voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten vanwege het beperkt blijven van de milieu- en verkeersaspecten.
- In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' zijn de percelen aan de Kerkhovensestraat zodanig bestemd dat bedrijven binnen het gehele bouwvlak zijn toegestaan en bedrijfswoningen alleen in de voorste strook van het bouwvlak. De toegestane bedrijven betreft bedrijven uit milieucategorie 2. Een en ander is dus in overeenstemming met datgene wat inspreker aangeeft.
- 7.3 Inspreker verzoekt de 'Notitie dienstwoningen' (dec. 2003) voor zijn grond aan de zuid-west kant van de Sprendlingenstraat niet van toepassing te doen zijn. Inspreker verzoekt dit op grond van het vigerende bestemmingsplan en de reeds aanwezige bebouwing van woningen met daarachter bedrijfsruimten.
- Inspreker spreekt over de zuid-west kant van de Sprendlingenstraat. Er wordt op basis van de meegestuurde kaart echter van uitgegaan dat de percelen ten noorden van de Sprendlingenstraat worden bedoeld. Meer specifiek gaat het om een deel van het perceel kadastraal bekend als nr. 6787 en perceel kadastraal bekend als nr. 5834.
- Uit het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' blijkt dat op het perceel 5834 reeds een bedrijfswoning midden op het perceel is toegestaan. Er wordt (conform deze vigerende rechten) de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd waardoor een bedrijfswoning toegestaan is op dit perceel.
- Voor wat betreft het perceel 6787: zie reactie 7.1.
- 7.4 Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgestelde uitbreiding van de maximale bouwhoogte en ophoging van bebouwingspercentages in dit overgangsgebied van werken naar wonen.
- De bedrijfsbebouwing in het gebied tussen de Bedrijfsweg, de Sprendlingenstraat en de Spreeuwenburgerweg heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' een goothoogte van 6 dan wel 7 meter en een bouwhoogte van 10 dan wel 11 meter. Daarbij is het bebouwingspercentage 70% dan wel 75%. De bedrijfsbebouwing heeft over het algemeen

een goot- en bouwhoogte gekregen die 1 meter hoger zijn dan in het vigerende bestemmingsplan. Uitzondering daarop vormen de strookpercelen aan de Bedrijfsweg met een bouwhoogte van 12 meter, de strookpercelen ten noorden van de Sprendlingenstraat en aan de Bedrijfsweg met een bouwhoogte van 12 meter en de strookpercelen ten zuiden van de Kerkhovensestraat met een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 12 meter.

Volgens het beleid zoals verwoord in de structuurvisie is in de intensiveringsgebieden van de bedrijventerreinen een substantiële verhoging van de (bouw)hoogtes gewenst om zo een meer intensief gebruik van de terreinen mogelijk te maken. Buiten deze intensiveringsgebieden zijn de bestaande maximale goot- en bouwhoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Daarbij geldt een afwijkingsbevoegdheid van 10%. In de praktijk wordt hiervan bij de aanvraag om een omgevingsvergunning regelmatig gebruik gemaakt om in te kunnen stemmen met een bouwplan. Om het aantal procedures voor een afwijkingsbevoegdheid te verminderen heeft de gemeente besloten de toegestane hoogtes met 1 meter te verhogen. Om het aantal procedures voor een afwijkingsbevoegdheid te verminderen heeft de gemeente besloten de toegestane hoogtes met 1 meter te verhogen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Tegelijkertijd wordt de 10% afwijkingsbevoegdheid voor goot- en bouwhoogten voor deze gronden geschrapt. De toegestane hoogtes voor de bedrijfsbebouwing in het gebied tussen de Bedrijfsweg, de Sprendlingenstraat en de Spreeuwenburgerweg wordt voorzien van een goot- en bouwhoogte van 1 meter meer dan in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat de bouwhoogte van 12 meter en de goothoogte van 8 meter verlaagd worden.

Voor wat betreft het bebouwingspercentage geldt dezelfde motivering als voor de hoogtes.

Daarom wordt een bebouwingspercentage van maximaal 80% zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' aanvaardbaar geacht.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | | | |
|----------|---|---|
| 8 | Van Breugel Beheer B.V., dhr. A. van Breugel Sprendlingenstraat 22 5061 KN Oisterwijk d.d. 12 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
| 8.1 | Inspreker stelt voor de percelen 20 en 22 aan de Sprendlingenstraat rechten te hebben voor het bouwen van drie dienstwoningen. Deze rechten zijn niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan een wijziging op te nemen waarbij de oude rechten voor het bouwen van 3 dienstwoningen wordt gerespecteerd. Specifiek verzoekt de inspreker voor een regeling die op perceel nummer 20 één dienstwoning toestaat en voor perceelnummer 22 twee dienstwoningen toestaat. | In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan ter plaatse van gronden met de bestemming B(3.2), B(4.1) of B(4.2). Artikel 15 lid 5 van het vigerende bestemmingsplan bevat een vrijstelling voor een bedrijfswoning bij bestemming B(3.2), maar een dergelijke vrijstelling is nooit verleend voor de percelen. Er zijn dus geen oude rechten voor het bouwen van 3 dienstwoningen. Daarnaast is het beleid uit de 'Notitie bedrijfswoningen' van kracht waarin het wonen bij het bedrijf door de betreffende eigenaar alleen wordt toegestaan indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De bedrijfswoningen zijn alleen in overgangsgebieden naar woonwijken of historische linten onder voorwaarden wenselijk. Het perceel Sprendlingenstraat 20 en 22 behoort niet tot deze gebieden, waardoor het verzoek van inspreker niet wordt ingewilligd. |
| 8.2 | Inspreker vraagt zich af of zijn bedrijfsactiviteiten passen binnen milieucategorie 3.2. De activiteiten betreffen de buitenopslag, het laden en het lossen (met een kraanwagen) van bouwmaterialen die behoren bij de bedrijfsactiviteiten. Tevens is er een opslag van 30.000 liter diesel. | De bedrijfsactiviteiten passen binnen milieucategorie 3.2. |

