

**Bestemmingsplan bedrijventerrein Oisterwijk**  
**Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling**  
**Gemeente Oisterwijk**

Vergadering  
GEMEENTERAAD

d.d. 27 JUN 2013

Agendapunt: 13



**Bestemmingsplan bedrijventerrein Oisterwijk**  
**Nota van zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling**  
**Gemeente Oisterwijk**

Rapportnummer: 211X06418.074646\_1\_4

Datum: 27 juni 2013

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 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan  
Bedrijventerrein Oisterwijk en overzicht ambtshalve  
aanpassingen

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. ZIENSWIJZEN**

**5**

2.1 Inleiding

5

2.2 Reacties

5

### **3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

**35**

3.1 Inleiding

35

3.2 Wijzigingen

35



# 1. INLEIDING

De gemeente Oisterwijk stelt een nieuw bestemmingsplan op voor de bedrijventerreinen in de kern Oisterwijk. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' heeft in de periode van 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013 ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

In deze nota zijn de ingekomen reacties beoordeeld en beantwoord.





## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' heeft gedurende zes weken (voor iedereen) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen reageren op het plan. In deze periode zijn 19 schriftelijke reacties kenbaar gemaakt.

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. **Namens eigenaren Sprendlingenstraat 57 Gemeentelijke reactie**  
**(Speedliner Logistics B.V.) en perceel kadastraal bekend als sectie B, nummer 3335 (ged.), gelegen aan de Laarakkerweg:**  
**Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers**  
**Weldsehei 4 5508 WR Veldhoven**  
**d.d. 31 januari 2013**
- 1.1 In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel kadastraal bekend als sectie B, nummer 3335 de bestemming 'Bedrijventerrein' waardoor op grond van artikel 7.2.1 onder b de oppervlakte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>. Volgens artikel 7.2.1 geldt deze maximale maat van 5.000 m<sup>2</sup> niet voor bouwpercelen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere oppervlakte hebben. Reclamant stelt dat het genoemde perceel aan de Laarakkerweg moet worden aangemerkt als een bouwperceel waarvoor de uitzondering ten aanzien van de maximale oppervlaktemaat uit artikel 7.2.1 Met een bouwperceel wordt een kavel bedoeld, onafhankelijk van het eigendom. Een kavel mag op basis van provinciaal beleid niet groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>. Zoals reclamant in zijn zienswijze stelt, is in het vigerend bestemmingsplan opgenomen dat 25% van de percelen een grotere oppervlakte mag hebben dan 5.000 m<sup>2</sup>. Het perceel van reclamant behoort tot deze 25%, zo is vastgesteld door de gemeente. De provincie is hiervan op de hoogte en is daarmee akkoord. Op basis van deze vigerende rechten zal voor het perceel van reclamant een passende regeling opgenomen worden waarmee

- onder b van toepassing is. Dit aangezien het perceel 9.833 m<sup>2</sup> groot is en een schetsplan met bebouwing van circa 6.500 m<sup>2</sup> is ingediend bij de gemeente. Reclamant verzoekt te bevestigen dat deze uitzonderingssituatie zich hier voordoet.
- 1.2 Indien gemeente van mening is dat er geen sprake is van de uitzonderingssituatie opgenomen in artikel 7.2.1 onder b, dan verzoekt reclamant voor het perceel een passende regeling in het bestemmingsplan op te nemen die de eerder, onder het thans nog vigerende plan verkregen rechten, veilig stelt.
- een uitzondering wordt gemaakt op de regel dat een kavel maximaal 5.000 m<sup>2</sup> mag zijn.
- Zie het gestelde onder 1.1.

**De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 2 Namens eigenaren Bedrijfsweg 7 en Bedrijfs- Gemeentelijke reactie**  
**weg 9 (Lumax Onroerend Goed B.V. en Borek Parasols B.V.):**  
**Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers**  
**Weldsehei 4 5508 WR Veldhoven**  
**d.d. 30 januari 2013**
- 2.1 Reclamant stelt dat bij besluit van 5 februari 1998 vrijstelling is verleend van het destijds geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Kerkhoven 1993', waarmee op het perceel Bedrijfsweg 9 detailhandel mogelijk werd gemaakt in tuinparasols, tuinmeubelen en aanverwante artikelen.
- 2.2 Reclamant stelt dat in het geldende bestemmingsplan op de locatie Bedrijfsweg 7 een specifieke aanduiding is opgenomen die detailhandel in caravans en tenten expliciet mogelijk maakt. Deze aanduiding is niet (meer) opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat de gemeente conform jurisprudentie gehouden is deze aanduiding over te nemen in het nieuwe plan. Reclamant vraagt dan ook om handhaving van de aanduiding die het mogelijk maakt op deze locatie detailhandel uit te oefenen in een enigszins gemuteerde vorm, namelijk van caravans en tenten naar
- Na verlening vrijstelling is vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' vastgesteld (20 mei 1998) en goedgekeurd (1 december 1998). In dat bestemmingsplan is detailhandel niet mogelijk op perceel Bedrijfsweg 9. Met het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – tuinmeubilair' in nieuwe het bestemmingsplan is dit gerepareerd.
- Het klopt dat in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' detailhandel in caravans/tenten mogelijk is op het perceel Bedrijfsweg 7. Die betreffende detailhandel is in de feitelijke situatie echter niet meer aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding voor de detailhandel in caravans/tenten verwijderd kan worden. In principe wordt van deze bevoegdheid nu gebruik gemaakt door in het nieuwe bestemmingsplan deze aanduiding niet meer op te nemen.

parasols en buitenmeubilair.

2.3 Reclamant verzoekt de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuinmeubilair' die in het bestemmingsplan is opgenomen voor het perceel Bedrijfsweg 9 ook aan het perceel aan Bedrijfsweg 7 toe te kennen. Dit omdat de locatie Bedrijfsweg 9 te klein is geworden voor de activiteiten van reclamant en daarom het perceel Bedrijfsweg 7 is aangekocht. Reclamant wil de gebouwen op de twee percelen aan elkaar koppelen zodat één gebouw ontstaat voor de showroom en kantoren.

2.4 Gelet op de bestaande rechten kan volgens reclamant geen sprake zijn van strijd met het detailhandelsbeleid dan wel met de Structuurvisie, aangezien er materieel gezien geen sprake is van een uitbreiding in detailhandel. Dit neemt zelfs af aangezien de hoofdactiviteit van reclamant bestaat uit de groothandel en slechts een beperkt deel van de omzet wordt behaald uit detailhandel.

2.5 Als reclamant de gewenste verbouwingen uitvoert en één grote showroom ontstaat die deels op het perceel Bedrijfsweg 7 ligt en deels op perceel nummer 9, dan is op een deel wel detailhandel toegestaan (nr. 9) en op het andere deel (nr. 7) niet bij handhaving van de regeling zoals die in het ontwerpbestemmingsplan zit. Reclamant stelt dat dit vanuit meerdere perspectieven, uiterst ongewenst is.

2.6 Reclamant stelt dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is. Deze zal ook zijn gewaarborgd indien besloten wordt toch de percelen aan elkaar te koppelen. Er zal als gevolg hiervan derhalve geen druk op de openbare ruimte ontstaan, zo stelt reclamant.

Dit is ook in overeenstemming met de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oosterwijk'. Daarin is een concentratiegebied bepaald voor perifere detailhandel en daar vallen de percelen van reclamant buiten. Uitbreiding van de detailhandelsmogelijkheden op het bedrijventerrein, buiten het concentratiegebied, is niet mogelijk conform de visie.

Gezien het bovenstaande is een aanduiding op beide percelen niet wenselijk. Verzoek van reclamant wordt dan ook niet gehonoreerd.

In artikel 7 van de regels wordt een nieuw lid toegevoegd waarin onder voorwaarden uitbreiding van het gebruik, zoals op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding, op een perceel dat grenst aan het perceel met de betreffende functieaanduiding mogelijk wordt gemaakt. Eén van die voorwaarden is dat het gebruik niet in omvang mag toenemen.

Zie het gestelde onder 2.3.

Zie het gestelde onder 2.3.

Voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- |                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| <p><b>3</b></p> | <p><b>Autospeciaal Mandemakers, J.J. Mandemakers</b><br/><b>Gasthuisstraat 14a 5061 PB Oisterwijk</b><br/><b>d.d. 28 januari</b></p>   | <p><b>Gemeentelijke reactie</b></p>   |
| <p>3.1</p>      | <p>Reclamant is van mening dat door de beoogde woningbouw direct gelegen aan de achterkant van zijn bedrijf de bedrijfsvoering van zijn onderneming ernstig in gevaar komt. De omzetting van zijn bedrijf van categorie 2 naar categorie 3.1 naar aanleiding van de inspraakreactie biedt onvoldoende waarborgen voor het voortbestaan van zijn bedrijf in de huidige vorm.</p>        | <p>De gronden aan de achterkant van het bedrijf aan Gasthuisstraat 14a vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk. Met dit bestemmingsplan wordt dus geen woningbouw mogelijk gemaakt op die gronden. Reclamant refereert aan de voorziene ontwikkeling op het aangrenzende KVL-terrein. Binnen deze ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met bestaande functies in de omgeving. Voor de realisatie van die ontwikkeling zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden gestart. Om deze reden maakt het KVL-terrein geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' blijft voorlopig gelden voor de deze gronden. Daarin hebben de gronden de uit te werken bestemming Bedrijfsgebied waarbinnen woningen niet zijn toegestaan. Er is dus binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' geen sprake van dat de bedrijfsvoering van reclamant in gevaar komt met onderhavig bestemmingsplan.</p> |
| <p>3.2</p>      | <p>Bij de totstandkoming van ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de aan de Gasthuisstraat gevestigde bedrijven en van de positie van reclamant in het bijzonder.</p>   | <p>Zie het gestelde onder 3.1.</p>  |
| <p>3.3</p>      | <p>Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is alleen rekening gehouden met de financiële kant van realisatie van het plan. De economische haalbaarheid kan echter niet worden vastgesteld, de risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven en de informatie over de effecten van de gewenste bouwfaserings op de economische haalbaarheid ontbreekt.</p> | <p>Zie het gestelde onder 3.1.</p>  |

- |     |  |                             |
|-----|--|-----------------------------|
| 3.4 | Reclamant is van mening dat de woonvisie die als basis dient voor het bestemmingsplan, volstrekt achterhaald is door sterk gewijzigde economische omstandigheden.                            | Zie het gestelde onder 3.1. |
| 3.5 | Reclamant verwacht dat het plan zodanig wordt aangepast dat er geen woningbouw aan de achterkant van Gasthuisstraat zal plaatsvinden en in het bijzonder aan de achterkant van zijn bedrijf. | Zie het gestelde onder 3.1. |

**De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**4 Gasunie**

**Gemeentelijke reactie**

**De heer M. Moes**

**Postbus 19 9700 MA Groningen**

**d.d. 29 januari 2013**

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 4.1 | In het plangebied ligt een tweetal gastransportleidingen van Gasunie. De belemmeringenstrook van één van deze leidingen is niet juist op de verbeelding weergegeven. Gasunie verzoekt de verbeelding aan te passen en de belemmeringenstrook in een rechte lijn tot aan de plangrens door te laten lopen.   | De belemmeringenstrook van de leiding wordt aangepast conform het voorstel van Gasunie.   |
| 4.2 | Gasunie is voornemens om leiding Z-520-01 binnen drie jaar los te koppelen van het netwerk. De leiding verliest dan haar planologische relevantie. Gasunie stelt voor om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat het college van burgemeester en wethouders, nadat de leiding niet meer gasvoerend is, de bestemming van de leiding kan laten vervallen. | Er wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd aan artikel 13 Leiding – Gas waarmee deze dubbelbestemming verwijderd kan worden. |

**De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**5 Dhr. J.M. Stok**

**Gemeentelijke reactie**

**Haarenseweg 6 5061 VL Oisterwijk**

**d.d. 3 januari 2013**

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 5.1 | Reclamant stelt dat hij op 23 januari 2009 een schrijven van de gemeente heeft ontvangen waarbij de gemeente Oisterwijk schriftelijk heeft vastgelegd | In januari 2009 heeft reclamant een schrijven van de gemeente ontvangen waarin is aangegeven dat zij het verzoek tot het toevoegen van woningen aan |
|-----|---|---|

het initiatief 'Kievitsmolen' mee te nemen bij de herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven'. Reclamant constateert dat in verloop van tijd de gemeente Oisterwijk een andere wending poogt te geven aan het dossier en er argumenten bij betrokken worden inzake woningbehoefte op basis van regionale onderling gemaakte afspraken uit mei 2009, terwijl dit ten tijd in augustus 2008 geen opgeld deed. Deze argumentatie is feitelijk contrair en niet terzake doende.

de Haareneweg bij de herziening van het bestemming 'Bedrijventerrein Kerkhoven' zal "meenemen". In het schrijven van mei 2011 heeft de gemeente aangegeven dat "meenemen in de herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' betekent dat de gemeente ten tijde van deze herziening het verzoek beoordeelt om na te gaan of de gevraagde woningen wenselijk zijn en ruimtelijk c.q. planologisch inpasbaar zijn. Afhankelijk van deze beoordeling zou het verzoek mogelijk in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Zoals de gemeente in een brief d.d. 30 mei 2011 (kenmerk 2011B01876) reeds aan reclamant 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 'Kievitsmolen' en wordt deze niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk'.

