



ZIENSWIJZEN NOTITIE

BESTEMMINGSPLAN

BEDRIJVENTERREINEN BERNHEZE

Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Bernheze” heeft met ingang van 21 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode ontvingen wij 26 zienswijzen. In deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. De nota voorziet tevens in een overzicht van aanpassingen.

Inhoud.

Publicatie	p. 3
Zienswijzen.	
• Provincie Noord-Brabant	p. 4
• Cereslaan Heesch	p. 7
• De Beemd Heesch	p. 15
• Kleinwijk Nistelrode	p. 33
• Retsel Heeswijk-Dinther	p. 35
Overzicht aanpassingen	p. 39
Bijlage 1	p. 41
Bijlage 2	p. 42

Publicatie ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze

Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging bekend van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze.

Inhoud

Voor de vier bedrijventerreinen binnen de gemeente is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het gaat om de terreinen Cereslaan en De Beemd Heesch, Kleinwijk Nistelrode en Retsel Heeswijk-Dinther. Het bestemmingsplan biedt een nieuw juridisch kader voor bestaande bedrijven en omvat geen grote nieuwe ontwikkelingen. De regeling voor bedrijfswoningen is veranderd, het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is niet meer toegestaan.

Inzage

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 21 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage in het gemeentehuis aan De Misse 6 te Heesch. De plannen zijn digitaal raadpleegbaar en te downloaden via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1721.BPBedrijventerreinow02) en www.bernheze.org (onder Mijn Omgeving/Wonen en Bouwen/Bestemmingsplannen).

Reageren

Gedurende de termijn van inzage kan iedereen op het ontwerpbestemmingsplan reageren door het indienen van een zienswijze. Deze kunt u richten aan de Gemeenteraad van Bernheze, Postbus 19, 5384 ZG te Heesch. Indien u uw zienswijze mondeling wilt geven kunt u een afspraak maken met dhr. T. Donkers van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken.

Algemeen.

Provincie Noord-Brabant
Ingekomen 4 maart 2013 – 2013/11847

Provincie Noord-Brabant
P.M.A. van Beek
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Zienswijze:

Onder verwijzing naar de Verordening ruimte Noord-Brabant meent zij dat het ontwerpplan op de volgende punten niet voldoet aan deze verordening.

1. Voor de plangebieden Cereslaan en De Beemd acht reclamant, onder verwijzing naar artikel 3.6, derde lid, een minimale perceelsomvang van 2.000 m² meer in de rede.
2. De vestiging van sportscholen, fitnesscentra e.d. (artikel 4.4.4) acht zij in strijd met artikel 3.7 van de Verordening.
3. Artikel 18.1 van het ontwerpplan (locatie Retsel) maakt het mogelijk de bestemming om te zetten in 'Bedrijf', zonder verantwoording als bedoeld in artikel 3.6 van de Verordening. (Afspraken regionaal ruimtelijk overleg ter zake beschikbare plancapaciteit.)

Reactie:

1. De bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd zijn twee bestaande bedrijventerreinen, waar nog slechts op bedrijventerrein Cereslaan één bedrijfskavel uitgegeven kan worden. De begrenzing van de bedrijfskavels staat derhalve vast. Niet verwacht mag worden dat op deze bedrijventerreinen, bij beëindiging van een bedrijf en verkoop van de bedrijfskavel grote veranderingen in de grootte van de bedrijven te verwachten zijn. Beide bedrijventerreinen zijn bovendien vooral bedoeld voor opvang van de lokale bedrijvigheid. Zo is in het regionale overleg, vastgesteld d.d. 4 april 2012, ook afgesproken bedrijventerrein Cereslaan – west te benaderen als zijnde 'lokaal landelijk'. In de meest recente uitgiftes op bedrijventerrein Cereslaan zijn bedrijfskavels uitgegeven, conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan, ter grootte van 500 tot 1.000 m². Tevens hebben wij een check uitgevoerd naar de grootte van de bestaande locaties op bedrijventerrein De Beemd. Wij constateren dat, anders dan in het ontwerpbestemmingsplan staat, een belangrijk deel van de kavels kleiner is 2.000 m² en een groot deel van deze "kleine" kavels tussen de 1.000 en 1.500 m² groot zijn. Nu in beide vigerende bestemmingsplannen géén ondergrens van 2.000 m² wordt gesteld en een belangrijk deel van de kavels niet voldoet aan deze ondergrens, menen wij dat het stellen van deze ondergrens voor deze twee bedrijventerreinen niet gewenst is.
2. In onze reactie op de inspraakreactie motiveren wij ons standpunt. Wij verwijzen dan ook naar het gestelde in deze nota. Nadrukkelijk is aangegeven dat deze niet-bedrijfsfuncties/ activiteiten slechts kunnen plaatsvinden via een afwijking. Het accent blijft liggen bij de (traditionele) bedrijfsactiviteiten. Per verzoek vindt een zeer zorgvuldige afweging plaats.

Overeenkomstig artikel 3.7 van de Verordening ruimte moet in de toelichting van een bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein worden ingegaan op de wijze waarop oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in artikel 3.6 derde en vierde lid

wordt tegengegaan. In artikel 3.6 derde lid is aangegeven dat in de toelichting moet worden aangegeven welke regels zijn gesteld om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan, *gelet op de aard van het bedrijventerrein*. In artikel 3.6 vierde lid is aangegeven welke functies als oneigenlijk ruimtegebruik worden aangemerkt voor wat betreft middelzware en zware bedrijventerreinen; hierbij zijn onder andere leisurevoorzieningen benoemd. Een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein is volgens artikel 1 van de Verordening ruimte een 'bedrijventerrein, waar geheel of in overwegende mate de bedrijfsmatige uitoefening van middelzware en zware industriële activiteiten en grootschalige logistieke activiteiten plaatsvindt, met de daarbij behorende voorzieningen'. Er is in de verordening niet aangegeven wanneer sprake is van een middelzware of zware industriële activiteit; in de praktijk wordt daarvoor veelal uitgegaan van bedrijven in milieucategorie 3 of hoger.

Het accent op de bedrijventerreinen in de gemeente Bernheze blijft liggen op (traditionele) bedrijfsactiviteiten, waarbij de terreinen hun lokale karakter behouden. Er wordt in het bestemmingsplan daarom hoofdzakelijk ruimte geboden aan bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. Alleen daar waar de vigerende bestemmingsplannen zwaardere bedrijvigheid toestonden en deze op basis van de nieuwe milieuzonering opnieuw toelaatbaar is, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. De bedrijventerreinen bieden daardoor met name ruimte aan bedrijven in de lagere milieucategorieën (2 en 3), waarmee wordt voorzien in de behoefte van lokale bedrijven. In lijn hiermee is op het grootste gedeelte van de bedrijventerreinen een maximale kavelgrootte van 5.000 m² toegestaan. Zwaardere en/of grootschaligere bedrijven kunnen (op termijn) beter worden gevestigd op het regionale bedrijventerrein Heesch West of op een bedrijventerrein in de nabijgelegen (stedelijke) gemeenten Oss, Uden en Veghel.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' richt zich nadrukkelijk op het behoud van het lokale, relatief kleinschalige karakter van de bedrijventerreinen. Gezien de overwegend vrij lichte bedrijfsactiviteiten (categorie 2 en 3) en gelet op de aard van de bedrijventerreinen, is een zekere mate van functiemenging op deze terreinen in onze optiek goed voorstelbaar, mits de toegelaten functies ruimtelijk inpasbaar zijn en ze geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven. Sportscholen en fitnesscentra zijn bij uitstek functies die goed inpasbaar zijn op (of aan de rand van) een bedrijventerrein. Dit geldt in het bijzonder voor de gemeente Bernheze, omdat (stedelijke) gebieden waar het accent ligt op functiemenging binnen de gemeente niet aanwezig zijn. De dorpscentra kunnen in beperkte mate als zodanig worden aangemerkt, maar deze bieden, onder andere vanwege de aanwezigheid van gevoelige functies als woningen, niet altijd de mogelijkheid om nieuwe grootschalige functies te huisvesten. Vestiging van fitnesscentra/sportscholen in een woongebied of het buitengebied ligt ook niet voor de hand. Juist de (randen van de) bedrijventerreinen bieden binnen de gemeentegrenzen een geschikte vestigingslocatie voor deze functies. Gelet op de aard van de bedrijventerreinen in Bernheze, is daarbij ons inziens geen sprake van oneigenlijk ruimtegebruik. Om vestiging van een sportschool of fitnesscentrum niet op voorhand uit te sluiten, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Per verzoek kan daardoor een zorgvuldige afweging plaatsvinden, waarbij onder andere de ruimtelijke inpasbaarheid wordt beoordeeld. Gezien bovenstaande overwegingen, wordt de afwijkingsmogelijkheid gehandhaafd.