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | | | |
|----------|--|---|
| 9 | Namens eigenaren Schijfstraat 6: Sneep, Nuijten & Van Dijk, J.C.M. Nuijten Postbus 700 4600 AS Bergen op Zoom d.d. 27 juni 2012 | Gemeentelijke reactie |
| 9.1 | Inspreker verzoekt de bestaande bestemming | In het vigerend bestemmingsplan heeft het |

van het perceel Schijfstraat 6 te wijzigen naar woondoeleinden, zoals eerder is verzocht.

perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden met een aanduiding vestigingszone kantoren. In de bestaande situatie is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig. Het perceel bevindt zich op het bedrijventerrein en indien de bestemming van het perceel naar Woondoeleinden gewijzigd zou worden, zouden bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden. Het perceel is daarom in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oosterwijk' conform het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein' met een aanduiding 'kantoor' en een aanduiding voor een bedrijfswoning. Bovendien houdt het gemeentelijk beleid, opgenomen in de 'Structuurvisie bedrijventerreinen', in dat reguliere burgerwoningen worden uitgesloten op de bedrijventerreinen.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10 Dhr. T. Verhoeven

Kerkhovensestraat 60 5061 PJ Oosterwijk

d.d. 30 juni 2012

Gemeentelijke reactie

10.1 Inspreker maakt bezwaar tegen de maatvoering in het bestemmingsplan waarbij op de achterperceelsgrens en op 2,5 meter van de zijperceelsgrens mag worden gebouwd tot een hoogte van 12 meter. Volgens de inspreker is dit niet mogelijk omdat dan op de grond van de buurman gebouwd moet worden. Men kan het gebouw niet aanplanten. De inspreker stelt schade door schaduwwerking te ondervinden van plaatsing van gebouwen op of dicht op de perceel-scheiding.

In de praktijk wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning regelmatig afgeweken van de bepaling van de aan te houden zijdelingse perceelsgrens om in te kunnen stemmen met een bouwplan. Om het aantal procedures voor een afwijkingsbevoegdheid te verminderen heeft de gemeente besloten de toegestane afstand tot de zijdelingse perceelsgrens overal te wijzigen naar 2,5 meter.

Aan het vigerende bestemmingsplan was goedkeuring onthouden aan een strook van 10 meter breed aangrenzend aan het perceel van inspreker. Er dient op dit perceel dus in principe 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden. Om enerzijds tegemoet te komen aan de gebruiker van het betreffende perceel en anderzijds ook aan de wensen van inspreker, wordt bij dit perceel niet de gebruikelijke 2,5 meter, maar 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. Deze afstand tot

de zijdelingse perceelsgrens is niet zodanig, dat hierdoor inspreker onevenredig wordt geschaad in zijn bedrijfsvoering.

Volgens het beleid zoals verwoord in de structuurvisie is in de intensiveringsgebieden van de bedrijventerreinen een substantiële verhoging van de (bouw)hoogtes gewenst om zo een meer intensief gebruik van de terreinen mogelijk te maken. Buiten deze intensiveringsgebieden zijn de bestaande maximale goot- en bouwhoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen het uitgangspunt. Daarbij geldt een afwijkingsbevoegdheid van 10%. In de praktijk wordt hiervan bij de aanvraag om een omgevingsvergunning regelmatig gebruik gemaakt om in te kunnen stemmen met een bouwplan. Om het aantal procedures voor een afwijkingsbevoegdheid te verminderen heeft de gemeente besloten de toegestane hoogtes met 1 meter te verhogen. Tegelijkertijd wordt de 10% afwijkingsbevoegdheid voor goot- en bouwhoogten voor deze gronden geschrapt. De bouwhoogten die in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan op de percelen grenzend aan Kerkhovensestraat 60, zijn 10 en 11 meter. De toegestane hoogte in het voorontwerpbestemmingsplan is 12 meter en betreft dus een verhoging van 1 dan wel 2 meter ten opzichte van het vigerende plan. Dit wordt terug gebracht zodat sprake is van een verhoging van 1 meter ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Deze verhoging van 1 meter is niet zodanig, dat hierdoor inspreker onevenredig wordt geschaad in zijn bedrijfsvoering.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

| | Borek parasols, outdoor furniture | Gemeentelijke reactie |
|------|---|--|
| 11 | Dhr. F. Bogaers d.d. 27 juni 2012 | |
| 11.1 | Inspreker verzoekt het perceel gelegen aan Bedrijfsweg 9 samen te voegen met het perceel gelegen aan Bedrijfsweg 7 met dezelfde be- | De percelen aan Bedrijfsweg 7 en 9 zijn conform de feitelijke situatie bestemd. Indien het verzoek van inspreker ingewilligd zou worden, zou dit |

stemming zoals die nu is op het perceel aan Bedrijfsweg 9. Dit om één uitstraling te realiseren met hun nieuwe showroom en kantoor.

een uitbreiding van de detailhandelsmogelijkheden op het bedrijventerrein betekenen. Dit is niet conform het beleid van de gemeente zoals dit in de 'Structuurvisie bedrijventerreinen' is opgenomen. Daarom wordt het verzoek van inspreker niet gehonoreerd.

- 11.2 Inspreker stelt dat in het geldende bestemmingsplan op de locatie Bedrijfsweg 7 al detailhandel toegestaan is in caravans en tenten. Inspreker verzoekt de aanduiding zodanig te wijzigen dat het perceel Bedrijfsweg 7, samen met hun huidige bedrijf op Bedrijfsweg 9, ook kan worden gebruikt voor de detailhandel in parasols en outdoor furniture.

Zie reactie 11.1.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 12 Van Helden Vastgoed b.v., dhr. D. van Helden
Heusdensebaan 5 5061 PM Oisterwijk
d.d. 27 juni 2012**

Gemeentelijke reactie

- 12.1 Inspreker wil aan de Schijfstraat 24 in de toekomst ruimte hebben voor het vergroten van het gebouw. Het perceel is 6.000 m² en het bebouwd oppervlak nu maar 700 m².