Zie het gestelde onder 5.1.

- 5.2 Reclamant vraagt zich af op wat voor gronden de gemeente aanspraak wil en kan maken op haar huidige standpunt om het plan 'Kievitsmolen' niet mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt de gemeente om haar standpunt te wijzigen.

**De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 6 **Namens (voormalig) eigenaar Heusdensebaan 50:**  
**Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers**  
**Weldsehei 4 5508 WR Veldhoven**  
**d.d. 31 januari 2013**

**Gemeentelijke reactie**

- 6.1 Reclamant wenst voor het bedrijf en de locatie aan de Heusdensebaan 50 een passende bestemming te verkrijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Het gebouw staat al geruime tijd leeg onder meer ver-

Tijdens het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan is herhaaldelijk contact geweest met reclamant. Er is ook getracht zoveel mogelijk reclamant van dienst te zijn. Echter de gemeente

oorzaakt door de onduidelijke planologische regeling in het geldende bestemmingsplan 'Kerkhoven'.

heeft te maken met haar beleid op het gebied van (perifere) detailhandel. Uitgangspunt is de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk' uit 2011. Een belangrijke beleidskeuze uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk' is dat het bedrijventerrein behouden zal blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein (beleidskeuze 6). Het bedrijventerrein dient dus zoveel mogelijk beschikbaar te blijven voor bedrijvigheid. Perifere detailhandel is een vorm van bedrijvigheid, die ook op een bedrijventerrein een plaats moet hebben, maar niet onbeperkt. Besloten is dat perifere detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd dient te zijn op het Sprendlingenpark. Dit is weer gebaseerd op het gemeentelijk beleid over detailhandel, zoals dat is opgenomen in de 'Visie op de detailhandelsstructuur' van oktober 2008. In het nu nog vigerende bestemmingsplan is verplaatsing van bestaande perifere detailhandelsbedrijven via afwijking toegestaan naar het perceel aan Heusdensebaan 50. De gemeente heeft besloten deze afwijkingsbevoegdheid over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Echter gelet enerzijds op de huidige marktsituatie waarbij meer creativiteit en inspanning aan de dag moet worden gelegd om bestaande bedrijven te behouden en nieuwe bedrijven aan te trekken en anderzijds de langdurige leegstaand van dit bedrijfsgebouw, is besloten om verplaatsing of nieuwe vestiging van perifere detailhandel naast het Sprendlingenpark ook toe te staan in het gebied 'wro-zone-afwijkingsgebied' aan de Heusdensebaan 50. Hiertoe wordt artikel 7.6.3 van de regels aangepast.

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 reclamant. Zelfstandige kantoren zijn conform het gemeentelijk beleid hier niet mogelijk.

Voor kennisgeving aangenomen.

Zie het gestelde onder 6.1.

- 6.2 Reclamant schetst een historisch perspectief.
- 6.3 Reclamant stelt dat het gebouw, gelet op de historie van het gebruik in het verleden, de locatie binnen de gemeente Oisterwijk is waar perifere detail-

handel plaatsvond.

- 6.4 Reclamant 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 m<sup>2</sup> 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. Reclamant heeft niet geageerd tegen deze vrijstellingsprocedures aangezien zij daarvan niet op de hoogte was. Bovengenoemde wordt door de reclamant 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.
- 6.5 Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan duidt de voormalige locatie van de meubelfabriek aan als perifere detailhandelslocatie, terwijl voor de locatie van het Insaidegebouw, perifere detailhandel alleen mogelijk is onder strakke en onredelijke voorwaarden, en alleen na het volgen van een aparte afwijkingprocedure. Reclamant stelt dat perifere detailhandel in het Insaidegebouw geheel onmogelijk wordt gemaakt ten faveure van de ontwikkeling van de tegenovergelegen locatie van de voormalige meubelfabriek.
- 6.6 Reclamant stelt dat op basis van het bestemmingsplan 'Kerkhoven' uit 1982 het Insaidegebouw 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 Insaidegebouw 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 reclamant geconcludeerd dat de toen aanwezige perifere detailhandel niet bezwaarlijk werd beoordeeld, aangezien het gemeentebestuur

Voor de ontwikkeling van het Sprendlingenpark tot concentratiegebied van perifere detailhandel zijn verschillende planologische procedures gevolgd. Hierbij zijn de leegstand en het feit dat er door de jaren heen nog maar weinig te verplaatsen (perifere) detailhandelsbedrijven aanwezig waren op het bedrijventerrein (eis uit de uitwerkingsregels van het vigerend bestemmingsplan) van belang geweest in de afweging.

De gemeente is zich wel degelijk bewust van de problematiek van reclamant en de reeds langdurige leegstand. Dit is dan ook meegenomen in de besluitvorming van de gemeente. Zie het gestelde onder 6.1

Zie het gestelde onder 6.1. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat een toevoeging van perifere detailhandel onder voorwaarden wel wenselijk kan zijn. Daarom is de afwijkingsbevoegdheid met daarbij behorende voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' ter vestiging van perifere detailhandel in het pand Heusdensebaan 50.

Bij het bepalen van een bestemming voor het perceel van reclamant heeft de gemeente te maken met de huidige (economische) situatie in 2013 en het beleid dat op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan geldend is.



niet heeft opgetreden. Ook heeft de gemeenteraad toen verzuimd invulling te geven aan de delen waarvoor geen goedkeuring was verleend.

- 6.7 Reclamant stelt dat in het vigerende bestemmingsplan de locatie is aangeduid als Uitwerkingsgebied III. Reclamant 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.
- 6.8 Reclamant stelt dat de uitgangspunten van de Detailhandelsstructuurvisie niet, dan wel onjuist, dan wel onvoldoende, zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Reclamant stelt dat de Detailhandelsstructuurvisie zich niet verzet tegen perifere detailhandel op de locatie van het voormalige Insaidegebouw.
- 6.9 Reclamant stelt dat de Detailhandelsstructuurvisie zich niet verzet tegen perifere detailhandel op de locatie van het voormalige Insaidegebouw.
- 6.10 Reclamant stelt dat een primaire keuze voor perifere detailhandel op de locatie van hem veel meer voor de hand ligt dan hoe een en ander nu bepaald is in het ontwerpbestemmingsplan. Dit doet ook recht aan bestaande belangen en de provinciale Verordening Ruimte verzet zich er niet tegen.
- 6.11 Reclamant verzocht in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de afspraken, zoals die op 3 augustus 2006 tussen reclamant 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 regeling die naar aanleiding van deze inspraakreactie in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 7.1.1 onder aa is opgenomen wordt evident onvoldoende geacht door reclamant.
- Het geldende bestemmingsplan is onherroepelijk. Dit geldt ook voor de uit te werken bestemming. Dit is het uitgangspunt van de gemeente samen 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.
- 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 aangewezen concentratiegebied. Volgens de detailhandelsvisie kan de gemeente overwegen bepaalde branches toe te staan buiten het Sprendlingenpark. Zie het gestelde onder 6.1.
- Zie het gestelde onder 6.8.
- Zie het gestelde onder 6.1, 6.6, 6.7 en 6.8. Voor wat betreft het gestelde over de Verordening Ruimte van de provincie: dit is niet relevant aangezien de gemeente zelf de bevoegdheid heeft haar ruimtelijk beleid vast te stellen.
- Gelet op het gemeentelijke beleid is de gemeente van mening dat de opgenomen regeling wel voldoende is. Er wordt dan ook niets gewijzigd aan de regeling; er worden geen mogelijkheden voor extra detailhandel opgenomen voor het perceel van reclamant.

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7 Namens eigenaar Heusdensebaan 50 en 50 A t/m C en Sprendlingenstraat 51 en 51 A t/m C:  
Banning Advocaten, dhr. E. Beele  
Postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch  
d.d. 29 januari 2013** Gemeentelijke reactie
- 7.1 Reclamant is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan de voorschriften omtrent het gebruik te beperkend zijn zonder dat daarvoor vanuit de eisen van een goede ruimtelijke ordening enige noodzaak bestaat, terwijl deze eisen zich er niet tegen verzetten dat er voor het gebouw (ruimere) gebruiksmogelijkheden worden toegestaan. Op het pand zijn dezelfde functies toegestaan als elders op het bedrijventerrein. Daarnaast is perifere detailhandel toegestaan na gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid. Waarom hier en elders op het bedrijventerrein perifere detailhandel niet wordt toegestaan (met uitzondering van het Sprendlingenpark), is voldoende in de toelichting van het bestemmingsplan en in de beantwoording van zienswijze 6 beschreven.
- 7.2 Reclamant verzoekt om alsnog ruimere voorschriften omtrent het gebruik voor het onderhavige perceel vast te stellen, althans en in ieder geval te beslissen dat het thans vastgestelde ontwerpbestemmingsplan voor zover betrekking hebbende op het onderhavige perceel, niet wordt vastgesteld. Zie het gestelde onder zienswijze 6.
- 7.3 Reclamant verzoekt om rechtstreekse toelating van perifere detailhandel op zijn locatie in het Insaidegebouw. Zie het gestelde onder 6.1 en 6.4. Daarnaast vindt de gemeente, gelet op de mogelijke gevolgen voor het centrum van Oisterwijk, een belangenafweging als opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van belang.
- 7.4 Reclamant acht het in strijd met eisen van goede ruimtelijke ordening om perifere detailhandel niet toe te laten in het Insaidegebouw en wel aan de overzijde van de Heusdensebaan. De begrenzing van het concentratiegebied voor perifere detailhandel is destijds aan de ene kant gebaseerd op de distributieplanologische ruimte. Daarnaast speelt de wens dat het bedrijventerrein behouden blijft voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein (beleidskeuze 6 uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk'). Het bedrijventerrein dient dus zoveel mogelijk beschikbaar te blijven voor bedrijvigheid. Perifere detailhandel is een vorm van bedrijvigheid, die ook op een bedrijventerrein een plaats moet hebben, maar niet onbeperkt. Zie het gestelde onder 6.1.
- 7.5 Reclamant vindt de voorwaarden in artikel 7.6.3 De gemeente heeft besloten deze afwijkingsbe-

van het ontwerpbestemmingsplan onnodig beperkend waardoor daar nooit gebruik van zal worden gemaakt. Een rechtens te rechtvaardigen motivering ontbreekt.