3. In het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Retsel – Noord' ligt op dit deel van het bedrijventerrein reeds de bestemming 'Agrarisch gebied, te wijzigen bestemming'. In het regionaal overleg, waarin de afspraken d.d. 4 april 2012 zijn vast-

gesteld, is de restcapaciteit vastgesteld op 3 ha. In de toelichting verwijzen wij naar deze regionale afspraken. Deze oppervlakte is gelijk aan de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen locatie met wijzigingsbevoegdheid.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. In de toelichting is verwezen naar de regionale afspraken ter zake bedrijventerreinen NO Brabant, vastgesteld d.d. 4 april 2012.
2. In de toelichting schrappen/opnemen: opmerking ter zake grootte van bedrijfskavels in de Beemd/ opmerken fors aandeel kleine kavels tot 2.000 m².

Cereslaan Heesch

Middelste Groes 5, 7 en 9

Ingekomen 26 februari 2013 – 2013/10544

Hansan Bouwmachines bv

J.P.M. van der Heijden, J.G. van der Heijden en Hansan beheer bv

p.a. Postbus 38

5384 ZG Heesch

Zienswijze:

1. Reclamant verzoekt conform de feitelijke activiteiten de milieucategorie aan te passen, te weten 4.1 (SBI – 2008: 27, 28, 29 – 2).
2. Het bedrijfsperceel is groter dan 5.000 m2. (Middelste Groes 5, 7 en 9). Reclamant verzoekt toegevoegd te worden aan de betreffende lijst.
3. Reclamant wenst gecompenseerd te worden voor de waardevermindering als gevolg van het vervallen van de woningbouwlocatie op de locatie Middelste Groes 5, dan wel een woonbestemming te ontvangen voor het perceel aan de Bosschebaan tussen 94 en 98.
4. Reclamant verzoekt de parkeermogelijkheden op de openbare weg te beperken, tenminste in en nabij bochten. Evenmin draagt dit parkeren bij aan de representativiteit van het bedrijventerrein.

Reactie:

1. Uit onderzoek is gebleken dat reclamant ter plaatse geen machines vervaardigt. Van reparatie van graafmachines e.d. is wel sprake. Op grond van de systematiek van de Staat van bedrijfsactiviteiten is dan een categorie 3.2 gerechtvaardigd.
2. Uit kadastrale informatie en de feitelijke inrichting van het bedrijf blijkt dat sprake is van een bedrijfsperceel groter dan 5.000 m2. De aanduiding [sba – apg] specifieke bouwaanduiding – afwijkende perceels grootte wordt op de verbeelding opgenomen.
3. Ingevolge reeds lang geldend gemeentelijk en provinciaal beleid zijn in nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Ook in voorliggend bestemmingsplan wordt deze beleidslijn toegepast. Reclamant heeft nimmer van de mogelijkheid gebruik gemaakt en wenst op korte termijn ook niet van de in het “oude” bestemmingsplan gegeven mogelijkheid gebruik te maken. Het perceel is feitelijk, conform de gegeven bouwmogelijkheden, bebouwd. Enige reden/noodzaak tot compensatie is naar onze mening niet aan de orde. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt een regeling om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Volgens de in onze gemeente vastgestelde verordening wordt een dergelijke aanvraag afgehandeld.
Het toevoegen van een woonbestemming aan de Bosschebaan is ruimtelijk en milieutechnisch niet gewenst. Het betreft dan immers het toevoegen van een woning, niet zijnde bedrijfswoning, in het agrarisch gebied en gelegen in de directe nabijheid van het bedrijventerrein.
4. Dit punt raakt niet direct voorliggend bestemmingsplan qua wijze van bestemmen en de planregels, doch meer de inrichting van de openbare ruimte en de wijze van gebruik van deze ruimte. Deze reactie wordt dan ook ingebracht in het overleg met de betreffende ondernemersvereniging.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: op de verbeelding de aanduiding [sba – apg] opnemen ter plaatse van Middelste Groes 5, 7 en 9.

Broekhoek 40
Ingekomen 26 februari 2013 – 2013/10843

Arag Rechtsbijstand
Dhr. Mr. G.G. Kranendonk
Postbus 230
3830 AE Leusden

Namens dhr G.J. Verstegen
Broekhoek 40
5384 VR Heesch

Zienswijze:

1. Reclamant verzoekt de gemeente de bestemming “bedrijfsverzamelgebouw” niet op te nemen en nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen alleen toe te staan als per te vestigen bedrijf in een dergelijk gebouw een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden in voldoende mate kan worden gewaarborgd. De in het bestemmingsplan opgenomen eisen zijn onvoldoende, nu veelal niet bekend is welke bedrijven zich zullen vestigen. Zicht op een juiste hoeveelheid parkeerplaatsen is er dan eveneens niet. Reclamant verzoekt het beleid van de provincie ter zake bvg’s te eerbiedigen.
2. Tevens verzoekt reclamant bij de bestemming tot en met categorie 2 een goed woon- en leefklimaat te garanderen door daar een uitdrukkelijke bepaling over op te nemen. Het niet opnemen van een dergelijke bepaling leidt tot een onzorgvuldig vaststellen.
3. Reclamant verzoekt de groenstrook, zoals in het vigerend plan opgenomen, over te nemen. Het antwoord op de inspraakreactie is geen ruimtelijke afweging. De groenstrook kan een groot deel van de bezwaren van betreffende bewoner wegnemen.

Reactie:

1. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan een aanvullende voorwaarde op te nemen, waardoor burgemeester en wethouders per bedrijf kunnen toetsen of het bedrijf voldoet aan de wettelijke eisen en of het bedrijf ruimtelijk gewenst is. Een dergelijke voorwaarde kan niet in een bestemmingsplan worden opgenomen, aangezien daarmee sprake zou zijn van een voorwaarde bij een directe bouwtitel, wat in strijd is met de rechtszekerheid. Een bestemmingsplan mag uitsluitend objectief toetsbare bouw- en gebruiksregels bevatten, zodat een initiatiefnemer/ondernemer vooraf duidelijkheid heeft over de haalbaarheid van een (bouw)plan. Een bedrijf dat past binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan kan zich op de betreffende locatie vestigen, hieraan kan geen nadere toetsing of afweging worden gekoppeld. Dit geldt zowel voor 'individuele' bedrijven als voor bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.