Het bouwvlak zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' is conform het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Indien inspreker uitbreiding van het bouwvlak wenst, kan dit middels een aparte procedure mogelijk gemaakt worden.

Uitbreiding van kantoren is volgens de structuurvisie in deze zone aan het spoor in principe wel toegestaan. Daarom wordt in het bestemmingsplan de aanduiding 'kantoor' vergroot tot het gehele perceel aan Schijfstraat 24. Daaraan wordt een afwijkingsbevoegdheid gekoppeld ten behoeve van het vergroten van het gebouw buiten het bouwvlak voor kantoren, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Eén van de voorwaarden is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

- 12.2 Inspreker verzoekt voor de locatie Schijfstraat 6c de doorlopen procedure (bouwvergunning en vrijstellingsprocedure) op te nemen in het bestemmingsplan.

Er is een vergunning verleend voor het bouwen tot een hoogte van maximaal 15 meter op het perceel Schijfstraat 6c. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- 12.3 Inspreker wil aan de Bedrijfsweg 4 achter het

Gelet op de aangrenzende bestemmingen en de

kantoor op de bedrijfshal 15 meter hoog kunnen bouwen, de ideale hoogte voor een automatisch magazijn.

daar toegestane bouwhoogte en het buitengebied waar de locatie aan grenst is het toestaan van een bouwhoogte van 15 meter niet wenselijk.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | | | |
|-----------|---|--|
| 13 | Sprendlingvastgoed b.v., mr. J.H. Feenstra Sprendlingenstraat 50 5061 KN Oisterwijk d.d. 9 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
| 13.1 | Inspreker merkt op dat overeenkomstig eerdere beschikkingen en gedane toezeggingen het perceel aan de Sprendlingenstraat 50 gewijzigd is in de bestemming 'Kantoor'. In het vigerende plan bestaat voor het perceel de mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning. Inspreker verzoekt daarom voor het perceel Sprendlingenstraat 50 tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. | De mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning was een mogelijkheid als voldaan werd aan de Notitie bedrijfswoningen. Er was geen specifieke aanduiding voor het perceel Sprendlingenstraat 50. Het nieuwe beleid conform de 'Structuurvisie bedrijventerreinen' ten aanzien van bedrijfswoningen is om geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk te maken en alleen de bestaande bedrijfswoningen op het bedrijventerrein als zodanig aan te duiden. Het verzoek van inspreker wordt dan ook niet ingewilligd. |

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | | | |
|-----------|--|---|
| 14 | Namens eigenaren Luxemburgstraat 9 en 11: Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers Weldsehel 4 5508 WR Veldhoven d.d. 11 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
| 14.1 | Inspreker verzoekt om voor het perceel Luxemburgstraat 9 een gelijklopende aanduiding te geven als in het vigerende plan. De aanduiding 'Detailhandel in woninginrichting' is een beperking ten opzichte van de huidige aanduiding 'B(3.2)dm7' en de activiteiten die plaatsvinden op het perceel. | De vigerende aanduiding dm houdt in dat detailhandel in meubelen/woninginrichting is toegestaan. De aanduiding 'Detailhandel in woninginrichting' wordt gewijzigd in 'Detailhandel in meubelen/woninginrichting'. |
| 14.2 | Inspreker overweegt de percelen Luxemburgstraat 9 en 11, alsmede de bebouwing op de percelen, aan elkaar te koppelen. Inspreker verzoekt daarom om voor het perceel Luxemburgstraat 11 een overeenkomstige aanduiding op te nemen zoals voor perceel 9. | Indien het verzoek van inspreker ingewilligd zou worden, zou dit een uitbreiding van de detailhandelsmogelijkheden op het bedrijventerrein betekenen. Dit is niet conform het beleid van de gemeente zoals dit in de 'Structuurvisie bedrijventerreinen' is opgenomen. Daarom wordt het verzoek van inspreker niet gehonoreerd. |

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

| 15 | Namens eigenaren Heusdensebaan 52: Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers Weldehei 4 5508 WR Veldhoven d.d. 12 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
|-----------|---|---|
| 15.1 | Inspreker heeft bezwaar tegen de in artikel 6.2.1, sub b opgenomen regel die bepaalt dat de maximale oppervlakte 5.000 m ² per bouwperceel bedraagt. Uit de toelichting blijkt dat deze maatvoering uit de Verordening Ruimte komt. Inspreker merkt op dat uit de Verordening Ruimte voor dit bedrijventerrein geen maximale maat voortvloeit, omdat hier geen sprake is van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein. Tevens bestempelt de Verordening Ruimte in artikel 3.6 bedrijven met een oppervlakte van meer dan 5.000 m ² niet als oneigenlijk. Inspreker stelt dat er geen planologische noodzaak is deze beperkende regel op te nemen. | Het provinciale beleid wordt gevolgd. Er wordt dan ook verwezen ook naar de reactie op de opmerkingen van de provincie in het kader van het vooroverleg. Deze reactie is terug te vinden in paragraaf 3.2 onder punt 1.1 van dit verslag. |
| 15.2 | Inspreker stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen oplossing biedt voor het grotere perceel van zijn cliënt. Artikel 20.3.1. van de regels biedt geen oplossing omdat die bepaling overschrijding van waarden koppelt aan de aanwezigheid van bestaande bouwwerken. Het perceel van de cliënt is echter onbebouwd maar wordt gebruikt voor het opslaan en ten verkoop uitstallen van auto's passend binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Inspreker verzoekt, als een beperking van oppervlakte van percelen noodzakelijk is, een specifieke regeling op te nemen waardoor het perceel aan de Heusdenbaan 52 expliciet wordt gelegaliseerd. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 7350 m ² . | In 6.2.1 sub b is reeds een bepaling opgenomen, dat ook grotere bouwpercelen zijn toegestaan, indien zij op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan al groter zijn dan 5.000 m ² . De bestaande omvang van het bouwperceel van inspreker is hiermee legaal. |
| 15.3 | Inspreker wil graag de leegstaande bovenverdieping verhuren. Inspreker waardeert het toelaten van bedrijfsverzamelgebouwen. Inspreker heeft echter bezwaar tegen de beperking die regelt dat maximaal 20% van de oppervlakte uit ondergeschikte kantooruimten mag bestaan. | In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het kantorenbeleid van de gemeente. Verwezen wordt naar paragraaf 3.6 waarin de ruimtelijke argumenten voor dit beleid zijn opgenomen. Er is geen aanleiding om dit beleid aan te passen. |