- 7.6 Reclamant stelt dat bestemmingsplanregelingen die marktordening beogen of anderszins bestaande ondernemingen willen beschermen, geen ruimtelijke grondslag kennen en zodanig buiten toepassing dienen te blijven.
- 7.7 Reclamant ziet niet in waarom bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen nog zou moeten worden vastgehouden aan een privaatrechtelijke overeenkomst uit 2006 waarin is bepaald dat slechts 10% van omzet mag worden gehaald uit de verkoop van producten aan particulieren (detailhandel).
- 7.8 Reclamant stelt dat geen van de regels die de provincie in de Verordening Ruimte heeft vastgelegd met zich meebrengt dat op dit bedrijventerrein dit soort beperkingen moeten worden gehanteerd ten aanzien van kantooractiviteiten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisure voorzieningen.
- 7.9 Volgens reclamant is er geen reden om detailhandel uit het Insaidgebouw te weren: het pand leent zich er voor, er is voldoende parkeergelegenheid en er is geen sprake van verdringing.
- 7.10 Volgens reclamant zijn de verwijzingen naar de 'Structuurvisie Detailhandel' van 2008 en de 'Structuurvisie Bedrijventerrein' van 2011 geen belemmering om ruimere gebruiksmogelijkheden toe te staan in het Insaidgebouw aangezien altijd gemotiveerd afgeweken kan worden. Reclamant stelt dat in beide structuurvisies de vestiging van detailhandel in het Insaidgebouw niet uitgesloten wordt.
- voegdheid over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Echter gelet enerzijds op de huidige marktsituatie waarbij meer creativiteit en inspanning aan de dag moet worden gelegd om bestaande bedrijven te behouden en nieuwe bedrijven aan te trekken en anderzijds de langdurige leegstaand van dit bedrijfsgebouw, is besloten om verplaatsing of nieuwe vestiging van perifere detailhandel naast het Sprendlingenpark ook toe te staan in het gebied 'wro-zone-afwijkingsgebied' aan de Heusdensebaan 50. Hiertoe wordt artikel 7.6.3 van de regels aangepast. Zie het gestelde onder 6.1.
- Ruimtelijke motiveringen staan ten grondslag aan het beleid ten aanzien van perifere detailhandel. Gekozen is voor concentratie van detailhandelsvoorzieningen. Dit is een ruimtelijke overweging. Economische belangen hebben geen rol gespeeld. De overeenkomst is niet hét argument voor de keuzes zoals gemaakt in het bestemmingsplan. Dat is het ruimtelijk beleid.
- Deze stelling van reclamant is niet relevant aangezien de gemeente zelf de bevoegdheid heeft haar ruimtelijk beleid vast te stellen.
- Zie het gestelde onder zienswijze 6 en hierboven.
- Zie het gestelde onder 7.5. Een toevoeging van perifere detailhandel kan onder voorwaarden wel wenselijk zijn. Daarom is de afwijkingsbevoegdheid met daarbij behorende voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' ter vestiging van perifere detailhandel in het pand Heusdensebaan 50.

- 7.11 Reclamant stelt dat beide structuurvisies niet motiveren waarom de locatie geen ruimte mag bieden aan perifere detailhandel. Het enige dat het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengt is de stelling dat het bestaande kernwinkelgebied dient te worden beschermd. Deze motivering acht reclamant vanuit de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet doorslaggevend: volgens hem leveren ruimere mogelijkheden in het Insaidegebouw geen duurzame ontwrichting op binnen het bestaande verzorgingsgebied.
- 7.12 Reclamant stelt dat in de bevoegdheid voor het college om ontheffing te verlenen kan worden bepaald dat slechts ontheffing wordt verleend, indien dit niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.
- 7.13 Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan ook ten aanzien van internetdetailhandel zonder dat daarvoor een ruimtelijke grondslag aanwezig is, beperkingen stelt die niet noodzakelijk zijn.
- 7.14 Reclamant stelt dat voor maatschappelijke voorzieningen en leisure voorzieningen een ontheffingsbevoegdheid opgenomen moet worden, voor zover het niet rechtstreeks toelaatbaar is.
- Een belangrijke beleidskeuze uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk' van 17 november 2011 is dat het bedrijventerrein behouden zal blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein (beleidskeuze 6). Het bedrijventerrein dient dus zoveel mogelijk beschikbaar te blijven voor bedrijvigheid. Perifere detailhandel is een vorm van bedrijvigheid, die ook op een bedrijventerrein een plaats moet hebben, maar niet onbeperkt. Zie het gestelde onder 6.1
- De gemeente wenst ook niet via een (ruimere) afwijkingmogelijkheid meer ruimte te bieden aan perifere detailhandel op het bedrijventerrein.
- Artikel 1.41 inzake internetdetailhandel en de betreffende delen van de toelichting worden aangepast.
- Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijvigheid. Maatschappelijke voorzieningen en leisure voorzieningen zijn hier in beginsel niet gewenst. Echter gelet op het belang van de invulling van het Insaidegebouw is de gemeente bereid om te zijner tijd aan de hand van concrete verzoeken hierin een afweging te maken.

**De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 8 F.H.W.M. Vermeer**  
**Kerkhovensestraat 22 5061 PJ Oisterwijk**  
**d.d. 29 januari 2013**
- Gemeentelijke reactie**
- 8.1 Reclamant stelt dat het gebied tussen de Bedrijfs- weg en de Spreeuwenburgerweg als overgangsg- gebied gezien moet worden, waar een gecombineer- de bestemming van zowel wonen- als wonen met bedrijf mogelijk zou moeten zijn (zie ook vigerend bestemmingsplan).
- De percelen aan de Kerkhovensestraat zijn 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 percelen aan de Sprendlingenstraat zijn bestemd voor Bedrijfs-

doeleinden met de mogelijkheid van een bedrijfs-woning.

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 overgangsgebieden naar woonwijken of historische linten wenselijk. Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven en bedrijfsgrond moet optimaal benut worden. Gelet op het bovenstaande is de bestemming Wonen niet toegevoegd in de Kerkhovensestraat en de Sprendlingenstraat. Aan de Kerkhovensestraat zijn bedrijfswoningen toegestaan in de voorste strook van de percelen. Aan de Sprendlingenstraat zijn geen bedrijfswoningen toegestaan, behalve waar deze in de bestaande situatie reeds aanwezig zijn.

8.2 Reclamant 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 milieuen verkeersaspecten. Reclamant stelt voor de voorwaarden te versoepelen omdat de voorwaarden in het ontwerpbestemmingsplan dermate streng zijn dat realisatie van dienstwoningen feitelijk onmogelijk wordt gemaakt.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' zijn de percelen aan de Kerkhovensestraat zodanig bestemd (Bedrijf – 1) 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. Dat is dus in overeenstemming met datgene wat reclamant aangeeft. Voor wat betreft de voorwaarden voor de realisatie van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt in artikel 3.2.2 (bestemming Bedrijf – 1) onder a de zinsnede "met dien verstande dat bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd. Ook wordt het woordje 'uitsluitend' in artikel 3.1. onder b geschrapt. Dit mede gelet op artikel 3.2.3 onder d en om de realisatie van een bedrijfsgebouw zonder bedrijfswoning beter te faciliteren.

8.3 Reclamant verzoekt de 'Notitie dienstwoningen' (dec. 2003) voor zijn grond aan de noordkant van

Zie het gestelde onder 8.1.

de Sprendlingenstraat niet van toepassing te doen zijn. Reclamant verzoekt dit op grond van het vigerende bestemmingsplan en de reeds aanwezige bebouwing van woningen met daarachter bedrijfsruimten.

8.4 Reclamant 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 Spreuwenburgerweg heeft in het ontwerpbestemmingsplan een goot- en bouwhoogte gekregen die 1 meter hoger zijn dan in het vigerende bestemmingsplan.

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. Het perceel van reclamant en de directe omgeving daarvan liggen buiten deze intensiveringsgebieden.

Bij de maximale goot- en bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan 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 is de 10% afwijkingsbevoegdheid voor goot- en bouwhoogten voor deze gronden geschrapt waardoor deze hoogtes aanvaardbaar worden geacht.

Voor wat betreft het bebouwingspercentage acht de gemeente intensiveren ruimtelijk - stedenbouwkundig acceptabel met dien verstande dat wel bepaalde afstanden tot perceelsgrenzen moeten worden aangehouden en mits voldaan wordt aan de parkeerregeling. Daarom wordt een bebouwingspercentage van maximaal 80% zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' aanvaardbaar geacht.

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- |  |  |
|--|--|
| <p>9. <b>Namens eigenaren Laarakkerweg 2:<br/>Adviesbureau De Meierij, dhr. R. van Laarhoven<br/>Postbus 139 5110 AC Baarle-Nassau<br/>d.d. 20 januari 2013</b></p>  | <p><b>Gemeentelijke reactie</b></p>  |
| <p>9.1 Reclamant stelt dat vanuit milieuhygiënisch alsook planologisch en stedenbouwkundig opzicht afgezien moet worden van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de maximale milieucategorie 2 op de aan het perceel Laarakkerweg 2 aangrenzende en nabijgelegen bedrijfspercelen. 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.</p> | <p>Conform het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark 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 Oisterwijk' 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 'Bedrijventerrein Oisterwijk' is conserverend van aard en legt dus deze bestaande situatie (inclusief (recent) verleende vergunningen) vast. Het verzoek van reclamant wordt dan ook niet ingewilligd. De gemeente ziet geen noodzaak alle belangen afwegende om in deze situatie de mogelijkheden van de bedrijven in te perken. Wel heeft de gemeente nog eens gekeken naar de bouwmogelijkheden op de percelen direct grenzend aan de woonbestemmingen langs de Haarenseweg. Uiteindelijk is besloten de verhoging van de goot- en bouwhoogte, die het ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks mogelijk maakte te schrappen. Daarvoor in de plaats komt de oude vrijstellingsmogelijkheid uit het nu geldende bestemmingsplan in de plaats (zie ook reactie 9.8).</p> |
| <p>9.2 Reclamant beargumenteert het gestelde in 9.1 met beleidskeuze 11 uit de Structuurvisie, die stelt dat het bestaande woongebied en de strook langs de Spreeuwenburgerweg op de huidige manier ge-</p>  | <p>Zie het gestelde onder 9.1.</p>   |

handhaafd wordt. De in het ontwerpbestemmingsplan voorgestane situatie is in strijd met de uitvoering van beleidskeuze 11 van de Structuurvisie voor het perceel Laarakkerweg 2.

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

9.4 Reclamant heeft bovenstaande punten 9.1 t/m 9.3 ook ingebracht in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant is van mening dat met de gemeentelijke reactie op deze punten, met een verwijzing naar het vigerend bestemmingsplan en de opmerking dat om een conserverend bestemmingsplan gaat, sprake is van een plan dat onvoldoende gemotiveerd is.

9.5 Reclamant stelt dat in de parkeerverordening en de parkeerfondsverordening geen parkeernorm is opgenomen. Ook bevatten beide verordeningen geen strafsancities als niet wordt voldaan aan de norm. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling voor parkeren is daarmee volgens reclamant onvoldoende duidelijk en biedt onvoldoende rechtszekerheid. Reclamant pleit daarom voor het opnemen van een concrete parkeernorm afgestemd op de bruto vloeroppervlakte van de te realiseren bedrijfsbebouwing.