In het bestemmingsplan heeft overigens wel degelijk een ruimtelijke afweging plaatsgevonden, waarbij per locatie is bepaald welke bedrijven er gevestigd kunnen worden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van bedrijven is in het bestemmingsplan namelijk gekoppeld aan de maximaal toegestane milieucategorie en de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze systematiek, die is gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt algemeen ge-

hanteerd in bestemmingsplannen van de gemeente Bernheze (en veel andere gemeenten). Op bestemmingsplanniveau wordt hierbij per locatie vastgelegd welke maximale milieucategorie er is toegestaan, zodat hinder naar de omgeving wordt voorkomen.

Op de bedrijfspercelen ten westen van de woning van reclamant zijn uitsluitend lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 2) toegestaan. Dit komt overeen met de maximale milieucategorie die is toegestaan ingevolge het vigerende bestemmingsplan. Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 veroorzaken een beperkte hinder naar de omgeving en kunnen daardoor op relatief korte afstand van woningen worden gevestigd. In de VNG-brochure wordt voor bedrijven in milieucategorie 2 uitgegaan van een indicatieve afstand van 30 meter tussen de bedrijfsactiviteiten en de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. De woning van reclamant staat op een afstand van circa 20 meter van de bedrijfspercelen Cereslaan 12a/12b. Het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming, dat op de achterzijde van de bestaande bebouwing is gelegd, ligt op een afstand van circa 30 meter van de woning van reclamant. Het overgrote deel van het bedrijfsperceel (en vrijwel het volledige bouwvlak) ligt daardoor op grotere afstand dan 30 meter van de woning Broekhoek 40. Aangezien hier sprake is van een bestaande situatie, het vigerende bestemmingsplan dezelfde bedrijven toestaat en voor vrijwel het hele perceel kan worden voldaan aan de indicatieve afstand, zijn op de bedrijfspercelen bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Op grond van de systematiek van de VNG-brochure zouden aan de voorzijde van de bedrijfspercelen overigens zelfs zwaardere bedrijven (milieucategorie 3.1) kunnen worden toegestaan. Om het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Broekhoek te beschermen, is de milieucategorie echter beperkt tot categorie 2. Op bestemmingsplanniveau wordt op deze manier voorzien in een scheiding tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies. Individuele bedrijven zullen daarnaast altijd moeten voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit. Door de combinatie van planologische bescherming via het bestemmingsplan (de opgenomen milieuzonering) en milieutechnische bescherming via het Activiteitenbesluit (regels per individueel bedrijf) wordt hinder naar de omgeving voorkomen.

De milieuzonering staat overigens los van de vestiging van een bedrijf in een bedrijfsverzamelgebouw (één pand waarin meer dan drie bedrijven zijn gevestigd) of in een 'eigen' bedrijfspand. In beide gevallen geldt dat een bedrijf moet passen binnen de toegestane milieucategorie. Zowel voor een 'individueel' bedrijf als voor een bedrijf in een bedrijfsverzamelgebouw geldt de maximale categorie zoals aangeduid op de verbeelding. Uit oogpunt van milieuhinder/milieuzonering is er geen reden om onderscheid te maken tussen 'individuele' bedrijfsgebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen. Een categorie 2-bedrijf in een bedrijfsverzamelgebouw veroorzaakt namelijk niet meer hinder dan eenzelfde bedrijf in een 'eigen' bedrijfspand.

De reden dat nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen niet rechtstreeks zijn toegestaan, is dan ook niet ingegeven uit oogpunt van milieuhinder. Zoals aangegeven in de toelichting (en opgenomen in de regels), wordt bij het oprichten van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen getoetst aan de ruimtelijke inpasbaarheid en de parkeernormen. Reclamant geeft aan dat dit niet goed mogelijk is als niet bekend is welke bedrijven er worden gevestigd. Dit standpunt wordt niet gedeeld. Ook voor bedrijfsverzamelgebouwen kan, bijvoorbeeld op basis van de oppervlakte en het aantal bedrijfsunits, op voorhand worden bepaald wat de parkeerbehoefte is. De problematiek daarbij is niet anders dan op andere bedrijfspercelen, waar bijvoorbeeld een arbeidsextensief bedrijf kan worden vervangen door een arbeidsintensief bedrijf. Via de bouwveror-

dening en het gemeentelijk parkeerbeleid is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Reclamant geeft aan dat de provincie zich heeft uitgesproken tegen bedrijfsverzamelgebouwen in gebieden gelegen in de nabijheid van woningen. Onduidelijk is waar dit beleidsstandpunt is opgenomen. In de toelichting op artikel 3.7 van de Verordening ruimte, die reclamant als bijlage bij zijn zienswijze heeft opgenomen, staat niets van die strekking. In de regels van de Verordening ruimte, die het toetsingskader vormt voor gemeentelijke bestemmingsplannen, zijn ook geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de realisering van bedrijfsverzamelgebouwen in de nabijheid van woningen. De provincie heeft hierover ook geen opmerkingen gemaakt in het kader van het vooroverleg of in haar zienswijze. Ons inziens kunnen bedrijfsverzamelgebouwen, waar over het algemeen kleinschalige bedrijven in de lichtere milieucategorieën zijn gevestigd, juist goed worden gerealiseerd aan de randen van bedrijventerreinen, in de omgeving van woningen.

In het geval van het pand Cereslaan 12a/12b is sprake van een bestaand bedrijfsverzamelgebouw. Omdat nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen uitsluitend zijn toegestaan via afwijking, zijn de feitelijk bestaande bedrijfsverzamelgebouwen aangeduid. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Reclamant geeft aan dat de aanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw' de deur opent voor de vestiging van allerlei bedrijven. Dit is niet het geval. Bedrijven die zich vestigen in een bedrijfsverzamelgebouw moeten, net als bedrijven op een "eigen" bouwperceel, voldoen aan de maximaal toegestane milieucategorie. Aanvullend mogen in een bedrijfsverzamelgebouw kleinschalige zelfstandige kantoren worden gevestigd. De hinder die dergelijke kantoren (milieucategorie 1) veroorzaken is zeer beperkt. Overigens kan nog worden opgemerkt dat een bestemmingsplan kavelsplitsing (en daarmee het ontstaan van meerdere bouwpercelen) niet kan tegengaan. De percelen Cereslaan 12a en 12b zijn gezamenlijk circa 4.500 m² groot. Met inachtneming van de minimale perceelsgrootte van 500 m² die is opgenomen in het bestemmingsplan, zouden hier zeven afzonderlijke bedrijfskavels, ieder tot maximaal 70% bebouwd, kunnen worden ingericht. Ook in dat geval zouden meerdere bedrijven in de omgeving van de woningen kunnen worden gevestigd.

2. Zoals bij de beantwoording onder 1 aangegeven, is het niet mogelijk om in een bestemmingsplan een dergelijke voorwaarde op te nemen, vanwege strijd met de rechtszekerheid. De opgenomen milieuzonering biedt, in combinatie met de aanvullende bescherming vanuit milieuregelgeving voldoende waarborgen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in de omgeving van de bedrijventerreinen.
3. Ter plaatse van de in het vigerend plan opgenomen groenstrook ligt thans deels de bestemming Water. Deze bestemming is opgenomen op verzoek van het Waterschap. Ter plaatse ligt een schouwsloot. Enkel het "open water" is als zodanig bestemd. In deze bestemming voegen wij aan de bestemmingsomschrijving groen toe.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
In artikel 10.1 groenvoorzieningen opnemen.