Hiervoor is geen provinciaal beleidsuitgangspunt, evenmin zijn er planologische argumenten die pleiten voor een dergelijke beperking. De ontheffingsmogelijkheid die is opgenomen laat onverlet dat er met deze regeling een extra tijd en geldende kostende procedure wordt geïntroduceerd. Inspreker verzoekt daarom de eis te laten vervallen c.q. substantieel op te hogen zodat dit geen belemmering is voor dit plan, en de leegstaande ruimte bij cliënten in het bijzonder.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

| 16 | Namens eigenaren Heusdensebaan 50: Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers Weldehei 4 5508 WR Veldhoven d.d. 12 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
|------|--|--|
| 16.1 | Inspreker wenst voor het bedrijf en de locatie aan de Heusendenbaan 50 een passende bestemming te verkrijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Het gebouw staat al geruime tijd leeg onder meer veroorzaakt door de onduidelijke planologische regeling in het geldende bestemmingsplan 'Kerkhoven'. Inspreker doet een dringend beroep om in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het creëren van randvoorwaarden voor een structurele oplossing in de passende bezetting van het gebouw voor de toekomst. | Tijdens het tot stand komen van het voorontwerpbestemmingsplan is herhaaldelijk contact geweest met inspreker. Er is ook gepoogd zoveel mogelijk inspreker van dienst te zijn. Echter de gemeente heeft te maken met haar beleid op het gebied van (perifere) detailhandel. Uitgangspunt is de structuurvisie. Daarin staat dat perifere detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd dient te zijn op het Sprendlingenpark. Voor nieuwvestiging buiten dit park is geen ruimte (ook niet bij verplaatsing). Dit is weer gebaseerd op het gemeentelijk beleid over detailhandel, zoals dat is opgenomen in de 'Visie op de detailhandelsstructuur' van oktober 2008. Bovenstaand uitgangspunt is een beperking van de mogelijkheden in het nu nog geldende bestemmingsplan. Daarin is verplaatsing van bestaande perifere detailhandelsbedrijven via afwijking toegestaan naar het perceel van inspreker. De gemeente heeft besloten deze afwijkingbevoegdheid over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Wel dient eerst gekeken te worden of er geen ruimte is binnen het Sprendlingenpark. Verder is in het nieuwe bestemmingsplan het |

- begrip 'groothandel' verruimd. Hierdoor is ook het gebruik van een 'experience center' (showroom en demonstratieruimte) toegestaan conform de wens van inspreker.
- Zelfstandige kantoren zijn conform het gemeentelijk beleid hier niet mogelijk.
- Voor kennisgeving aangenomen.
- Zie het gestelde onder 16.1.
- 16.2 Inspreker schetst een historisch perspectief.
- 16.3 Inspreker stelt dat het gebouw, gelet op de historie van het gebruik in het verleden, de locatie binnen de gemeente Oisterwijk is waar perifere detailhandel plaatsvond.
- 16.4 Inspreker vindt het merkwaardig gezien voorgaande dat in het Sprendlingenpark vanaf 2007 via een aantal artikel 19-procedures medewerking is verleend aan een substantiële uitbreiding van het aantal m² detailhandel, waar voorheen sprake was van hoofdzakelijk meubelproductie. Daarin is bewust afgeweken van de geldende eis (uit de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan) dat alleen verplaatsende bedrijven vanuit het bedrijventerrein Kerkhoven mochten worden gevestigd. De cliënten van de inspreker hebben niet geageerd tegen deze vrijstellingsprocedures aangezien zij daarvan niet op de hoogte waren. Bovengenoemde wordt door de inspreker merkwaardig gevonden, temeer omdat voor de argumentatie van de verleende vrijstelling leegstand van een gebouw wordt gebruikt. Datzelfde aspect speelt bij het gebouw van de cliënt een nog nadrukkelijker rol, maar heeft niet geleid tot een passende oplossing.
- 16.5 Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan duidt de voormalige locatie van de meubelfabriek aan als perifere detailhandelslocatie, terwijl voor de locatie van het Insaid-gebouw, perifere detailhandel alleen mogelijk is onder strakke en onredelijke voorwaarden, en alleen na het volgen van een aparte afwijkingsprocedure. Inspreker stelt dat perifere detailhandel in het Insaid-gebouw geheel onmogelijk wordt gemaakt ten faveure van de ontwikkeling van de tegenovergelegen locatie van de voormalige meubelfabriek.
- Voor de ontwikkeling van het Sprendlingenpark tot concentratiegebied van perifere detailhandel zijn verschillende planologische procedures gevolgd.
- De gemeente is zich wel degelijk bewust van de problematiek van inspreker en de reeds langdurige leegstand. Deze leegstand is dan ook meegenomen in de besluitvorming van de gemeente. Maar met name het gebrek aan distributieve planologische ruimte is er de oorzaak van om niet in te stemmen met het oprekken van het concentratiegebied voor perifere detailhandel.
- Zie onder 16.1.