9.6 Reclamant is van oordeel dat de regeling over het onbebouwde deel van de gronden aan de Laarakkerweg tussen het hoofdgebouw en de voorste perceelsgrens dat voor minimaal 25% als groenvoorziening ingericht moet worden in artikel 6.1.3 van het voorontwerpbestemmingsplan (die niet meer opgenomen was in het ontwerpbestemmingsplan), wel opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan. De motivering van de gemeente waarom dit niet meer opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan in hun reactie op de inspraakreactie van reclamant vindt reclamant onvol-

Het verzoek van reclamant wordt niet ingewilligd. Zie het gestelde onder 9.1.

Voor kennisgeving aangenomen.

In de regels is opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn, op eigen terrein. In de toelichting (pag. 32) staat dat bij de controle wordt getoetst aan de parkeerverordening en de parkeerfondsverordening.

De gemeente heeft besloten om – in het belang van de bedrijven – artikel 6.1.3 te schrappen zodat het bouwplan nu ook passend is binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein 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 'Bedrijventerrein Oisterwijk'. Daarbij zijn er buiten de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' voldoende gronden die de be-



doende.

9.7 Reclamant heeft bezwaren tegen het verhoogde bebouwingspercentage van 70% naar 80% (met wijzigingsbevoegdheid naar 90%).

Reclamant heeft bezwaar omdat er daarmee naar zijn mening geen sprake meer is van een conserverend bestemmingsplan. Daarnaast kan dit bebouwingspercentage het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein in het gedrang laten komen. Ten slotte vindt reclamant dat hun woon- en leefklimaat als eigenaar van een aangrenzend woonperceel op termijn wordt aangetast.

Reclamant vindt dan ook dat minimaal een zoning aangebracht moet worden waarbij voor de direct aan de woonpercelen grenzende bedrijfspercelen het bebouwingspercentage altijd beperkt dient te blijven tot 70%. De motivering van de gemeente in hun reactie op de inspraakreactie van reclamant vindt reclamant onvoldoende.

9.8 Reclamant heeft bezwaren tegen de onder artikel 7, lid 7.2.2 sub a, b en c omschreven maatvoering (verkleining zijdelingse perceelsafstand en verhoogde goot- en bouwhoogten). De verruiming van de maatvoeringen is volgens reclamant niet ingegeven door ruimtelijke, planologische en/of stedenbouwkundige argumenten, maar is een poging een in de praktijk gegroeide situatie te reguleren. Daarmee is sprake van een ondeugdelijke motivering volgens reclamant. Gestelde bebouwingsmogelijkheden doen afbreuk aan het woongenot van de aangrenzende percelen gezien de geringe afstand.

De reclamant stelt dat de gewijzigde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet bezwaarlijk is als er wordt voorzien in de afscherpende groenstrook zoals besproken onder 9.3.

De motivering van de gemeente in hun reactie op de inspraakreactie van reclamant vindt reclamant onvoldoende.

stemmingen 'Verkeer' en 'Groen' hebben waardoor voldoende groenvoorziening aanwezig kan zijn.

Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, waarbij de inzichten en het (nieuwe) beleid uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk' zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De gemeente acht intensiveren ruimtelijk - stedenbouwkundig acceptabel met dien verstande dat wel bepaalde afstanden tot perceelsgrenzen moeten worden aangehouden en mits voldaan wordt aan de parkeerregeling. Ditzelfde geldt voor de wijzigingsbevoegdheid naar 90%. Daarom wordt een bebouwingspercentage van maximaal 80% zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' aanvaardbaar geacht. Het verzoek van reclamant wordt dan ook niet ingewilligd.

De gronden ten oosten van het perceel van reclamant hebben in het geldende bestemmingsplan Laarakkers een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 10,5 meter. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid om de hoogtes met 2 meter te verhogen (artikel 13, sub 9).

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 afwijkingbevoegdheid te verminderen had de gemeente besloten de toegestane hoogtes bij recht toe te staan.

Besloten is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen voor zover de gronden grenzen aan de woonbestemming aan de Haarenseweg en de nu nog geldende hoogtes over te nemen tezamen met de vrijstellingsmogelijkheid uit het vigerend plan. Voor de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt voorgesteld geldende afstand

van 5 meter te blijven hanteren. De vrijstellingsmogelijkheid uit het vigerend plan, tot het verkleinen van deze afstand tot 2,5 meter wordt opgenomen voor de betreffende percelen. Op deze manier behouden Burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in het specifieke geval te oordelen of een verhoging of een kleinere afstand aanvaardbaar is gelet op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonbestemmingen.

**De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- |                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <p><b>10</b></p> | <p><b>Namens eigenaren Luxemburgstraat 9 en 11:<br/>Jonkers Advies, dhr. M. Jonkers<br/>Weldsehei 4 5508 WR Veldhoven<br/>d.d. 30 januari 2013</b></p>   | <p><b>Gemeentelijke reactie</b></p>  |
| <p>10.1</p>      | <p>Reclamant verzoekt om voor het perceel Luxemburgstraat 11 een overeenkomstige aanduiding op te nemen zoals voor perceel 9, te weten 'Detailhandel in meubelen/woninginrichting'. Een dergelijke aanduiding is slechts een zeer geringe uitbreiding ten opzichte van hetgeen reeds is toegelaten, aangezien productiegebonden ondergeschikte detailhandel al rechtstreeks is toegelaten.</p> | <p>Zoals uit de begripsbepaling van productiegebonden ondergeschikte detailhandel blijkt is dat van zeer andere aard dan detailhandel in meubelen/woninginrichting. Er is dus geen sprake van een zeer geringe uitbreiding zoals reclamant stelt. Indien het verzoek van reclamant ingewilligd zou worden, zou dit een uitbreiding van de detailhandelsmogelijkheden op het bedrijventerrein betekenen.</p> <p>Naar aanleiding van zienswijze 2 wordt in artikel 7 van de regels een nieuw lid toegevoegd om onder voorwaarden uitbreiding van het gebruik, zoals op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding, op een perceel dat grenst aan het perceel met de betreffende functieaanduiding mogelijk te maken. Eén van die voorwaarden is dat het gebruik niet in omvang mag toenemen. Reclamant zou dan bij een eventuele uitbreiding een beroep kunnen doen op dit artikel. Opgemerkt wordt wel dat de betreffende percelen grotendeels bebouwd zijn waardoor er weinig ruimte is voor parkeren op eigen terrein. Dit dient volgens de regels wel voldoende aanwezig te zijn.</p> |
| <p>10.2</p>      | <p>Reclamant stelt dat het beleid van de gemeente, om bij groei van een bestaande perifere detailhan-</p>  | <p>Aan een verhuizing naar het Sprendlingenpark zijn geen voorwaarden verbonden.</p>   |

delsvestiging (tot maximaal 15%) daaraan verplicht te koppelen een verhuizing naar de locatie van de voormalige meubelfabriek, feitelijk onrealistisch en derhalve niet haalbaar is.

En de oude regeling tot maximaal 15% (zie artikel 16, lid 4 van het bestemmingsplan Kerkhoven) is niet meer overgenomen in de nieuwe afwijkingsbevoegdheid (artikel 7.6.3).

**De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- | 11.  | <b>VOF M. Scheffers en G. Scheffers-de Jong<br/>Oliviersweg 9 5061 PL Oisterwijk<br/>d.d. 30 januari 2013</b>  | <b>Gemeentelijke reactie</b>   |
|------|--|--|
| 11.1 | Reclamant 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). Reclamant vraagt zich af of met de tekst naar de als 'Water' bestemde voorzieningen aan de noordrand van het bedrijventerrein wordt verwezen, of dat met de tekst wordt verwezen naar andere voorzieningen die al dan niet tot het plangebied behoren.   | Het betreft de binnen het plangebied aanwezige waterbergingen die op de verbeelding als water zijn bestemd. Dit is bij het ontwerpbestemmingsplan reeds ter verduidelijking toegevoegd aan de genoemde zinsnede in de toelichting.   |
| 11.2 | Reclamant 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. Reclamant 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. Reclamant 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. | De reactie van reclamant betreft een waterberging buiten het plangebied, de reactie is daarmee niet relevant voor dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' beschrijft de bestaande situatie binnen het plangebied in het algemeen. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan. |
| 11.3 | Reclamant stelt dat er geen waterbergingsvoorziening <i>"aan de randen van het plangebied"</i> worden gerealiseerd, maar ver daarbuiten. De tekst in het bestemmingsplan is misleidend en in strijd met de wettelijke toets.   | Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' beschrijft de bestaande situatie binnen het plangebied in het algemeen.  |
| 11.4 | Reclamant stelt dat het afvoeren van overtollig  | Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk'  |

- hemelwater naar buiten het plangebied in strijd is met het principe van hydrologisch neutraal bouwen waarnaar de gemeente naar eigen zeggen wel streeft. Reclamant verzoekt de tekst aan te passen.
- 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.
- 11.5 Reclamant 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. Zie het gestelde onder 11.4.
- 11.6 Reclamant 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. Deze stelling is van reclamant. De reactie van reclamant betreft een waterberging buiten het plangebied, de reactie is daarmee niet relevant voor dit bestemmingsplan.
- 11.7 In de tekst wordt vermeld dat *“dergelijke ondiep gelegen waterstanden op het bedrijventerrein niet tot overlastsituaties leiden.”* Reclamant stelt dat er echter niet wordt gesproken over de overlastsituatie die ontstaat in het noordelijk buitengebied, net buiten het plangebied door uiteindelijk afvloeiend hemelwater. De reactie van reclamant betreft waterbergingen buiten het plangebied, de reactie is daarmee niet relevant voor dit bestemmingsplan.
- 11.8 Reclamant stelt dat door het overtollig hemelwater af te voeren naar een retentievoorziening 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. Zie hierboven.
- 11.9 Reclamant 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. Gezien de reactie bij 11.2 t/m 11.8 wordt de tekst niet zoals voorgesteld door reclamant gewijzigd.

Of 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 zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- |             |  |   |
|-------------|--|---|
| <b>12</b>   | <b>Stichting Dokk Invest, dhr. E. Clout</b><br><b>Postbus 62 5060 AB Oosterwijk</b><br><b>d.d. 30 januari 2013</b>   | <b>Gemeentelijke reactie</b>  |
| <b>12.1</b> | Reclamant stelt dat op de percelen aan Schijfstraat 12 en 14 in het bestaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' bedrijven t/m milieucategorie 3.2 mogelijk zijn. Conform de lijst met bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zit, behoren de op de percelen aanwezige bedrijven (autospuitinrichting en autoplaatwerkerij) tot categorie 3.1 c.q. 3.2. Het ontwerpbestemmingsplan maakt echter slechts het vestigen van bedrijven t/m 3.1 ter plaatse mogelijk. Dit zou betekenen dat de bestaande bedrijfsvoering niet voortgezet kan worden. Reclamant verzoekt dit te corrigeren. | De toegestane categorie op de percelen van reclamant wordt aangepast zodat, conform de vigerende rechten, bedrijven t/m categorie 3.2 toegestaan zijn op de percelen. |

**De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| <b>13</b>   | <b>Namens eigenaren Schijfstraat 6:</b><br><b>Sneep, Nuijten &amp; Van Dijk, J.C.M. Nuijten</b><br><b>Postbus 700 4600 AS Bergen op Zoom</b><br><b>d.d. 29 januari 2013</b> | <b>Gemeentelijke reactie</b>  |
| <b>13.1</b> | Reclamant verzoekt de bestaande bestemming van het perceel Schijfstraat 6 te wijzigen naar woondoeleinden, zoals eerder is verzocht en conform het feitelijk gebruik.       | In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden (t/m categorie 3.2) met een aanduiding vestigingszone kantoren. Omdat de gronden bestemd zijn voor bedrijven t/m categorie 3.2 is conform de regels van het bestemmingsplan een bedrijfswoning niet toegestaan |

op het perceel.

In de bestaande situatie is op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig.