Broekhoek 40
Ingekomen 28 februari 2013 – 2013/11208

G.J. Verstegen
Broekhoek 40
5384 VR Heesch

Zienswijze:

1. Reclamant wenst een bouwaanduiding [tae] ter plaatse van de percelen 38A en 40.
2. Reclamant wenst een verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen, te weten naar 6.00 m.

Reactie:

1. Van reclamant is géén nieuw argument ontvangen. Wij handhaven derhalve onze reactie op de inspraakreactie, te weten:
“Zoals in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan opgenomen is het bestemmingsplan conserverend van aard. Dit betekent dat bestaande woningen conform de bestaande situatie worden bestemd, e.e.a. conform de systematiek zoals toegepast in het recent geactualiseerde bestemmingsplan voor de Kommen van Bernheze. De panden Broekhoek 38A en 40 zijn duidelijk twee op zichzelf staande woningen. In de lijn van de gekozen systematiek kan derhalve op beide panden geen bouwaanduiding [tae] gelegd worden. Mocht een concreet verzoek om nieuwbouw van twee-onder-een-kap woningen op deze percelen worden ingediend, dan zal dit verzoek op de gebruikelijke wijze worden beoordeeld en zal, zo gewenst, een dan passende juridisch planologische procedure worden gevolgd”.
2. De “aan- en bijgebouwenregeling” is een regeling die in de gehele gemeente wordt toegepast en in alle bestemmingsplannen wordt opgenomen. Deze is zeer zorgvuldig tot stand gekomen, met een afweging van alle belangen. Een bijgebouw hoort in stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt te zijn en te blijven van het op het perceel gelegen hoofdgebouw. Het verhogen van de maximaal toegestane bouwhoogte voor bijgebouwen leidt onherroepelijk tot een vervagen van dit onderscheid en mogelijk tot ongewenst gebruik.
Voor een afwijken van deze regeling voor onderhavig perceel zijn geen redenen aanwezig.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Broekhoek 36, 36a, 38 en 42
Ingekomen 1 maart 2013 – 2013/11559

Dhr. A. Maas, Broekhoek 36, 5384 VR Heesch
Dhr. M. van Oorschot, Broekhoek 36a, 5384 VR Heesch
Dhr. E. v.d. Stappen, Broekhoek 38, 5384 VR Heesch
Dhr. F. v.d. Akker, Broekhoek 42, 5384 VR Heesch

Zienswijze:

1. Reclamanten wensen de bestemming met aanduiding (bw) op het perceel Broekhoek 36 gewijzigd te zien in de bestemming Wonen, met goot- en bouwhoogte van 6 resp. 9 m.
2. Reclamanten verzoeken Cereslaan 24 – 34 te bestemmen als kantoor, de aanduiding sb-bv te laten vervallen en de bouwhoogte te maximeren op 7.70 m.

3. Reclamanten verzoeken voor het perceel Cereslaan 22 de aanduiding B≤2 en de aanduiding sb-bv te laten vervallen, alsmede de bouwhoogte te maximeren op 7.70 m.
4. Reclamanten verzoeken voor het perceel Cereslaan 20 hetzelfde als voor Cereslaan 22.
5. Reclamanten verzoeken voor de percelen Cereslaan 10 – 16 de aanduiding S te laten vervallen. Tevens verzoeken zij sb-bv te wijzigen in B≤2
6. Reclamanten verzoeken de groenstrook achter Broekhoek 40 – 42 in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Deze groenstrook ligt ook in het vigerend plan.
7. Reclamanten verzoeken het bebouwingspercentage terug te brengen naar 60%, dit in verband met te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein en dus parkeren op de openbare weg.
8. Reclamanten verzoeken in artikel 4 op te nemen dat bedrijven moeten voldoen aan de richtlijnen van het activiteiten besluit, nu bedrijven zijn gesitueerd op < 10 meter van de woonbestemming.
9. Reclamanten stellen voorts: “Voor lokaal geluidbeleid voor industrielawaai is het noodzakelijk dat het akoestisch beheer van het bedrijventerrein, een akoestische verkaveling, een geluidbeheerplan en een akoestisch beheer-programma noodzakelijk is. Op basis van het geluidsbeheerplan worden akoestische rapportages van de bedrijven verlangd en worden nadere eisen en aanvullende geluidvoorschriften opgelegd”.

Reactie:

1. Het perceel Broekhoek 36 ligt in bestemmingsplan Cereslaan – Oost, vastgesteld d.d. 29 juni 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 19 september 2000, nr. 694982. Het perceel heeft de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”, met aanduiding “bedrijfswoning toegestaan”. Overeenkomstig deze bestemming en aanduiding is de ter plaatse gelegen woning gebouwd. In planologische zin is dus steeds sprake geweest van een bedrijfswoning. Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Wij hebben geen redenen om de bestemming te wijzigen. Ingevolge de planregels is voor alle bedrijfswoningen een maximale goot- en bouwhoogte van 6 resp. 10 meter opgenomen. Wij zien geen aanleiding om voor Broekhoek 36 een afwijkende regeling op te nemen.
2. Het pand Cereslaan 24 – 34 is een bedrijfsverzamelgebouw en dient derhalve de aanduiding sb-bv te hebben. Voor het betreffende pand is een vereniging van eigenaren actief. Het pand is niet opgericht ten behoeve van kantoren. In het pand zijn niet enkel “kantoren” als gedefinieerd in artikel 1 van het bestemmingsplan gevestigd. Evenmin is het planologisch gewenst dat dit pand uitsluitend een kantoorfunctie heeft. Immers, kantoren dienen bij voorkeur gevestigd te worden in het centrum van de kommen. De op de verbeelding aangegeven maximale hoogte is binnen de systematiek een passende hoogte. Wij zien geen aanleiding van deze systematiek af te wijken. Per abuis zijn in het ontwerpplan verschillende maatvoeringen gehanteerd. Dit corrigeren wij in het vast te stellen bestemmingsplan. De juiste maatvoering bedraagt 8/8 meter.
3. Het bedrijfspand Cereslaan 22 maakt feitelijk geen onderdeel uit van het bedrijfsverzamelgebouw. Op de verbeelding valt dit bedrijfspand niet onder deze functieaanduiding. Van een vervallen van deze aanduiding is derhalve geen sprake. Reclamanten verzoeken de functieaanduiding voor wat betreft de categorie te laten vervallen. Reclamanten geven niet aan welke categorie huns inziens passend is. Wij handhaven de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding, nu deze, gegeven de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteiten, passend is. Een maximale bouwhoogte van 8 meter achten wij ter plaatse passend.
4. Wij verwijzen naar het gestelde onder punt 3.