- 16.6 Inspreker stelt dat op basis van het bestemmingsplan 'Kerkhoven' uit 1982 het Insaid-gebouw zich heeft kunnen ontwikkelen tot de perifere detailhandelslocatie van Oisterwijk. Uit de toelichting blijkt dat het expliciet de bedoeling van het gemeentebestuur was om dit ter plaatse van het Insaid-gebouw toe te staan (zie ook artikel 25 van de voorschriften van dit plan). Ondanks de onthouding van goedkeuring van de GS voor een deel van deze bepaling, wordt door de inspreker geconcludeerd dat de toen aanwezige perifere detailhandel niet bezwaarlijk werd beoordeeld, aangezien het gemeentebestuur niet heeft opgetreden. Ook heeft de gemeenteraad toen verzuimd invulling te geven aan de delen waarvoor geen goedkeuring was verleend.
- 16.7 De inspreker stelt dat in het huidige vigerende bestemmingsplan de locatie is aangeduid als Uitwerkingsgebied III. Inspreker stelt dat deze uitwerkingsbevoegdheid strijdig is met de wet en derhalve onverbindend is. Daarom is ter plaatse van het perceel perifere detailhandel toegestaan, gelet op de doeleindenomschrijving uit artikel 16, lid 3 van de planvoorschriften.
- 16.8 Inspreker stelt dat de uitgangspunten van de Detailhandelsstructuurvisie niet, dan wel onjuist, dan wel onvoldoende, zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Inspreker stelt dat de detailhandelsstructuurvisie zich niet verzet tegen perifere detailhandel op de locatie van het voormalige Insaid-gebouw.
- Bij het bepalen van een bestemming voor het perceel van inspreker heeft de gemeente te maken met de huidige situatie in 2012 en het beleid dat op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan geldend is.
- Het huidige geldende bestemmingsplan is onherroepelijk. Dit geldt ook voor de uit te werken bestemming. Dit is het uitgangspunt van de gemeente tezamen met het huidige beleid van de gemeente. Maar zelfs als het huidige bestemmingsplan perifere detailhandel zou toestaan betekent dit niet dat de gemeente verplicht is deze bestemming over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.
- De genoemde argumenten van inspreker dat de detailhandelsvisie onjuist dan wel onvoldoende is verwerkt, overtuigen de gemeente niet. Het gaat er niet om dat perifere detailhandel uitgesloten zou zijn op het bedrijventerrein. Deze vorm van detailhandel is wel degelijk toegestaan: maar alleen binnen het daartoe aangegeven concentratiegebied. Volgens de detailhandelsvisie kan de gemeente overwegen bepaalde branches toe te staan buiten het Sprendlingenpark. Afgezien van de vraag of inspreker genoemde branches in zijn pand wil vestigen is hier sprake van een afwegingsmoment voor het bestuur. Mede gelet op de leegstand op het Sprendlingenpark bestaat er geen aanleiding genoemde branches alsnog toe te staan op het Sprendlingenpark.

- 16.9 Inspreker stelt dat de detailhandelsstructuurvisie zich niet verzet tegen perifere detailhandel op de locatie van het voormalige Insaid-gebouw. Zie het bovenstaande.
- 16.10 Inspreker wenst dat het voorontwerp bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat de vestiging van perifere detailhandel op deze locatie bij recht en direct mogelijk wordt gemaakt voor een substantieel deel van de m². Zie het bovenstaande.
- 16.11 Inspreker verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de afspraken, zoals die op 3 augustus 2006 tussen Robben Beheer B.V. en de gemeente Oisterwijk zijn gemaakt, te verwerken in de bestemmingsplanregels voor dit perceel (10% van de omzet mag verworven worden door verkoop aan particulieren). Ook wordt verwezen naar de verklaring van geen bezwaar van de provincie. De provincie eist in haar verklaring van geen bezwaar, dat:
- er een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten om de 10% verkoop aan particulieren veilig te stellen;
 - in de toelichting de inhoud van deze overeenkomst wordt overgenomen.
- Een en ander wordt in de toelichting opgenomen. Verder wordt ook in de regels aangegeven, dat 10% van de omzet mag worden verworven door verkoop aan particulieren.
- 16.12 Inspreker heeft bezwaar tegen de in artikel 6.2.1, sub b opgenomen regel die bepaalt dat de maximale oppervlakte 5.000 m² per bouwperceel bedraagt. Uit de toelichting blijkt dat deze maatvoering uit de Verordening Ruimte komt. Inspreker merkt op dat uit de Verordening Ruimte voor dit bedrijventerrein geen maximale maat voortvloeit, omdat hier geen sprake is van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein. Tevens bestempelt de Verordening Ruimte in artikel 3.6 bedrijven met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² niet als oneigenlijk. Inspreker stelt dat er geen planologische noodzaak is deze beperkende regel op te nemen. Zie reactie 15.1.
- 16.13 Inspreker stelt dat artikel 20.3.1. van de regels geen oplossing biedt, omdat die bepaling overschrijding van waarden koppelt aan de aanwezigheid van bestaande bouwwerken en niet aan een grotere perceelsoppervlakte. Inspreker verzoekt, als een beperking van oppervlakte van percelen noodzakelijk is, een specifieke regeling waardoor het perceel expliciet wordt gelegaliseerd. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1 ha. Zie reactie 15.2.

- | | | |
|-------|--|---|
| 16.14 | Inspreker verzoekt een zodanige definitie van het begrip detailhandel in het bestemmingsplan op te nemen dat een showroom (ten behoeve van internetdetailhandel) is toegestaan, alsmede dat afhalen van goederen ter plaatse wordt toegestaan. | De gemeente wenst dit niet aan te passen gelet op haar beleid met betrekking tot internetdetailhandel. In de toelichting wordt dit nader gemotiveerd. |
| 16.15 | Inspreker heeft bezwaar tegen de beperking die regelt dat maximaal 20% van de oppervlakte ondergeschikte kantoorruimten mag bestaan. Hiervoor is geen provinciaal beleidsuitgangspunt, evenmin zijn er planologische argumenten die pleiten voor een dergelijke beperking. De relatie tussen kantoorruimte en bedrijfsruimte is afhankelijk van het karakter en het type bedrijvigheid. Inspreker verzoekt daarom de eis te laten vervallen. | Zie reactie 15.3. |