Het perceel bevindt zich op het bedrijventerrein en indien de bestemming van het perceel naar Woon-doeleinden gewijzigd zou worden, zouden bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden. Bovendien houdt het gemeentelijk beleid, opgenomen in de 'Structuurvisie bedrijventer-reinen Oisterwijk', in dat reguliere burgerwonin-gen worden uitgesloten op de bedrijventer-reinen. Het perceel is daarom in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' conform het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein' met een aanduiding 'kantoor'.

Omdat er nu reeds een woning aanwezig is heeft de gemeenteraad besloten deze bestaande woning positief te bestemmen als bedrijfswoning, maar niet als burgerwoning om te voorkomen dat bedrijven in de omgeving belemmerd worden in hun bedrijfs-voering.

13.2 Volgens reclamant blijkt uit de bouwvergunning van 27 januari 1981 dat het op het perceel aan Schijf-straat 6 niet om een bedrijfswoning maar een woonhuis gaat. Deze rechtens toegestane be- stemming (alstoen) is kennelijk eenzijdig gewijzigd bij wijziging van het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt aan te geven waarom men destijds niet op hoogte is gesteld van de gewijzigde bestemming.

Het bestemmingsplan heeft destijds de wettelijke procedure gevolgd. Conform die procedure is het niet noodzakelijk een ieder afzonderlijk te informen.

13.3 Reclamant stelt dat men er op mocht vertrouwen dat – gelet op het lange gebruik en de destijds afgegeven bouwvergunning – de bestemming conform het feitelijk gebruik bestemd zou worden.

Zie het gestelde onder 13.1 en 13.2.

13.4 Reclamant stelt dat de huidige voorgestelde be- stemming een waardedaling oplevert ingeval van vervreemding, terwijl reclamant wel gedurende 32 jaar de OZB betaald heeft conform een woonhuista- rief, lees woonbestemming.

Voor kennisgeving aangenomen. Overigens treedt er een verbetering op voor reclamant, omdat in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan een bedrijfswoning positief is bestemd.

**De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 14 Mw. J. Merx- van Eijkelenburg, mede namens mw. M. van Eijkelenburg- Van Dijk Spreeuwenburgerweg 2 d.d. 31 januari 2013**
- Gemeentelijke reactie**
- 14.1 Reclamant is van mening dat aan de noordzijde van de Sprendlingenstraat bedrijfswoningen mogelijk moeten zijn, zoals die ook eerder zijn gerealiseerd.
- 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 Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk is vastgelegd.
- 14.2 Reclamant stelt dat de verhouding voor bebouwing aan de Kerkhovensestraat buiten proportie is voor wat betreft perceel A 6865. De bedrijfsruimte moet minimaal drie keer zo groot zijn als de bedrijfswoning. Genoemd perceel is zo ondiep dat het nauwelijks mogelijk lijkt dit te realiseren. Reclamant pleit voor het gehele perceel A6865 voor kleinschalige bedrijfsunits met daarbij passende, niet te grote bedrijfswoningen.
- Voor wat betreft de voorwaarden voor de realisatie van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt in artikel 3.2.2 (bestemming Bedrijf – 1) onder a de zinsnede "met dien verstande dat bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'." verwijderd. Ook wordt het woordje 'uitsluitend' in artikel 3.1. onder b geschrapt. Dit mede gelet op artikel 3.2.3 onder d en om de realisatie van een bedrijfsgebouw zonder bedrijfswoning beter te faciliteren.

**De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 15 Dhr. A. van Oijen Spreeuwenburgerweg 22 5061 PH Oisterwijk d.d. 21 januari 2013**
- Gemeentelijke reactie**
- 15.1 De gevallen dat in 1993 het perceel Spreeuwenburgerweg 24 is opgesplitst en dat de loods Bedrijfsweg 25 in 1996 in gebruik is genomen als bedrijfsgebouw zijn reclamant onbekend. Reclamant verzoekt de onderliggende stukken per omgaande aan hem toe te sturen.
- De gemeente heeft de stukken naar reclamant verstuurd.
- 15.2 Reclamant tekent bezwaar aan tegen het voornemen om de bestemming van de achtertuinen van de percelen Spreeuwenburgerweg 24, 24a en 26 te wijzigen van de bestemming woondoeleinden naar de bestemming bedrijven. Reclamant verzoekt huidige bestemming in stand te houden en er voor te zorgen dat de huidige bedrijfsactiviteiten op het
- 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 bestem-

perceel Bedrijfsweg 25 onmiddellijk worden beëindigd.

mingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' verwerkt. Dit betekent dat alle drie de objecten in dat bestemmingsplan bestemd zijn voor wonen.

De loods aan Bedrijfsweg 25 wordt echter niet voor bewoning gebruikt. Deze loods is in gebruik door bedrijven. Daarmee valt het feitelijke gebruik van de loods als bedrijfsgebouw dus onder het overgangsrecht. De loods dient daarom, en ook gezien de gerealiseerde verandering op het perceel, te worden bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Het verzoek van reclamant kan dan ook niet worden ingewilligd.

**De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**16 Namens eigenaren Sprendlingenstraat 40:  
Banning Advocaten, dhr. E. Beele  
Postbus 1714 5200 BT 's-Hertogenbosch  
d.d. 29 januari 2013**

**Gemeentelijke reactie**

16.1 Reclamant verzoekt ook voor Sprendlingenstraat 40 ruimere gebruiksmogelijkheden in de voorschriften op te nemen dan thans het geval is. Dit tegen de achtergrond dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, maar waarin wel getracht is nieuwe inzichten en ontwikkelingen te verwerken.

Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, waarbij de inzichten en het (nieuwe) beleid uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk' zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Dit levert voor het perceel van reclamant geen ruimere gebruiksmogelijkheden op. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel van reclamant dan ook conserverend bestemd en het verzoek van reclamant wordt niet gehonoreerd.

16.2 Voorheen was perifere detailhandel altijd op de bedrijventerreinen Kerkhoven en Laarakkers toegelaten en de Verordening Ruimte van de provincie stelt geen regels meer over toegelaten activiteiten. Reclamant acht de voorschriften omtrent detailhandel dan ook onnodig beperkend en er is geen motivering, behalve aansluiten bij de bestaande situatie, waarom perifere detailhandel tot dit specifieke deel van het plangebied beperkt is.

De stelling van reclamant dat perifere detailhandel volgens de vigerende bestemmingsplannen overal binnen de bedrijventerreinen is toegelaten is niet juist. Alleen ter plaatse van een aanduiding daarvoor is dit mogelijk. Voor wat betreft het gestelde over de Verordening Ruimte van de provincie: dit is niet relevant aangezien de gemeente zelf de bevoegdheid heeft haar ruimtelijk beleid vast te stellen.

In de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk' is het gebied aan de noordkant van de Sprendlingenstraat, ten westen van de Heusdensebaan en ten zuiden van de Sprendlingenpark aangewezen als



- 16.3 Reclamant stelt dat de waarborg dat het kernwinkelgebied behouden blijft ook op andere manieren kan worden verzekerd dan met restrictief beleid voor perifere detailhandel, waardoor er geen enkel ruimtelijk relevant argument bestaat om de vestiging van perifere detailhandel te verbieden aan die zijde van de Sprendlingenstraat waar de gronden van reclamant zijn gelegen.
- 16.4 Volgens reclamant zijn de bedrijventerreinen zeer goed te kwalificeren als een gemengde omgeving en kunnen als zodanig – volgens Verordening Ruimte – ruimte bieden aan kantooractiviteiten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisure voorzieningen. Een ruimer beleid ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden voor deze functies is ten aanzien van het plangebied en zeker ten aanzien van de locatie van reclamant dan ook zeer goed voorstelbaar. Daarom dient het bestemmingsplan dan ook te worden heroverwogen volgens reclamant.
- 16.5 Reclamant stelt dat voor perifere detailhandel, een supermarkt of een vergelijkbare grootschalige detailhandel overal in het plangebied de mogelijkheid tot vestiging moet bestaan. Als er dan geen rechtstreekse bestemming perifere detailhandel op het perceel van reclamant zou kunnen worden gevestigd, dan kan reclamant zich indenken dat er in ieder geval een ontheffingsbevoegdheid opgenomen wordt voor het gehele plangebied voor perifere detailhandel van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo en van een specifieke vorm die volgens een brancheadviescommissie toelaatbaar is en voldaan wordt aan voorwaarden zoals parkeren.
- 16.6 Volgens reclamant zijn ook de gebruiksvoorschriften voor wat betreft internetdetailhandel te beperkt. Ook hier gaat het volgens reclamant om detailhandeling
- concentratiegebied voor perifere detailhandel. De Structuurvisie is op 17 november 2011 vastgesteld en heeft als doel om beleidsuitgangspunten voor de bedrijventerreinen te formuleren. De regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de begrenzing van het concentratiegebied zijn dus gebaseerd op vigerend beleid.
- Zie het gestelde onder 16.1 en 16.2.
- Zie het gestelde onder 16.1 en 16.2.
- In het bestemmingsplan is een afwijkingmogelijkheid opgenomen (artikel 7.6.3) waarmee onder bepaalde voorwaarden perifere detailhandel gevestigd kan worden buiten het concentratiegebied, op de percelen die aangeduid zijn als 'wro-zone - ontheffingsgebied'. Dit is conform het beleid uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk' waardoor verzoek van reclamant niet wordt gehonoreerd.
- Reclamant noemt een voorbeeld waarin het in zijn ogen redelijk is dat de via internet te verkopen spullen (die niet tentoongesteld kunnen worden in

del in goederen die niet in het kernwinkelgebied worden verkocht, vanwege de specifieke aard van de producten, hetzij vanwege het assortiment, zoals detailhandel in ruitersportartikelen. Reclamant ziet niet in waarom een dergelijke specialistische detailhandel niet op het bedrijventerrein gevestigd mag zijn.

- 16.7 Reclamant stelt dat er geen ontheffingsbevoegd is opgenomen voor de overige perifere te vestigen functies (kantoren, maatschappelijke voorzieningen en leisure) terwijl deze voorzieningen volgens reclamant uitstekend inpasbaar zijn binnen het bedrijventerrein.

het centrum vanwege de aard en omvang van de artikelen) ook tentoongesteld worden. Dan is het dus niet meer een ophaalpunt voor internetverkoop, maar dan is er sprake van perifere detailhandel. De verkoop van ruitersportartikelen is, doordat het qua aard en omvang niet past in het centrum, aan te wijzen als perifere detailhandel waardoor het binnen het concentratiegebied gevestigd mag zijn.

Het toestaan van de genoemde functies is in strijd met het gemeentelijk beleid uit de Structuurvisie bedrijventerreinen Oosterwijk'. Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijvigheid. Maatschappelijke voorzieningen en leisure voorzieningen zijn hier niet gewenst. Daarom wordt het verzoek van reclamant niet gehonoreerd.