5. Reclamanten hebben in hun inspraakreactie een gelijk verzoek ingediend. In de zienswijze vindt geen aanvulling plaats. Mitsdien handhaven wij onze reactie, t.w.: “In het bewuste pand is Wellness Test & Training Heesch gevestigd. De functieaanduiding S is dan ook noodzakelijk.
In de toelichting op het bestemmingsplan besteden wij aandacht aan bedrijfsverzamelgebouwen. Deze zijn op enkele locaties aanwezig. De in deze verzamelgebouwen aanwezige activiteiten van kleinere, startende ondernemingen, vallen veelal in de lichtere milieucategorieën en zijn dus bij uitstek geschikt om direct nabij woonbebouwing te situeren. Uiteraard spelen andere factoren ook een rol, zoals bereikbaarheid, parkeergelegenheid e.d. Deze verzamelgebouwen kunnen niet op elke locatie. Zij worden derhalve niet rechtstreeks toegestaan, doch uitsluitend via afwijking. In het bedrijfspand, op de verbeelding aangeduid als Cereslaan 12 A, zijn meerdere kleinere bedrijven gevestigd. Wij menen dat een bedrijfsverzamelgebouw ruimtelijk inpasbaar is op de Cereslaan. De locatie is uitstekend bereikbaar. De activiteiten passen in deze omgeving.
De aanduiding SB-BV handhaven wij derhalve”. De functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2 is van toepassing.
6. Zoals reeds in het antwoord op de inspraakreactie aangegeven, is het aanwezige groen in overwegende mate groen in achtertuinen van woningen aan de Broekhoek. Het groen maakt onderdeel uit van de inrichting van deze tuinen. Het groen is niet als structureel aan te merken. Een specifieke bestemming Groen ligt dan ook niet in de rede. In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen groenstrook de bestemming Water gelegd. Deze bestemming is opgenomen op verzoek van het waterschap. In de bestemmingsomschrijving nemen wij ‘groenvoorzieningen’ op.
7. Ingevolge beleid van de gemeente Bernheze en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is zorgvuldig, lees zuinig, ruimtegebruik zeer gewenst. Hogere bouwhoogtes en hogere bebouwingspercentages passen in dit beleid. In acht nemend de bestaande bebouwing achten wij een bebouwingspercentage van 70% passend.
8. In een bestemmingsplan kunnen geen milieuvoorschriften worden opgenomen. Een bestemmingsplan regelt uitsluitend ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het gebruik en de bebouwing van gronden. Milieunormen horen niet thuis in een bestemmingsplan, maar komen aan de orde in de omgevingsvergunning voor de betreffende inrichting (voorheen milieuvergunning) of zijn geregeld via het Activiteitenbesluit. Een bestemmingsplan regelt op hoofdlijnen welke bedrijven zich op een bepaalde locatie mogen vestigen (veelal door het opnemen van een milieuzonering), maar kan geen milieunormen of milieuvoorschriften bevatten. Een uitzondering is de geluidzone die van kracht is rond bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') kunnen worden gevestigd. Deze geluidzone moet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Daarvan is in dit geval echter geen sprake: ingevolge artikel 4.1 sub a zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen in het plangebied expliciet uitgesloten, zodat geen sprake is van een geluidzone krachtens de Wet geluidhinder.
In een bestemmingsplan kan niet worden bepaald dat bedrijven moeten voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit. Bedrijven die onder het regime van het Activiteitenbesluit vallen, moeten namelijk sowieso voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit, ongeacht of dat in het bestemmingsplan is opgenomen of niet. In het bestemmingsplan wordt daarom geen verwijzing naar het Activiteitenbesluit opgenomen.
9. De Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit bieden de mogelijkheid om lokaal geluidbeleid op te stellen, bijvoorbeeld voor wegverkeerslawaai en industrielawaai. Dit is echter geen verplichting. De gemeente Bernheze hanteert geen specifiek ge-

meentelijk geluidbeleid voor bedrijvigheid, omdat toetsing aan de wettelijke normen (zoals opgenomen in milieuvergunningen en in het Activiteitenbesluit) voldoende wordt geacht om hinder te voorkomen. Overigens overstijgt het al dan niet opstellen van gemeentelijk geluidbeleid het niveau van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
In artikel 10.1 opnemen 'groenvoorzieningen'.

De Beemd Heesch

De navolgende zienswijzen zijn gelijkkluidend.

Dhr. H.A.M. Zegers, Zoggelsestraat 42, 5384 LP Heesch, ingekomen 28 februari 2013 – 2013/11416

Dhr. M. van Roosmalen, Frans Halsstraat 25, 5384 LG Heesch, ingekomen 28 februari 2013 – 1013/11369

Mw. M. de Jong, Burg. Woltersstraat 74, 5384 KW Heesch, ingekomen 28 februari 2013 – 2013/11366

Dhr. A. van Bakel, Zoggelsestraat 12, 5384 LN Heesch, ingekomen 27 februari 2013 – 2013/11371

Dhr. R. van den Busken, Vinkelsestraat 27, 5384 SB Heesch, ingekomen 1 maart 2013 – 2013/11569

Dhr. J.H.M. Bodelier, Zoggelsestraat 8, 5384 LN Heesch, ingekomen 28 februari 2013 – 2013/11571

Mw. P.J. Roberts, Vinkelsestraat 15, 5384 SB Heesch, ingekomen 28 februari 2013 – 2013/11570

Mw. E.W.M. van den Elzen, Vinkelsestraat 13, 5384 SB Heesch, ingekomen 4 maart 2013 – 2013/11848

Mw. A.C. Vissers - van de Heuvel, Zoggelsestraat 4, 5384 LN Heesch, ingekomen 1 maart 2013 – 2013/11852

Zienswijzen:

1. Reclamanten wijzen op de verandering ten aanzien van de bouw van bedrijfswoningen (i.c. niet meer toestaan). Reclamanten zijn het met deze verandering niet eens en menen dat het bestemmingsplan in strijd is met de wet, althans met enig in het algemeen rechtsbewustzijn levend beginsel van behoorlijk bestuur. Zij verzoeken huisvesting in De Beemd toe te staan.
2. Het ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met de uitgangspunten, vastgelegd in de nota van uitgangspunten. De milieuzonering is in strijd met de richtlijnen toegepast. Volgens de VNG richtlijnen dient de gemeente in De Beemd uit te gaan van milieucategorie 2 (of minder). Nu op verschillende locaties een hogere milieucategorie wordt toegepast, is sprake van strijd met de richtlijnen en uitgangspunten. (V.b. rijschool Van Iersel en Recyclingbedrijf Van Munster.)
3. De in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingmogelijkheid leidt tot een nog grotere verslechtering van het woon- en leefklimaat. De afwijkingmogelijkheid dient zodanig te worden beperkt dat van een strijdige situatie met de handreiking geen sprake kan zijn, althans tot een minimum wordt beperkt.
4. Er lijkt, aldus reclamanten, sprake van willekeur: op vergelijkbare bedrijven worden andere milieucategorieën toegepast. (Verstegen, Vinkelsestraat/ aannemersbedrijf Van den Heuvel, Kruishoekstraat/Beemdstraat.) De gemeente houdt niet slechts rekening met de belangen van belanghebbenden, doch ook met haar eigen belangen.

De milieuzonering aan de Kruishoekstraat wordt aangewend voor een ander doel dan de handreiking voorschrijft.

5. Reclamanten verzoeken De Beemd niet in bestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze op te nemen, doch in bestemmingsplan De Kommen van Bernheze. Reclamanten verzoeken De Beemd niet aan te merken als bedrijventerrein, maar als “wonen met werken”, alwaar, ook volgens provinciaal beleid bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden.
6. Huisvesting in De Beemd leidt tot betere verdeling en voorkomt dat huisvesting wordt geconcentreerd in woonwijken. Overlast kan zo, aldus reclamanten, worden voorkomen. “Een bijkomend voordeel is dat burgerwoningen in de kernen niet voor huisvesting aan de burger worden onttrokken”. Bewoning van vrijkomende kantoren draagt bij aan het voorkomen van leegstand en voorkomen van verpaupering.