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | | | |
|-----------|--|--|
| 17 | Autospeciaal Mandemakers, J.J. Mandemakers Gasthuisstraat 14a 50161 PB Oisterwijk d.d. 6 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
| 17.1 | Inspreker spreekt zijn zorgen uit over de ontwikkeling van het KVL-terrein en de invloed daarvan op de bedrijfsvoering van zijn onderneming. Inspreker stelt dat het niet zo moet zijn dat door ontwikkeling van het KVL-terrein, zijn bedrijfsvoering in de toekomst wordt belemmerd. | In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' zijn bedrijven t/m categorie 3.1 toegestaan op het perceel van inspreker. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' zijn bedrijven t/m categorie 2 toegestaan op het perceel. De toegestane categorie wordt aangepast zodat, conform de vigerende rechten, bedrijven t/m categorie 3.1 toegestaan zijn op het perceel. |
| 17.2 | Inspreker stelt de kosten van maatregelen en gevolgschade door de ontwikkeling van het KVL-terrein bij de gemeente Oisterwijk te claimen. | Voor kennisgeving aangenomen. |

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- | | | |
|-----------|---|---|
| 18 | Namens eigenaren Nijverheidsweg 12b: Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers Weldehei 4 5508 WR Veldhoven d.d. 6 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
| 18.1 | Inspreker stelt dat voor het perceel Nijverheidsweg 12b de milieucategorie wordt verlaagd van | In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' zijn op het perceel van inspre- |

- 3.2 / 3.1 naar milieucategorie 2.
 Inspreker is het niet eens met de beperking van de gebruiksmogelijkheden van delen van het bedrijventerrein Kerkhoven (het omlaag brengen van milieucategorieën) ten faveure van de ontwikkeling van KVL-terrein.
- 18.2 Uit de ontwikkeling van het KVL-terrein dienen geen beperkingen voort te komen voor de omliggende bedrijfspercelen. Met het niet opnemen van het plan van het KVL-terrein in dit bestemmingsplan er geen integrale afweging mogelijk is tussen beide belangen.
- 18.3 Het huidige gebruik is volgens de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij het voorontwerp ingedeeld in categorie 3.1. Het bestemmen van het perceel tot milieucategorie 2 brengt in juridische zin het huidige gebruik onder het overgangsrecht. Inspreker betoogt dat hier op basis van jurisprudentie geen sprake van kan zijn. Het belang van de beoogde nieuwe bestemming weegt immers niet zwaarder dan de belangen van de gevestigde rechten en belangen. Het is daarbij niet aannemelijk dat de gewenste bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Inspreker stelt dat de beperking naar milieucategorie 2 in strijd is met het recht.
- 18.4 Inspreker verzoekt voor het perceel Nijverheidsweg 12b, de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' op te nemen.
- ker gedeeltelijk bedrijven t/m categorie 3.2 (oostelijk deel) en gedeeltelijk bedrijven t/m categorie 3.1 (westelijk deel) toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oisterwijk' zijn bedrijven t/m categorie 2 toegestaan op het perceel. De toegestane categorie wordt aangepast zodat, conform de vigerende rechten, bedrijven t/m categorie 3.1 en 3.2 toegestaan zijn op het perceel.
- Zie reactie 18.1.
- Zie reactie 18.1.
- Zie reactie 18.1.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 19 Namens eigenaren Nijverheidsweg 12a: Gemeentelijke reactie**
Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers
Weldehei 4 5508 WR Veldhoven
d.d. 12 juli 2012
- 19.1 Inspreker is het niet eens met de beperking van de gebruiksmogelijkheden van delen van het bedrijventerrein Kerkhoven (het omlaag brengen van milieucategorieën), waaronder het
- Zie reactie 18.1.

- perceel Nijverheidsweg 12a, ten faveure van de ontwikkeling van KVL-terrein.
- 19.2 Uit de ontwikkeling van het KVL-terrein dienen geen beperkingen voort te komen voor de omliggende bedrijfsperven. Met het niet opnemen van het plan van het KVL-terrein in dit bestemmingsplan er geen integrale afweging mogelijk is tussen beide belangen. Zie reactie 18.1.
- 19.5 De huidige gebruiker van het perceel Nijverheidsweg 12a Leseman & Ruis Car Care B.V., valt onder milieucategorie 2. Echter is er een overeenkomst met het achterliggend bedrijf, Veltman Machines B.V., die in de milieucategorie 3.1 zit. Deze overeenkomst is met dit bestemmingsplan niet meer uitvoerbaar. Zie reactie 18.1.
- 19.6 Het terugbrengen van de bestemming met twee milieucategorieën heeft een aanzienlijke gebruiksbeperking van het betreffende perceel, waarbij de noodzaak op geen enkele wijze is aangetoond. Op basis van jurisprudentie is dit niet toegestaan. Zie reactie 18.1.
- 19.7 De beperking naar milieucategorie 2 leidt tot een oneigenlijk ruimtegebruik, hetgeen in strijd is met het provinciaal beleid en de Verordening Ruimte. Er wordt daarbij verwezen naar artikel 3.6 van de Verordening Ruimte 2012. Zie reactie 18.1.
- 19.8 Inspreker verzoekt voor het perceel Nijverheidsweg 12a, de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' voor het achterste deel respectievelijk 'bedrijven tot en met categorie 3.2' voor het voorste deel op te nemen, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Kerkhoven'. Zie reactie 18.1.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 20 **HNF (Huisman Non Ferro Metaal b.v.), dhr. Leijte** Gemeentelijke reactie
Postbus 484 5700 AL Helmond
d.d. 11 juli 2012
- 20.1 Inspreker verzoekt om de bestemming van Nijverheidsweg 11, 5061 KK te Oisterwijk in stand te laten met de huidige mogelijkheden en vergunde activiteiten van Alucast B.V. Op het perceel Nijverheidsweg 11 is een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats aluminium' op-

genomen. Daarmee is voldaan aan het verzoek van de inspreker.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21 Namens eigenaren Nijverheidsweg 12: Gemeentelijke reactie
Koninklijke Metaalunie, mw. mr. H.U.L. Goddijn
Postbus 2600 3430 GA Nieuwegein
d.d. 27 juni 2012