**De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

- 17 **Namens eigenaar Sprendlingenstraat 53-55 en 57:**  
**Boekel De Nerée**  
**Postbus 75510 1070 AM Amsterdam**  
**d.d. 30 januari 2013**

**Gemeentelijke reactie**

- 17.1 Reclamant stelt dat de in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kerkhoven' toegestane gebruik van de percelen Sprendlingenstraat 53-55 en 57 ten behoeve van perifere detailhandel zonder motivering onder het overgangsrecht wordt geplaatst in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt deze omissie te herstellen.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden gedeeltelijk bestemd voor detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en gedeeltelijk voor detailhandel in volumineuze goederen als genoemd in artikel 1 lid 24 van dat bestemmingsplan. In de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Oosterwijk' is een concentratiegebied aangewezen voor perifere detailhandel. Dit betreft het gebied aan de noordrand van de Sprendlingenstraat, ten westen van de Heusdensebaan en ten zuiden van de Sprendlingenpark. De percelen van reclamant vallen buiten dit concentratiegebied. Gelet op de huidige marktsituatie en de reeds bestaande leegstand op Sprendlingenpark zelf is het gewenst vast te houden aan dit concentratiebeleid. Door op het perceel van reclamant detailhandel toe te staan, bereik je het tegenovergestelde, namelijk versnippering. Daarom is het toegestane gebruik in het geldende bestem-

- 17.2 Reclamant stelt dat de begripsbepaling in artikel 1.31 aangaande perifere detailhandel, in strijd met bestaande rechten, een oppervlakte eis kent van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Reclamant verzoekt de begrippen in artikel 1.31 en 1.32 te verduidelijken. Voorts wordt verzocht de oppervlakte eis te doen laten vervallen in de begripsbepalingen, althans ter hoogte van de percelen van reclamant.
- 17.3 Reclamant stelt dat de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond aangezien geen onderzoek is verricht naar de voorzienbare planschade als gevolg van het doen laten vervallen van thans toegestane detailhandel op de percelen van reclamant. Ook is niet onderbouwd of het plan, althans de percelen van reclamant, nog wel exploitabel zijn na vaststelling van het plan.
- 17.4 Volgens reclamant is onduidelijk of door de beoogde functiewijziging van de percelen sprake is van een aangewezen bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro) waarvoor een exploitatieplan dient te worden opgesteld. Reclamant vermoedt dat het plan niet kan worden vastgesteld nu een exploitatieplan ontbreekt.
- 17.5 Reclamant verzoekt tot inpassing van kantoorbe-
- mingsplan niet overgenomen.
- De minimale oppervlakte is gebaseerd op de detailhandelsvisie 'Visie op de detailhandelsstructuur' uit 2008. Daarin wordt uitgegaan van winkels in de woon- en doe-het-zelf-branche van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo op het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is deze minimale oppervlakte verlaagd naar 1.000 m<sup>2</sup> bvo (zie ook pagina 30 van de toelichting).
- De toelichting is op dit punt aangevuld (hoofdstuk 6). De gemeente heeft ook gekeken naar mogelijke planschade. De conclusie is dat de wijzigingen vallen onder het normaal maatschappelijk risico dan wel onder voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding. In het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Kerkhoven is een bevoegdheid opgenomen voor het college inzake het wijzigen van de subbestemmingen detailhandel. Gelet op de uitgebreide gebruiksmogelijkheden van het perceel bestaat er geen enkele aanleiding te denken, dat het perceel niet meer exploitabel zou zijn.
- Voor wat betreft de bedoelde percelen is in het ontwerpbestemmingsplan sprake van 'andere bestemmingsregels' in de zin van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet wet ruimtelijke ordening (Iwro). Op basis daarvan zou een exploitatieplan noodzakelijk zijn voor dit perceel dan wel zou een anterieure overeenkomst met de eigenaar moeten worden afgesloten om verhaal van kosten te verzekeren. De gemeenteraad hecht veel belang aan vaststelling van het bestemmingsplan voor 1 juli 2013. Vertraging door het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van een anterieure overeenkomst is niet aanvaardbaar. Daarom is besloten voor deze gronden de geldende regels uit het geldende bestemmingsplan weer over te nemen en voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het nieuwe beleid ten aanzien van deze gronden (de bouwhoogtes) in regels omgezet worden. In het kader van deze wijzigingsbevoegdheid kan ook het verhaal van kosten worden geregeld.
- In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden

stemming voor haar gronden, nu het reeds aanwezige (zelfstandige) kantoor boven de showroom aan Sprendlingenstraat 53 uitermate geschikt is voor een (klein) bedrijf in de technische, administratieve, dan wel bestuurlijke dienstverlening.

- 17.6 Reclamant stelt dat onduidelijk is – in samenhang bezien met de begripsbepalingen – hoe artikel 7.2.1, aanhef en onder a, van de regels zich verhoudt tot artikel 7.2.1, aanhef en onder b. Onduidelijk is of met het bouwperceel beoogd is aan te sluiten bij het kadastrale perceel.

- 17.7 Reclamant stelt dat artikel 7.7 alsmede artikel 23, aanhef en onder c in strijd is met de rechtszekerheid, goede ruimtelijke ordening en de Wet ruimtelijke ordening. Daarom wordt verzocht om deze artikelen bij de vaststelling van het plan niet te betrekken, althans een bepaling op te nemen dat deze artikelen niet van toepassing zijn op de percelen van reclamant.

- 17.8 Reclamant stelt dat ten onrechte niet uit de regels

niet bestemd voor kantoren. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en het beleid van de gemeente is dat een kantoorfunctie alleen is toegestaan als deze behoort bij een bedrijf (maximaal 20% van het bvo van het bedrijf) (zie ook pagina 28 en 29 van de toelichting). Daarom wordt het verzoek van reclamant om een zelfstandig kantoor toe te staan niet gehonoreerd.

Volgens het provinciaal en gemeentelijk beleid is het bedrijventerrein bedoeld voor (bouw)kavels van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Een kavel is een leeg stuk grond, waarop (in dit geval) een bedrijf mag worden gebouwd. Om te voorkomen dat begrippen door elkaar heen gebruikt worden is besloten in de regels niet te spreken van een bouwperceel, maar van een bouwperceel. Dit wordt gedefinieerd als een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Het gaat hier dus niet om kadastrale percelen en/of een bepaalde eigendomssituatie. Iemand kan een kadastraal perceel in eigendom hebben van 10.000 m<sup>2</sup>. Volgens de regels zal hij dit perceel moeten verdelen in twee bouwpercelen, waarop dus twee verschillende bedrijven moeten/mogen worden gebouwd. Ter verduidelijking zal deze toelichting ook opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

In artikel 7.7. gaat het om een tweetal wijzigingsbevoegdheden, die bedoeld zijn om de gemeente instrumenten in handen te geven om haar beleid te verwezenlijken: geen zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein en perifere detailhandel in het concentratiegebied.

Artikel 23 onder c is een gebruikelijke wijzigingsbevoegdheid om ervoor zorg te dragen, dat ontwikkelingen in de (vermindering van) hinder van bedrijven kunnen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het is niet gewenst om bedrijven, die minder hinder veroorzaken dan nu bekend uit te sluiten op het bedrijventerrein.

Er is wel degelijk een rangorde in de regels opge-

blijkt hoe de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zich verhoudt tot de bestemming 'Bedrijventerrein'. In strijd met de vaste jurisprudentie van de Afdeling is de onderlinge rangorde van de functies niet aangegeven. Daarnaast is sprake van zodanige tegenstrijdigheden dat niet op redelijke wijze een afweging kan worden gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

- 17.9 Reclamant stelt dat er geen, dan wel onvoldoende, onderzoek verricht is naar de te beschermen archeologische waarden in het plangebied, zoals bedoeld in artikel 15 van de regels. De begripsomschrijving in artikel 1.8 doet daarnaast vermoeden dat deze waarden reeds zijn toegekend aan de gronden. Ten onrechte blijkt nergens uit de toelichting welke waarden meer specifiek ter hoogte van de percelen van reclamant dienen te worden beschermd. Gelet hierop kan artikel 15 volgens reclamant niet worden vastgesteld. Voorts verzoekt reclamant om deze dubbelbestemming te laten vervallen op zijn percelen.

nomen. Er mag pas gebouwd worden ten behoeve van de 'onderliggende bestemming', nadat aan allerlei voorwaarden is voldaan. En dit geldt ook voor de uitvoering van werken en werkzaamheden. Aan artikel 15.1 wordt ter verduidelijking de volgende regel toegevoegd: "Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen".

Zoals in paragraaf 4.9 staat beschreven heeft op 5 november 2009 de gemeente haar archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid omvat onder andere een beleidskaart, met daarop de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Oisterwijk. Dit beleid is digitaal beschikbaar op de website van de gemeente en door iedereen te lezen. Voor de achtergronden van deze beleidskaart kan weer verwezen worden naar het beleidsplan Archeologie, dat ook op de website van de gemeente is te vinden.

**De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**18 Dhr. T. Verhoeven**

**Kerkhovensestraat 60 5061 PJ Oisterwijk  
d.d. 24 januari 2013**

**Gemeentelijke reactie**

- 18.1 Reclamant geeft aan dat zijn eerder ingediende inspraakreactie niet volledig is beantwoord. Er is geen reactie gegeven op het gedeelte over bouwen op de achtergrens.

In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie is per abuis niet ingegaan op het aspect bouwen op de achtergrens. Dit wordt hierna onder punt 18.2 alsnog gedaan.

- 18.2 Reclamant 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 reclamant is dit niet mogelijk omdat dan op de grond van de buurman gebouwd moet worden. Men kan het gebouw niet aanplanten. De reclamant stelt schade door schaduwwerking te ondervinden van plaatsing van gebouwen op of

Aan de ene kant wenst de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan intensivering van het ruimtegebruik mogelijk te maken. Aan de andere kant heeft reclamant zijn (mogelijk extra) schaduwwerking. Alle belangen afwegende is het volgende besloten. De verhoging van de maximale bouwhoogte blijft van kracht, maar de bouwgrens wordt gelegd op 5 meter uit de perceelsgrens van reclamant (dit is tot en met de bebouwing aan Sprendlingenpark 1 t/m

dicht op de perceelscheiding.

25), tenzij reeds bebouwing dicht bij de perceelsgrens aanwezig is.

**De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**19 Dhr. Verhoeven**

**Kerkhovensestraat 9 5061 PJ Oisterwijk**

**d.d. 3 januari 2013**

**Gemeentelijke reactie**

19.1 De afstand van de linkerkantgrens tot de rechterkantgrens is 20,65 meter. Van daar uit de grens van rechts naar het linkergedeelte van de loods is het beginpunt van de grens. De loods staat daar op de scheiding.

De grens tussen de bestemming 'Wonen' op het perceel aan Kerkhovensestraat 9 en de bestemming 'Bedrijf - 1' op het perceel aan Kerkhovensestraat 9B wordt conform het voorstel van reclamant aangepast.

**De zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### 3.1 Inleiding

Naast de wijzigingen als gevolg van de beantwoording van de zienswijzen zijn nog enkele wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn wijzigingen als gevolg van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke zaken van 25 april en 13 juni 2013 en van ambtelijke overweging met als doel het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en nog kleine omissies recht te zetten.

### 3.2 Wijzigingen

#### Toelichting

1. In paragraaf 1.1, 3<sup>e</sup> alinea, 'het college van burgemeester en wethouders' wordt vervangen door 'gemeente Oisterwijk'.
2. Paragraaf 1.1, 4<sup>e</sup> alinea wordt als volgt aangepast:  
*"Het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk is vooral een beheerplan. Uitsluitend veranderingen, waarvoor procedures zijn gevoerd en afgerond, zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Nieuwe grote ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In het plan wordt met name de bestaande situatie vastgelegd. Echter, daar waar mogelijk wordt ruimte en flexibiliteit gegeven vanwege gewijzigde inzichten c.q. nieuwe ontwikkelingen. Ook de doorvertaling van de structuurvisie 'Bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk' zorgt voor meer flexibiliteit in het bestemmingsplan. Het gaat hier o.a. om beleidsuitgangspunten, die reeds golden in verschillende beleidsvisies en die nu in de structuurvisie integraal zijn overgenomen".*
3. In paragraaf 2.6, onder het kopje '(Bedrijfs)Woningen' wordt de tekst "Alleen langs de Spreeuwenburgerweg bevinden zich enkele burgerwoningen. Naast de woningen aan bovengenoemde straten op de bedrijventerreinen is ook het woongebied rond de George Perklaan binnen het plangebied gesitueerd. Dit woongebied is ontstaan rond de uitvalswegen Heusdensebaan en Haareneweg." gewijzigd in "Alleen langs de Spreeuwenburgerweg en rond de George Perklaan bevinden zich burgerwoningen. Het woongebied rond de George Perklaan is ontstaan rond de uitvalswegen Heusdensebaan en Haareneweg."
4. In paragraaf 2.6, onder het kopje 'Monumenten' worden de monumenten aan de Heusdensebaan 2, 4 en 7 in één regel genoemd en Heusdensebaan 93 en 109a en Kerkhovensestraat nrs. 29, 59, 80 en 89 verwijderd.