Reactie:

Locatie De Beemd is sinds zeer lange tijd een bedrijventerrein. In voorgaand bestemmingsplan De Beemd 1970 was reeds de belangrijkste bestemming ‘Kleine Bedrijven I’, met de mogelijkheid voor de bouw van bedrijfswoningen. Van een reguliere woonwijk is géén sprake. Dit gebied als zodanig beschouwen is dan ook niet aan de orde. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herziening van alle bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in onze gemeente. De Beemd maakt daar onderdeel van uit. Een opnemen in bestemmingsplan De Kommen van Bernheze is niet logisch en derhalve niet gewenst.

1. De Beemd ligt in de kern Heesch en maakt, volgens provinciaal beleid, onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied. Ingevolge provinciaal en gemeentelijk beleid is het bouwen van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet toegestaan. Het provinciaal beleid wordt reeds langere tijd in nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen vereist en toegepast. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed. Reclamanten wijzen op strijdigheid met de wet, althans enig beginsel van behoorlijk bestuur. Reclamanten lichten dit niet nader toe. Ons inziens is géén sprake van strijdigheid met de wet/enig beginsel van behoorlijk bestuur.
2. In de toelichting op het bestemmingsplan, paragraaf 3.2.1 e.v., alsmede in antwoord op diverse inspraakreacties, betrekking hebbende op voorliggende locatie, wordt uitgebreid ingegaan op de wijze waarop de milieuzonering plaatsvond. Wij verwijzen naar de betreffende informatie. Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van RO Connect (zie verderop in deze nota) waar nogmaals uitgebreid is toegelicht hoe de milieuzonering is toegepast op De Beemd. Aanvullend kan worden aangegeven dat wij, anders dan reclamanten, niet van oordeel zijn dat op De Beemd maximaal milieucategorie 2 van toepassing kan zijn. Immers, overgrote delen van het bedrijventerrein liggen op tenminste 50 meter van burgerwoningen in een 'rustige woonwijk' of tenminste 30 meter van burgerwoningen in een 'gemengd gebied', waardoor bedrijven in milieucategorie 3.1 vrijwel overal op het terrein toelaatbaar zijn. Op gronden die verder van woningen afliggen, zijn ook bedrijven in milieucategorie 3.2 mogelijk. Van strijdigheid met de richtlijnen/uitgangspunten is dan ook géén sprake. Reclamanten geven aan dat nergens op De Beemd wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter, waardoor de milieucategorie maximaal 2 zou mogen bedragen. Hierbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat de woningen op het bedrijventerrein zijn aangemerkt als 'bedrijfswoning'. Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze woningen niet meege-

nomen in de zonering. Ter plaatse van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein kan namelijk een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd dan bij burgerwoningen in een woongebied. Hierdoor kunnen kleinere afstanden tussen bedrijfspercelen en bedrijfswoningen worden aangehouden. Dit wordt ondersteund door de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening én het Activiteitenbesluit, waarin voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen onder andere hogere geluidnormen zijn opgenomen dan voor woningen buiten een bedrijventerrein. Bovendien kent het vigerende bestemmingsplan geen beperkingen voor de maximale milieucategorie op De Beemd. Indien alsnog ten opzichte van de bedrijfswoningen zou worden gezoneerd, zou dat onevenredige beperkingen voor de bedrijfsvoering van (bestaande en nieuw te vestigen) bedrijven opleveren. Hierna wordt ingegaan op de voorbeelden die reclamanten aanhalen:

- woningen Zoggelsestraat - Van Munster: het terrein van Van Munster is circa 22.000 m² groot. De kortste afstand tot de woningen aan de Zoggelsestraat bedraagt < 20 meter. In de zone aan de Zoggelsestraat zijn onder meer twee bedrijfswoningen en een inrit gesitueerd. Ruim 80% van het bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woningen aan de Zoggelsestraat. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend.
 - Verkeersschool Van Iersel (Vinkelsestraat 14) - woningen Vinkelsestraat: het perceel Vinkelsestraat 14 is circa 2.200 m² groot. De kortste afstand tot de woningen aan de overzijde van de Vinkelsestraat (gemengd gebied vanwege ligging aan Vinkelsestraat) bedraagt circa 18 meter. In de zone aan de Vinkelsestraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Ruim 85% van het bedrijfsperceel ligt op > 30 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend.
3. Om een onnodige starheid in de regeling te hebben, is de mogelijkheid tot afwijken opgenomen. Voorwaarde is dat het “zwaardere bedrijf” naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat hinder naar de omgeving wordt voorkomen. Met deze bevoegdheid kan per geval worden getoetst of het betreffende bedrijf geen/onaanvaardbare overlast veroorzaakt voor de omliggende burgerwoningen. Afwijken kan slechts bij omgevingsvergunning; rechten van belanghebbenden zijn op deze manier gewaarborgd.
 4. In paragraaf 3.2.1. van de toelichting is een lijst van bestaande afwijkende bedrijven opgenomen. Beide door reclamanten genoemde bedrijven zijn in deze lijst opgenomen, nl. Vinkelsestraat 11, timmerwerkfabriek categorie 3.2 en Kruishoekstraat 13, aannemersbedrijf met werkplaats, milieucategorie 3.1. De in deze paragraaf van de toelichting vermelde bedrijven betreft bedrijvigheid die niet past binnen de (nieuwe) milieuzonering die in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze bedrijven zijn op de verbeelding aangeduid, zodat zij de bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten. (sb-tf en sb-anb.) Zoals door reclamanten opgemerkt, is de locatie Kruishoekstraat 13 “specifieker” bestemd. Het betreffende bedrijf ligt niet in bestemmingsplan De Beemd, doch in plan Buitengebied herziening Kruishoekstraat. Het bedrijf heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden. In de voorschriften is aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Zo is onder meer een maximaal bebouwd oppervlak geregeld. Tevens is in de beschrijving in hoofdlijnen opgemerkt: “Teneinde de bedrijven in uitoefening en ontwikkeling naar andersoortige bedrijven niet bij voorbaat uit te sluiten, is bepaald dat gronden en gebouwen mogen worden gebruikt voor inrichtingen en bedrijven

in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Categorie 3-inrichtingen en -bedrijven zijn slechts toegestaan indien zij met de in de nabijheid aanwezige woonfunctie verenigbaar zijn. Naar voorliggend bestemmingsplan vond binnen de nu te hanteren systematiek een zo goed mogelijke vertaling plaats, met respect voor de bestaande rechten. Tevens is, vanuit algemeen maatschappelijk belang, rekening gehouden met de reeds lang bestaande visie op de in de directe nabijheid gelegen gronden, bekend als woningbouwlocatie “De Erven”. Wij menen met de gekozen wijze van bestemmen niet enkel de belangen van ondernemers, doch ook van omwonenden en het algemeen belang op een juiste wijze te hebben afgewogen.

5. “De Beemd” is een bedrijventerrein en dient derhalve ook als zodanig aangemerkt te worden. Het provinciaal beleid staat op bedrijventerreinen, bovendien in stedelijk concentratiegebied gelegen, géén bedrijfswoningen toe.
6. Een bedrijventerrein heeft niet ten doel de huisvesting van burgers. Binnen de kernen van de diverse kernen in onze gemeente zijn voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van burgers en mogelijkheden voor toevoeging van woningen op zgn. in- en uitbreidingslocaties. Juist met het huisvesten van burgers op bedrijventerreinen worden problemen gecreëerd. Bestaande bedrijven worden immers in hun mogelijkheden beperkt en bewoners moeten, inherent aan het wonen op een bedrijventerrein, meer hinder accepteren. Op de diverse bedrijventerreinen liggen nagenoeg géén zelfstandige kantoren. Van leegstand is sowieso geen sprake. Gelet op de aard van de bedrijventerreinen is bewoning niet aan de orde.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Kruishoekstraat 15
Ingekomen 25 januari 2013 – 2013/4933

't Traject
Dhr. J. van den Braak
Postbus 126
5384 ZJ Heesch

Namens dhr. Megens
Remote Rental B.V.