21.1 Inspreker verzoekt om de bestemming 'Bedrijven 2' op de locatie Nijverheidsweg 12 van de plankaart te verwijderen en de bestemming 'Bedrijven tot en met milieucategorie 3.2', zoals opgenomen in artikel 6 onder C van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd over te nemen. Inspreker stelt dat niet is gemotiveerd wat de aanleiding is om deze milieucategorie te verlagen. Het bestemmingsplan is een beheerplan, zo staat in de toelichting. Er is geen sprake van woningbouw op een afstand van 30 meter. Door het ontbreken van een motivering en de onzekerheid of de landbouwmechanisatie activiteiten op het perceel binnen 10 jaar staken, vallen de bedrijfsactiviteiten ook niet onder het overgangsrecht. CSB zal dus een maatbestemming moeten krijgen.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22 Dhr. J.M. Stok Gemeentelijke reactie
Haarenseweg 6 5061 VL Oisterwijk
d.d. 12 juli 2012

22.1 Inspreker verzoekt om het projectplan 'Kievitsmolen' mee te nemen in het concept ontwerpbestemmingsplan als nadere ontwikkeling in het plangebied. De artikelen in het concept ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven en bedrijvenpark Laarakkers' bieden geen, te weinig c.q. te beperkte voorwaarden tot realisering van genoemd projectplan. Tevens wordt verwezen naar de inspraakreacties op de structuurvisie, waarin onder beleidskeuze 11 te lezen is: *Beleidskeuze 11: het bestaande woon-* Zoals de gemeente in een brief d.d. 30 mei 2011 (kenmerk 2011B01876) reeds aan inspreker heeft laten weten, heeft de gemeente op grond van hun woningbehoefte en de regionale woningbouwafspraken besloten, dat initiatieven/projecten tot toevoeging van nieuwe woningen niet in behandeling worden genomen tot januari 2014, tenzij sprake is van een uitzondering. In dit geval is er geen sprake van een uitzondering. Daarom verleent de gemeente geen principemedewerking aan het plan 'Kie-

gebied (woongebied Kerkhoven – Laarakkers) en de strook langs de Spreeuwenburgerweg blijven op de huidige manier gehandhaafd.

vitsmolen' en wordt deze niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oosterwijk'.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**23 Auto Kuypers B.V., L.M.A.M. Kuypers
Beneluxstraat 16 5061 KE Oosterwijk
d.d. 13 juli 2012**

Gemeentelijke reactie

23.1 Inspreker maakt bezwaar tegen de verlaging van de milieucategorisering van zijn bedrijf van 3.1 naar 2. Inspreker stelt dat met de voorgestelde wijziging de waarde van zijn bedrijfspand alsmede zijn gewenste plannen in bedrijfsvoering in het geding komen.

Het betreft een bedrijf in handel en reparatie van personenauto's en bedrijfsauto's in milieucategorie 2. Het bedrijf kan zijn huidige bedrijfsactiviteiten voortzetten en tevens nieuwe bedrijfsactiviteiten in categorie 2 starten. Het verzoek van inspreker wordt dan ook niet ingewilligd.

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**24 Homei Oosterwijk b.v., dhr. H. Hovius
Nijverheidsweg 9a
d.d. 13 juli 2012**

Gemeentelijke reactie

24.1 Inspreker maakt bezwaar tegen de verlaging van de milieucategorisering van zijn bedrijf van 4.1 naar 3.1 van de SBI-code. Inspreker verzoekt de bestaande categorie 4.1 te handhaven in verband met toekomstige ontwikkelingen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' zijn bedrijven t/m categorie 4.1 toegestaan op het perceel van inspreker. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oosterwijk' zijn bedrijven t/m categorie 3.1 toegestaan op het perceel. De toegestane categorie wordt aangepast zodat, conform de vigerende rechten, bedrijven t/m categorie 4.1 toegestaan zijn op het perceel.

24.2 Inspreker maakt bezwaar tegen het uitgangspunt dat bedrijven het parkeren van auto's op eigen terrein moeten regelen. Dit uitgangspunt gaat volgens inspreker voorbij aan de meer dan 30 jaar bestaande praktijk aan de Nijverheidsweg. Op eigen terrein is er niet voldoende parkeerruimte aanwezig. Deze ruimte kan er ook niet zijn.

Het beleid van de gemeente is om te voorkomen dat er nieuwe parkeerproblemen ontstaan op het bedrijventerrein. Vandaar deze regeling. Het bestaande parkeerprobleem aan de Nijverheidsweg is bekend bij de gemeente.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. VERSLAG VOOROVERLEG

3.1 Inleiding

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan gestuurd naar de diverse vooroverleg instanties. Van de provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Nederlandse Gasunie is een vooroverlegreactie ontvangen.

In dit hoofdstuk zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De samenvattingen van de reacties hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties zijn ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij de beoordeling door de gemeente zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