5. In paragraaf 3.4 wordt “Groenstructuurplan Oisterwijk 2011 – 2020” gewijzigd in “Kadernota Groen 2012 – 2021”. Daarnaast wordt de afbeelding van de Uitsnede kaart groenstructuurplan verplaatst zodat voetnoot 5 zichtbaar is. De tekst wordt als volgt gewijzigd:

*“De groene uitstraling van de kernen en de relatie met het aantrekkelijke, gevarieerde buitengebied zijn voor de gemeente Oisterwijk zeer waardevol. In het coalitieakkoord en in de toekomstvisie van de gemeente heeft groen een prominente plek. In De kadernota Groen wordt concreet ingegaan op de kwaliteiten van het groen in de gemeente Oisterwijk en de kansen om de gemeentelijke groenstructuur verder te ontwikkelen. Deze nota biedt uiteindelijk kaders die enerzijds insteken op het behoud van belangrijke groenelementen. Anderzijds worden kaders aangegeven die gericht zijn op een duurzame ontwikkeling van de groenstructuur. Elke twee jaar, om te beginnen in 2014, wordt de Kadernota Groen 2012-2021 geëvalueerd. Zo nodig wordt er aan de hand van de evaluatie bijgestuurd.*

*De raad heeft enkele kaders vastgesteld die van belang zijn voor dit bestemmingsplan:*

- De binding tussen dorp en landschap vergroten; ommetjes en uitzichtpunten creëren door middel van recreatieve structuren en/of grotere groene uitloopgebieden aan de rand van de kernen.*
- Ontsluitingsstructuren begeleiden door groen om het groene karakter van kernen onder de aandacht te brengen.*
- Entrees zijn het visitekaartje. Daarom versterken met landschappelijke elementen, rotondes onderscheidend inrichten.*
- Waardevol groen behouden op bijzondere plaatsen, bijvoorbeeld in gebieden met hoofd groenstructuren.*
- Groen integraal opnemen in ontwikkelingsplannen. Groen is geen sluitpost.*
- Een karakteristieke en beheerbare groenstructuur zijn het uitgangspunt bij de ontwikkeling van bestaand en nieuw (openbaar) groen.*
- Doorontwikkelen van het ecologisch raamwerk in de kern met doorgaande groenstructuren en parken als stapstenen. Dit dient als basis voor natuurlijk groen in de kernen.*
- Biodiversiteit verhogen in de kernen. Biodiversiteit mag echter niet ten koste gaan van functionaliteit of veiligheid.*
- Functies combineren om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Hiermee rekening houdend met de kaders in de voorgaande paragrafen.*
- Groenstructuur afstemmen op gebruik door verschillende doelgroepen met uiteenlopende behoeften.*
- Functionaliteit in kernen voorop.*
- Met bewoners en bedrijven in overleg treden bij de inrichting van hun directe woon-, werk- en leefomgeving.*



- *Grijp kansen aan als bewoners of bedrijven bij de uitvoering van aanleg, beheer en onderhoud betrokken willen worden.*
  - *Hiervoor zijn concessies ten opzichte van het nader op te stellen uitvoeringsprogramma mogelijk. Met andere woorden, de inbreng van bewoners mag leiden tot een ander plan.*
6. Op pagina 30 (laatste alinea) en pagina 31 (eerste alinea) wordt “bestemmingsplan Bedrijventerrein Laarakkers” vervangen door “bestemmingsplan Bedrijventerrein Kerkhoven”.
  7. Op pagina 30 en 31 wordt de onderbouwing van het beleid ten aanzien van het toestaan van perifere detailhandel binnen de gebieden met de aanduiding 'detailhandel perifeer' en 'wro-zone-afwijkingsgebied' aangepast.
  8. In de toelichting worden de verschillende mogelijkheden van internet(detail)handel nader toegelicht en verduidelijkt.
  9. Op pagina 33 wordt de zin “Wel zal altijd voldaan moeten worden aan de beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitplan.” verwijderd.
  10. Op pagina 61 wordt de bestemming detailhandel geschrapt. Daarmee is de beschrijving daarvan in de toelichting overbodig geworden.
  11. Hoofdstuk 6 Financieel-economische aspecten wordt als volgt aangepast en aangevuld.

**Verhaal van kosten**

*Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan in principe gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Daarnaast zorgt het verwerken van de de structuurvisie 'Bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk' voor meer flexibiliteit in het nieuwe bestemmingsplan. De vertaling van de structuurvisie in het bestemmingsplan heeft o.a. tot gevolg dat (soms) onder voorwaarden intensivering van bebouwing (hogere bebouwingspercentage en bouwhoogtes) wordt toegestaan op de huidige kavels.*

*Op grond van artikel 9.1.20 Iwro (invoeringswet Wet ruimtelijke ordening) is er geen verplichting voor verhaal van kosten (en daarmee voor een exploitatieplan), indien het bestemmingsplan een actualisatie betreft van oude bestemmingsplannen en geen 'andere bestemmingsregels' zijn opgenomen.*

*In het bestemmingsplan zijn andere bestemmingsregels opgenomen. Echter deze bestemmingsregels maken geen nieuwe bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Binnen de bestemmingen Bedrijf – 1, Bedrijf – 2 en Bedrijventerrein mag*

*hoger gebouwd worden en is het bebouwingspercentage verhoogd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarnaast nog de bepaling opgenomen, dat bij (ver)bouwplannen gebouwen nooit meer mogen uitbreiden dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Ook zijn extra verdiepinglagen niet toegestaan. Daarmee is zeker gesteld dat een uitbreiding van een bedrijfsgebouw nooit een bouwplan kan zijn in de zin van artikel 6.2.1, sub c Bro. In het vast te stellen bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om uit te breiden met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo. In het kader van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en wethouders de kosten verhalen op grond van 6.12 Wro.*

*Er zijn twee nog niet ontwikkelde percelen op het bedrijventerrein Laarakkers. Het betreft een perceel in de noordoost hoek en een perceel in de zuidoost hoek van het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan waren hier 'andere bestemmingsregels' opgenomen. Op basis daarvan zou een exploitatieplan noodzakelijk zijn voor deze percelen dan wel zou een anterieure overeenkomst met de eigenaren moeten worden afgesloten om verhaal van kosten te verzekeren. De gemeenteraad hecht veel belang aan vaststelling van het bestemmingsplan voor 1 juli 2013. Vertraging door het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van een anterieure overeenkomst is niet aanvaardbaar. Daarom is besloten voor deze gronden de geldende regels uit het geldende bestemmingsplan weer over te nemen en voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het nieuwe beleid ten aanzien van deze gronden (de bouwhoogtes) in regels omgezet worden. In het kader van deze wijzigingsbevoegdheid kan ook het verhaal van kosten worden geregeld.*

*Samengevat: er is geen noodzaak om voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.*

#### **Economische uitvoerbaarheid**

*Het bestemmingsplan is conserverend van aard en brengt geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente.*

*Wat betreft de planschade het volgende. De wijzigingen vallen of onder het normaal maatschappelijk risico en/of onder voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding.*

#### **Bijlage bij toelichting**

1. Bijlage 6 wordt geschrapt. Het gaat hier om een toelichting op de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging. Deze lijst is niet meer opgenomen in de regels.

#### **Regels**

1. In de begrippenlijst (artikel 1) worden de volgende aanpassingen opgenomen:
  - Artikel 1.12 "kennelijk slechts bedoeld" wijzigen in "die slechts is bestemd voor".

- Artikel 1.30 begrip detailhandel wordt zodanig aangepast, dat duidelijk is dat supermarkten niet zijn toegestaan.
  - Artikel 1.31 ...scooters wordt aangevuld met: "en vergelijkbare gemotoriseerde voertuigen"...
  - Artikel 1.41 wordt gewijzigd in:  
**'1.41 internethandel**  
 verkoop via internet aan particulieren, zonder showroom en waarvan de bestelling en betaling voornamelijk via internet verloopt en bezorging per post, alsmede opslag zonder dat producten ter plaatse worden afgehaald, bekeken of betaald.'
  - Artikel 1.48: "word" wijzigen in "wordt".
  - Artikel 1.48 het woord "groothandelsactiviteit" wordt verwijderd. Detailhandel bij een groothandel is namelijk niet toegestaan.
  - Artikel 1.58: begin definitie wordt aangepast: "zolder" wordt vervangen door "ruimte"
2. In artikel 3.1 sub a wordt "bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten" gewijzigd in "ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2', voor het uitoefenen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten)".
  3. In artikel 3.1 sub d wordt het woord 'internetdetailhandel' gewijzigd in 'internethandel'.
  4. Aan artikel 3.2.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd, luidende: "Bij (ver)bouwplannen mogen gebouwen nooit meer uitbreiden dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Ook zijn extra verdiepingvloeren niet toegestaan".
  5. Artikel 3.2.2 sub f wordt geschrapt, omdat bedrijfsverzamelgebouwen ook zijn toegestaan.
  6. Artikel 3.2.3 sub j wordt aangevuld "met een maximale bouwhoogte van 10 meter".
  7. Artikel 3.2.4 sub c: 3 meter wordt gewijzigd in 1 meter.
  8. Artikel 3.2.5 sub d wordt geschrapt omdat het een herhaling is van 3.2.5 sub a.
  9. Artikel 3.2.5 sub a onder 1: "voor ...de.... voorgevellijn". Het woordje "de" wordt ingevoegd.
  10. In de regels wordt in artikel 3.4 een lid toegevoegd, luidende:  
**3.4 Specifieke gebruiksregels**  
**3.4.1 Huisvesting voor mantelzorg**

Huisvesting voor mantelzorg is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. mantelzorg is binnen de bestemming zonder meer toegestaan;
- b. huisvesting voor mantelzorg is toegestaan in de vorm van een extra huishouden op hetzelfde perceel; dit wordt niet aangemerkt als woning of als zelfstandige bewoning;
- c. de oppervlakte voor huisvesting van mantelzorg bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup> en wordt meegerekend in de maximale oppervlakte als bedoeld in lid 3.2.3 en 3.2.4;
- d. mantelzorg is toegestaan indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is. De daarop volgende leden worden vernummerd.

11. Er wordt een nieuw artikel 3.6 toegevoegd met een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden toe te staan, dat een bedrijf bij (ver)bouwplannen de gebouwen meer uitbreidt dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo,
12. Er wordt een nieuw artikel 3.7 toegevoegd omtrent parkeren als in artikel 7.1.2.
13. In artikel 4.1 sub a wordt "bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten" gewijzigd in "ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2', voor het uitoefenen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten)".
14. In artikel 4.1 sub d wordt het woord 'internetdetailhandel' gewijzigd in 'internethandel'.
15. Aan artikel 4.2.1 wordt een nieuw sub f toegevoegd, luidende: "Bij (ver)bouwplannen mogen gebouwen nooit meer uitbreiden dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Ook zijn extra verdiepingvloeren niet toegestaan".
16. Artikel 4.2.2 sub a onder 1: "voor ...de.... voorgevellijn". Het woordje "de" wordt ingevoegd.
17. Er wordt een nieuw artikel 4.6 toegevoegd met een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden toe te staan, dat een bedrijf bij (ver)bouwplannen de gebouwen meer uitbreidt dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo.
18. Er wordt een nieuw artikel 4.7 toegevoegd omtrent parkeren als in artikel 7.1.2.
19. In artikel 6.1 worden de overbodige spaties verwijderd.
20. Artikel 6.1 sub d wordt aangevuld met "waterhuishoudkundige voorzieningen".