Zienswijze:

Reclamant wenst zijn bedrijfspand op het perceel Kruishoekstraat 15 aan de voorzijde uit te breiden met kantoor en showroom. De voorgenomen uitbreiding overschrijdt de bebouwingsgrens. Reclamant verzoekt om medewerking.

Reactie:

De gewenste uitbreiding aan de voorzijde van het bestaande bedrijfspand is stedenbouwkundig verantwoord. De bouwvlakgrens wordt in het verlengde van het pand Kruishoekstraat 17 met enkele meters richting straatzijde verlegd, zodat de gewenste uitbreiding mogelijk wordt.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de bouwvlakgrens in het verlengde van de grens bij Kruishoekstraat 17 tot hoek Zoggelsestraat 35 richting straatzijde verlegd.

Vinkelsestraat 11

Ingekomen 28 februari 2013 – 2013/11309

*LT Architecten BV
Ir. M. van den Thillart
Zijlstralaan 8
5251 SE Vlijmen*

Namens:

*Houthandel-bouwmaterialen verstegen B.V.
Dhr. L.M.W. Verstegen, dhr. R.A.B. Verstegen, dhr. N.L.M. Verstegen
Vinkelsestraat 11*

Zienswijze:

Reclamant verzoekt namens cliënten enkele wijzigingen in het plan door te voeren. Cliënten hebben plannen en wensen deze te kunnen realiseren. Daarvoor zijn enkele aanpassingen in het bestemmingsplan nodig. De wijzigingen zijn op tekening aangegeven.

1. Wegens een geringe overschrijding van de in het ontwerp opgenomen achterste bouwvlakgrens van het bouwvlak, verzoekt reclamant een beperkt verleggen van deze achterste bouwvlakgrens.
2. Gebouwen zijn op zeven meter van elkaar gesitueerd. Om in de “rechter” opslagzone hout (met vaste handelslengte) te kunnen opslaan is het verleggen van de meest zuidelijk gelegen bouwvlakgrens gewenst.
3. Reclamant verzoekt langs een belangrijk deel van het bedrijfsperceel, direct tegen de perceelsgrens aan, stellingen te mogen realiseren tot een hoogte van ca 4 - 6 meter, enerzijds ten behoeve van opslag, anderzijds als erfafscheiding (mede uit veiligheid). Aan de afwerking van de zichtzijden wordt extra aandacht besteed.
4. Reclamant verzoekt gelijke mogelijkheden als in het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen ter plaatse van de overkapping te creëren. De stellingen kunnen dan hoger worden. Bezwaren worden niet verwacht. De stellingen hebben een open karakter. Omwonenden zijn veelal medewerkers/familie.
5. Reclamant verzoekt de overkapping, met mogelijkheden als bedoeld onder 4, te mogen uitbreiden met een breedte van twee rijen stellingen (thans 3 stellingen), alsmede aan de noordzijde uitbreiding met buitenopslag tot 4 meter hoog.
6. Reclamant verzoekt om medewerking voor een overkapping nabij de Meerweg, teneinde “droog” te kunnen laden en lossen. Een vrije hoogte van ca 4.5 meter is dan nodig.

Reactie:

1. De achterste bouwvlakgrens wordt conform verzoek verlegd. Met het verleggen van deze bouwvlakgrens worden geen belangen geschaad.
2. De zuidelijke bouwvlakgrens wordt conform verzoek verlegd.
3. Stellingen ter hoogte van ca 4 en een erfafscheiding tot 6 meter hoog langs diverse perceelsgrenzen achten wij niet aanvaardbaar. Onderhavig bedrijfsperceel ligt in de directe nabijheid van diverse bedrijfs- en burgerwoningen. Aangrenzende wegen

hebben een beperkte breedte. Een dergelijke hoogte verstoort het straatbeeld in te ernstige mate. Ook elders op de bedrijventerreinen worden dergelijke hoogtes niet toegestaan. Wij handhaven de maximaal toegestane hoogte voor erfafscheidingen.

4. De betreffende overkapping is zonder vergunning gerealiseerd. Deze is reeds nu duidelijk vanaf de openbare ruimte zichtbaar. De verhoging van de overkapping en stellingen met enkele meters heeft een nog duidelijkere impact op de omgeving. De openheid van de overkapping doet daar, gegeven het doel, niet aan af. Wij achten de gevraagde verhoging ruimtelijk dan ook niet gewenst. De verwachting dat direct omwonenden geen bezwaren zullen hebben is in deze afweging niet relevant. Aan deze verhoging wordt géén medewerking verleend.
5. Uitbreiding van de stellingen met twee rijen achten wij ter plaatse verantwoord. Ten behoeve hiervan vergroten wij het vlak met aanduiding overkapping. In de voorbereiding op voorliggend bestemmingsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld. Overeenkomstig deze nota is ten aanzien van buitenopslag niets geregeld. Wij vertrouwen erop dat ondernemers zorgvuldig met buitenopslag omgaan, onder meer in die zin dat voor de omgeving geen overlast/hinder bestaat.
6. Ten behoeve van het “droog” laden en lossen is een overkapping gewenst. Deze overkapping wordt op de verbeelding aangegeven. De maximale hoogte is bepaald op 6 meter. Deze hoogte is gelijk aan de elders op het perceel toegestane overkapping.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- de bouwgrenzen aan de zuid- en oostzijde van het bedrijfsperceel conform verzoek verleggen;
- de oppervlakte van de aanduiding “overkapping” conform verzoek vergroten en
- tegen de zuidelijke bouwgrens een aanduiding “overkapping” opnemen, e.e.a. conform verzoek.

Kruishoekstraat 29

Ingekomen 1 maart 2013 – 2013/11853

RO connect

Mr O. Truschel

Graafsebaan 31

5384 RS Heesch

Namens mw. M.M. de Mol en dhr. F.J.R. van Strien

Zienswijze:

Namens cliënten, mw. M.M. de Mol en dhr. F.J.R. van Strien, stelt reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten niet voldoet aan de uitgangspunten.