3.2 Reacties

| 1. | Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch d.d. 4 juli 2012 | Gemeentelijke reactie |
|-----|--|--|
| 1.1 | Op grond van artikel 6.4.3 van het bestemmingsplan wordt bepaald dat onder voorwaarden kavels groter dan 5.000 m ² worden toegestaan, tot een maximale omvang van 7.500 m ² . Dit is in strijd met de Verordening ruimte van de provincie. Artikel 3.8 van de Verordening geeft namelijk aan dat bedrijven in het landelijk gebied niet groter mogen worden dan 5.000 m ² . Er is daarbij een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in lid 3, maar er dient dan wel sprake te zijn van een maatgerichte afwijking die per geval afgewogen dient te worden (gevraagde verantwoording lid 4). Met de regeling in het bestemmingsplan wordt aan de verantwoordingsplicht van lid 4 niet voldaan, er wordt een generieke | Artikel 6.4.3 van de regels wordt aangepast in die zin dat aan het artikel de voorwaarden worden toegevoegd zoals deze in artikel 3.8 lid 3 en lid 4 van de Verordening ruimte van de provincie zijn opgenomen, voor zover ze ruimtelijk relevant zijn en dus in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de tekst in paragraaf 3.3 Provinciaal beleid en in paragraaf 3.6 Gemeentelijk beleid: structuurvisie bedrijventerreinen aangepast in lijn met de wijzigingen die in de regels worden doorgevoerd. |

uitzonderingsmogelijkheid gecreëerd. De provincie verzoekt het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met deze strijdigheid met de Verordening ruimte.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

| 2. | Gasunie | Gemeentelijke reactie |
|-----|--|--|
| | De heer B. Changoe Postbus 19 9700 MA Groningen d.d. vrijdag 29 juni 2012 | |
| 2.1 | Op de verbeelding is voor de aardgastransportleidingen in het plangebied een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen opgenomen. Wettelijk is bepaald dat een zone van 4 meter ter weerszijden van de leidingen voldoende is. Gasunie verzoekt dan ook de breedte van de belemmeringsstrook terug te brengen tot deze afstand. | De belemmeringsstroken van de aardgastransportleidingen in het plangebied worden teruggebracht naar 4 meter ter weerszijden van de leidingen. |
| 2.2 | Het gasontvangstation (ter hoogte van de Industrielaan) is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Gasunie verzoekt de bestemming van het gasontvangstation te wijzigen in 'Bedrijf - Gasontvangstation'. Een andere optie is om binnen de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' het gasontvangstation te bestemmen met aanduiding 'Gasontvangstation' of 'specifieke vorm van bedrijf - Gasontvangstation'. Bij deze opties dient artikel 6.2.5 aanhef onder a van de regels aangepast te worden in die zin dat de maximale hoogte van de erf- en terreinafscheiding 4 meter dient te zijn. | De bestemming van het gasontvangstation wordt gewijzigd naar 'Bedrijf - Gasontvangstation'. |
| 2.3 | Gasunie verzoekt een bouwvlak op te nemen op de verbeelding voor het gasontvangstation. | Op de verbeelding wordt een bouwvlak opgenomen voor het gasontvangstation. |
| 2.4 | Gasunie verzoekt de bestemmingsomschrijving van artikel 14 Leiding - Gas aan te passen naar: <i>"De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringsstrook van 4 meter ter weerszijden van de</i> | De bestemmingsomschrijving: <i>"De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 12,76 inch en een druk van ten hoogste 40,0 bar met de daarbij behorende belemmerin-</i> |

hartlijn van de leiding.”

genstrook.”

Wordt aangevuld met de zinsnede:

“van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.”

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.5 | Gasunie verzoekt artikel 14.2.2 Bouwen aan te passen naar: <i>“Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.”</i> | Artikel 14.2.2 wordt conform het voorstel van Gasunie aangepast. |
| 2.6 | In de toelichting wordt geen aandacht besteed aan de aanwezigheid van de gasontvangststation. Gasunie verzoekt in de toelichting op basis van de aangeleverde informatie aandacht te besteden aan het gasontvangststation. | In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.5 Externe Veiligheid een beschrijving van het gasontvangststation toegevoegd. |

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Waterschap de Dommel

Gemeentelijke reactie

José Llop

Postbus 10.001

5280 DA Boxtel

d.d. 21 juni 2012

- | | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | Het Waterschap verzoekt in de toelichting in paragraaf 4.7 Water, onder het kopje Beleidskader, de beleidsnota 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (2006) van Waterschap De Dommel te benoemen. | De beschrijving van de beleidsnota wordt in de toelichting in paragraaf 4.7 toegevoegd. |
| 3.2 | Het Waterschap verzoekt de leggerwatergang ZL34 (Ruijsbossche Waterloop) op te nemen op de verbeelding. Daarbij dient deze van insteek tot insteek te worden bestemd als Water. | De leggerwatergang wordt op de verbeelding opgenomen en bestemd als Water. |

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

4.1 Inleiding

Naast de wijzigingen als gevolg van de beantwoording van de inspraakreacties en de vooroverlegreacties zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn vooral wijzigingen met als doel het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en nog kleine omissies recht te zetten.

4.2 Wijzigingen

Toelichting

- In paragraaf 1.1, 3^e alinea, 'gemeente Oisterwijk' wordt vervangen door 'het college van burgemeester en wethouders'.
- In paragraaf 2.3.1, 1^e zin, wordt de Gasthuisstraat toegevoegd.
- Pag. 30 vierde alinea, 2e zin "Uitgaande van de wens om perifere detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd te laten plaatsvinden, is besloten om verplaatsing van perifere detailhandel vanuit elders binnen het plangebied naar een locatie buiten het concentratiegebied alleen maar toe te staan naar" aanpassen in: "Uitgaande van de wens om perifere detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd te laten plaatsvinden, is besloten om verplaatsing van perifere detailhandel vanuit Oisterwijk naar een locatie buiten het concentratiegebied alleen maar toe te staan naar".

Regels

- In artikel 6.2.1 lid c, artikel 6.4.1, 6.4.2 en 6.4.4 wordt de term parkeernormen vervangen door parkeerregeling.
- Begrip detailhandel in volumineuze goederen wordt toegevoegd.
- In artikel 6.1.1 onder j wordt verwezen naar (sb-ibw), dit moet echter (sba-ibw) zijn. Dit wordt gewijzigd.
- Artikel 6.1.1 onder l "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tenten en caravans' (sdhtec), tevens voor detailhandel in tenten en caravans;" wordt verwijderd.

Verbeelding

- Op perceel Parklaan 2 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.
- Bedrijfsweg 11-13: bestemming en bouwvlak worden gewijzigd naar bestemming 'Bedrijventerrein' met een aanduiding voor detailhandel en het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