21. In artikel 7.1.1 sub g wordt het woord 'internetdetailhandel' gewijzigd in 'internethandel'.
22. In artikel 7.1.1 sub m wordt 'tevens voor detailhandel in auto- en bromfietsonderdelen' gewijzigd in 'tevens voor scooters en vergelijkbare gemotoriseerde voertuigen'.
23. Artikel 7.1.1 sub p wordt aangevuld met: .... "met bijbehorende kringloopwinkel".
24. Aan artikel 7.1.1 wordt een nieuw sub x toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel.
25. Aan artikel 7.2 worden specifieke bouwregels toegevoegd voor het perceel kadastraal bekend als sectie B, nummer 3335 (ged.) gelegen aan de Laarakkerweg en het perceel op de hoek De Nedervonder/Laarakkerweg conform het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Laarakkers met betrekking tot de bouwmogelijkheden van bedrijfsbebouwing.
26. Artikel 7.2.1 sub d wordt aangevuld met: "Indien een perceel gelegen is aan zowel de Laarakkerweg als aan de Spoorbaan geldt het voorafgaande alleen ter plaatse van één van de twee (voor)gevels.
27. Aan artikel 7.2.1 wordt een nieuw sub e toegevoegd, luidende: "Bij (ver)bouwplannen mogen gebouwen nooit meer uitbreiden dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Ook zijn extra verdiepingvloeren niet toegestaan".
28. In artikel 7.2.5 sub c wordt 3 meter gewijzigd in 1 meter.
29. Artikel 7.2.6 sub a, onder 1: "voor ...de.... voorgevellijn". Het woordje "de" wordt ingevoegd.
30. In artikel 7.5 sub d wordt het woord 'internetdetailhandel' gewijzigd in 'internethandel'.

31. In artikel 7.5 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

#### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **7.5.1 Huisvesting voor mantelzorg**

Huisvesting voor mantelzorg is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. mantelzorg is binnen de bestemming zonder meer toegestaan;
- b. huisvesting voor mantelzorg is toegestaan in de vorm van een extra huishouden op hetzelfde perceel; dit wordt niet aangemerkt als woning of als zelfstandige bewoning;

c. de oppervlakte voor huisvesting van mantelzorg bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup> en wordt meegerekend in de maximale oppervlakte als bedoeld in leden 7.2.3 tot en met 7.2.5;

d. mantelzorg is toegestaan indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is.

De daarop volgende leden worden vernummerd.

32. In artikel 7.7.1 wordt de verwijzing "sub v" gewijzigd in "sub u".

33. In artikel 7.7.2 wordt de verwijzing "tot en met p" gewijzigd in "tot en met o".

34. Er wordt een nieuw artikel 7.7.3 toegevoegd met een wijzigingsbevoegdheid om de specifieke bouwregels voor het perceel kadastraal bekend als sectie B, nummer 3335 (ged.) gelegen aan de Laarakkerweg en het perceel op de hoek De Nedervonder/Laarakkerweg te wijzigen in de bouwmogelijkheden, die elders op het bedrijventerrein mogelijk zijn (conform het beleid van de gemeente).

35. Er wordt een nieuw artikel 7.7.4 toegevoegd met een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden toe te staan, dat een bedrijf bij (ver)bouwplannen de gebouwen meer uitbreidt dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

36. Artikel 10.2.2 sub a: "voor ...de.... voorgevelijn". Het woordje "de" wordt ingevoegd.

37. Aan artikel 13 'Leiding – Gas' wordt een nieuw lid 1.5 toegevoegd met een wijzigingsbevoegdheid om deze dubbelbestemming te verwijderen, op het moment dat de leiding niet meer als zodanig gebruikt wordt.

38. In artikel 15.3.1 wordt "Waarde - Archeologie -1" gewijzigd in "Waarde – Archeologie - 3".

39. In artikel 16.3.1 wordt "Waarde - Archeologie -1" gewijzigd in "Waarde – Archeologie - 5".

40. In artikel 16.4 wordt "Waarde - Archeologie -1" gewijzigd in "Waarde – Archeologie - 5".

41. In artikel 17.2.2 onder j wordt "de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven" gewijzigd in "de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."

42. In artikel 17.2.2 sub k wordt "de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven" gewijzigd in "de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."

43. In artikel 17.2.4 sub a wordt "woningen" gewijzigd in "woning".

44. Artikel 17.2.4 sub c wordt in verband met de leesbaarheid gewijzigd in:

De gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, tot een maximum van 15% van het perceel, met dien verstande dat:

- deze oppervlakte in ieder geval minimaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup> voor zover deze vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op een afstand van meer dan 20 meter van het hoofdgebouw.

45. Artikel 17.2.5 sub b wordt geschrapt.

46. Artikel 17.4.2 wordt, conform de nieuwe standaarden van de gemeente, gewijzigd in; Uitoefening van aan-huis-gebonden beroep, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er is één activiteit per woning toegestaan;
- b. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
- c. de activiteit naar omvang ondergeschikt is aan het wonen, dus niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van het gebouw en totaal niet meer dan 80 m<sup>2</sup> in beslag neemt;
- d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
- e. er is geen sprake van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekkende activiteit, mede in verband met eventueel reeds in de directe nabijheid aanwezige beroepsvestigingen;
- f. er is of kan voldoende worden voorzien in parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, anders dan ten behoeve van ter plaatse vervaardigde of gebruikte goederen;
- h. op geen andere wijze wordt hinder of overlast veroorzaakt;
- i. door de aard van de werkzaamheden of de persoonlijke omstandigheden van de bewoner(s) de activiteit niet of bezwaarlijk anders dan aan huis of op de betreffende locatie kan worden uitgeoefend;
- j. de activiteit is niet toegestaan in een bijgebouw.

In deze bepaling wordt verwezen naar een nieuwe 'Staat van Activiteiten' die als bijlage 2 bij de regels wordt gevoegd. De oude bijlage 2 komt te vervallen.

47. Artikel 17.4.3 wordt, conform de nieuwe standaarden van de gemeente, gewijzigd in;  
Huisvesting voor mantelzorg is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
- a. mantelzorg is binnen de bestemming zonder meer toegestaan;
  - b. huisvesting voor mantelzorg is toegestaan in de vorm van een extra huis houden op hetzelfde perceel; dit wordt niet aangemerkt als woning of als zelfstandige bewoning;
  - c. de oppervlakte voor huisvesting van mantelzorg bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup> en wordt meegerekend in de maximale oppervlakte als bedoeld in de leden 17.2.2 en 17.2.3;
  - d. mantelzorg is toegestaan indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is.
48. Artikel 17.4.4 wordt, conform de nieuwe standaarden van de gemeente, gewijzigd in;  
Verstrekking van logies en ontbijt is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels:
- a. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving;
  - b. per woning zijn ten hoogste twee eenheden/kamers voor ieder ten hoogste twee personen toegestaan;
  - c. er is geen sprake van een ontoelaatbare publieks- of verkeersaantrekkende, mede in verband met eventueel reeds in de directe nabijheid aanwezige andere functies/activiteiten;
  - d. er is of kan voldoende worden voorzien in parkeergelegenheid voor bezoekers;
  - e. op geen andere wijze wordt hinder of overlast
  - f. een tweede huishouden of huisvesting van arbeidsmigranten zijn als vorm van logies en ontbijt niet toegestaan;
  - g. de activiteiten zijn niet toegestaan in een bijgebouw.
49. Artikel 17.5 wordt, conform de nieuwe standaarden van de gemeente, gewijzigd in;  
Burgemeester en wethouders kunnen het aantal woningen of woningtype wijzigen, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:
- a. nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
    1. de hoogte van de bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;
    2. het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;
  - b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien:
    1. deze afwijking het ruimtelijk beeld niet overmatig en negatief beïnvloedt;
    2. sprake is van markering van een ruimtelijke situatie, zoals een hoeksituatie;
    3. een afwisseling in de eenzijdige opbouw van de buurt, wat betreft het woningtype, wordt bereikt;



4. voor zover een wijzigingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk is waarin de hoogte en het woningtype van nieuwe woningen aansluiten op de omgeving als bedoeld onder a, en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van dit sublid geen gebruik worden gemaakt.
- c. de wijziging wordt voorts getoetst aan de volgende voorwaarden en moet hieraan voldoen:
  1. ruimtelijke aspecten:
    - 1a. voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder a en b)
    - 1b. voldoende ontsluitingsmogelijkheden
    - 1c. voldoende parkeermogelijkheden
  2. planologische aspecten:
    - 2a. past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
    - 2b. het beleid inzake water
    - 2c. geen onevenredige gevolgen voor natuurwaarden
    - 2d. geen onevenredige gevolgen voor archeologische waarden
  3. milieuaspecten:
    - 3a. bodemkwaliteit is geschikt voor de functie
    - 3b. vereisten van de Wet geluidhinder
    - 3c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie
    - 3d. vereisten inzake externe veiligheid.

50. Er wordt een nieuw artikel 17.6.1 toegevoegd, luidende:

**17.6 Afwijken van de gebruiksregels**

*17.6.1 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.4.2 onder j voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 17.4.2 onder a tot en met i;
- b. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- c. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit gaat plaatsvinden.

51. Er wordt een nieuw artikel 17.6.2 toegevoegd, luidende:

**17.6 Afwijken van de gebruiksregels**

*17.6.2 Logies en ontbijt in een bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.4.4 onder g voor het toestaan van activiteiten in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 17.4.4 onder a tot en met f;
- b. de logieseenheden voldoen tevens aan het bouwbesluit inzake logiesfunctie;
- c. afwijking mag worden verleend voor bijbehorende voorzieningen voor verblijf, zoals sanitaire voorzieningen;
- d. verzekerd wordt dat geen verzelfstandiging van de activiteit plaatsvindt;
- e. onder het bepaalde als bedoeld onder b wordt aangemerkt een bijgebouw op een afstand van ten minste 3 meter van de bestemming Verkeer of een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst waarin is overeengekomen dat geen zelfstandige activiteit of logies voor arbeidsmigranten gaat plaatsvinden.

### **Verbeelding**

1. De functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' wordt opgenomen voor de percelen aan Kerkhovensestraat 42, 44 en 46.
2. Binnen de bestemming B-1 wordt de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen (gelijke systematiek als voor de bestemming 'Bedrijventerrein').
3. Binnen de bestemming B-2 wordt de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen (gelijke systematiek als voor de bestemming 'Bedrijventerrein').
4. Maximale goothoogte wordt opgenomen op het perceel kadastraal bekend als sectie B, nummer 3335 (ged.) conform het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Laarakkers' en de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid' opnemen.
5. Ter plaatse van het perceel op de hoek De Nedervonder/Laarakkerweg wordt de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid' opgenomen.
6. Spreeuwenburgerweg 24-26 wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd van 2 naar 3.
7. Sprendlingenstraat 23: bestaande detailhandel in automateriaal is via de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in automateriaal' aangegeven op de verbeelding
8. Luxemburgstraat 9 aanduiding sdh-dmw 'wordt gewijzigd in sdh-wi.

## **Legenda**

1. Bestemming DH wordt verwijderd.
2. Sdh-wi: de spelfout in de omschrijving wordt gecorrigeerd.
3. Sm-l wordt gewijzigd in sw-l.
4. In de aanduiding 'maximaal aantal woningen' wordt de E gewijzigd in 1.
5. De aanduiding 'wro-zone ontheffingsgebied' wordt gewijzigd in de 'wro-zone-afwijkingsgebied'.

## **Bijlagen bij regels**

1. Bijlage 2 'Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging' is vervangen door 'Staat van Activiteiten'