1. De uitgangspunten voor de milieuzonering zijn niet consequent toegepast. Reclamant verwijst naar:
 - woningen Zoggelsestraat – bedrijf Van Munster (milieucategorie 1 vs. 3.1-4.1/4.2);
 - woningen Vinkelsestraat en tegenoverliggende bedrijven (milieucategorie 2 vs. 3.1);
 - de Vinkelsestraat vanaf houthandel Verstegen tot aan Nieuwstraat 2 (milieucategorie 2 vs. 3.1)
 - Van den Heuvel/Van Oort (milieucategorie 2 vs. 3.1)

- Van Kruishoekstraat 33 tot Nieuwstraat 13 is minder dan 30 m. Zo ook voor tussen Kruishoekstraat 35 en Nieuwstraat 13 (milieucategorie 1 vs. 3.1)
 - Van Kruishoekstraat 31 tot aan Nieuwstraat 13 (milieucategorie 1 vs. 2)
2. Reclamant verwijst o.m. naar beleidsvisies en stelt bezwaren te hebben tegen de gekozen bestemmingen althans voor het westelijk deel van De Beemd. Reclamant heeft bezwaren tegen de term “bedrijventerrein”, althans voor dat deel in de zienswijze op afbeelding aangegeven. (Strook Nieuwstraat 20, Kruishoekstraat 29/29a en Nieuwe Erven 23.) Reclamant verzoekt deze strook te bestemmen als “Woonwerk-kavel”, binnen de bestemming “Bedrijf”, ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en een zone voor bestaande bedrijfswoningen. Realisatie kan in voorliggend bestemmingsplan dan wel in een nieuw op te stellen plan.
 3. Reclamant verzoekt een regeling op te nemen ten behoeve van mantelzorg, althans in bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, mede in acht nemend:
 - het woonkarakter van De Beemd;
 - het politieke klimaat t.a.v. verzorgingstehuizen e.d.;
 - dat vele verzorgingstehuizen hun deuren moeten sluiten;
 - de vraag van mantelzorg niet beperkt blijft tot een bepaalde bestemming w.o. burgerwoning;
 - mantelzorg niet leidt tot intensivering van wonen op een bedrijventerrein;
 - mantelzorg in andere bestemmingsplannen mogelijk is gemaakt.
 4. Reclamant verzoekt de bouw van bedrijfswoningen mogelijk te maken (cliënten hebben een perceel in eigendom tussen het woonhuis en Nieuwstraat 20/twee bouwkavels), mede gezien de te verwachten waardedaling van het perceel.
 5. Reclamant is van mening dat de woning Kruishoekstraat 29 gezien moet worden als burgerwoning, met een zelfstandig bedrijf op nummer 29a. Reclamant verzoekt deze woning te bestemmen als Wonen, zoals vergund, en de bedrijfsruimte als “Bedrijf”.
 6. Reclamant verzoekt cliënten in de gelegenheid te stellen de zienswijze nader toe te lichten. Uit privacy overwegingen verzoeken zij vertrouwelijk met de zienswijze om te gaan en bij beantwoording dan wel verwerking in een Nota van zienswijzen en plaatsing op internet de zienswijze te anonimiseren.

Reactie:

1. De milieuzonering is voor De Beemd wel degelijk toegepast zoals verwoord in de toelichting. Vanuit de woningen rond het bedrijventerreinen zijn indicatieve afstanden uitgezet, die vervolgens zijn vertaald op perceelsniveau. Uit praktisch oogpunt is er daarbij voor gekozen om bestaande kadastrale grenzen zoveel mogelijk de grens tussen de verschillende milieucategorieën te laten vormen. Dit biedt duidelijkheid richting de eigenaren van de bedrijfspcelen en vergemakkelijkt de plantoetsing. Reclamant citeert een deel van de toelichting, waarin deze systematiek is beschreven. In de volgende regels van de toelichting, die door reclamant niet worden aangehaald, is beschreven hoe wordt omgegaan met bedrijfspcelen die op grond van de indicatieve afstanden in verschillende milieuzones zouden vallen:

"Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere milieucategorie vallen, is per geval (met inachtneming van het vigerende bestemmingsplan) een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Hiermee is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden daarnaast in het milieutraject (via de omgevingsvergunning voor milieu of de algemene regels van het Activiteitenbesluit) beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen."

Het uitgangspunt is dus dat per bedrijfsperceel slechts één aanduiding voor de toegelaten milieucategorie wordt opgenomen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, is daarbij gekeken in welke maximale milieucategorie het grootste gedeelte van het bedrijfsperceel valt. Op veel bedrijfspercelen is het namelijk goed mogelijk om de zwaardere bedrijfsactiviteiten achterop het perceel plaats te laten vinden en op de voorzijde van het perceel activiteiten met minder milieuhinder te situeren. Als zou worden uitgegaan van de kleinste afstand tussen een bedrijfsperceel en woningen, zou dat voor de achterzijde van de percelen grote beperkingen met zich meebrengen, die uit milieutechnisch oogpunt niet nodig zijn en onevenredig beperkend zijn voor de bedrijfsvoering van (bestaande en nieuw te vestigen) bedrijven. Consequentie van deze systematiek is dat in een aantal gevallen kleine delen van de bedrijfspercelen een hogere categorie hebben toegekend dan ingevolge de indicatieve afstanden van de VNG-brochure zou zijn toegestaan. In dergelijke gevallen biedt de milieuregelgeving (omgevingsvergunning of Activiteitenbesluit) voldoende waarborgen om hinder te voorkomen: voor ieder bedrijf, ongeacht de milieucategorie, gelden ingevolge het Activiteitenbesluit namelijk dezelfde voorwaarden voor bijvoorbeeld de geluidbelasting op nabijgelegen woningen. Overigens is op De Beemd in veel gevallen in de betreffende zones (meestal de voorzijde van het perceel) een bedrijfswoning met inrit gesitueerd. Van de activiteiten die op de voorzijde van het perceel plaatsvinden, is daarom in de praktijk nauwelijks hinder te verwachten.

Deze systematiek is consequent toegepast. Daarnaast zijn de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen van belang. Hierna wordt ingegaan op de voorbeelden die reclamant aanhaalt:

- woningen Zoggelsestraat - Van Munster: het terrein van Van Munster is circa 22.000 m² groot. De kortste afstand tot de woningen aan de Zoggelsestraat bedraagt < 20 meter. In de zone aan de Zoggelsestraat zijn onder meer twee bedrijfswoningen en een inrit gesitueerd. Ruim 80% van het bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woningen aan de Zoggelsestraat. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend. Het bestaande recyclingbedrijf is specifiek aangeduid als recyclingbedrijf (sb-rec). Als het bedrijf zou verhuizen, kan er dus géén ander categorie 4 bedrijf terugkomen, maar alleen een recyclingbedrijf, of één of meer bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1.
- Vinkelsestraat - tegenoverliggende bedrijven: de afstand van de woningen (gemengd gebied vanwege ligging aan Vinkelsestraat) tot de bedrijfspercelen bedraagt circa 20 meter. Hierdoor ligt slechts de eerste 10 meter van de bedrijfspercelen op < 30 meter van de woningen. Op het merendeel van de bedrijfspercelen is binnen deze zone geen bebouwing aanwezig (het bouwvlak ligt op 8 meter van de weg) en is aan de zijde van de Vinkelsestraat een bedrijfswoning gesitueerd. Op alle bedrijfspercelen ligt ruim 80% van het perceel (vaak zelfs bijna 90%) op > 30 meter van de woningen aan de overzijde van de straat. Aan de percelen is daarom (b≤3.1) toegekend.
- Vinkelsestraat: voor de oostzijde (houthandel Verstegen en omringende percelen) is (b≤2) opgenomen omdat het vigerende bestemmingsplan hier geen zwaardere bedrijven toelaat. Uit oogpunt van milieuzonering zouden zwaardere bedrijven (b≤3.1) kunnen worden toegestaan, maar er is voor gekozen om niet te verzwaren ten opzichte van het vigerende plan. Voor de westzijde van de Vinkelsestraat zijn in het vigerende bestemmingsplan wel zwaardere bedrijven

toegestaan. Daarom is hier de VNG-systematiek toegepast, wat heeft geleid tot (b≤3.1).

- Op de locatie Van den Heuvel (Kruishoekstraat 13) staat het vigerende bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 toe, met aanduidingen voor de bestaande (zwaardere) bedrijven. Deze systematiek is gehandhaafd. Uit oogpunt van milieuzonering zouden zwaardere bedrijven kunnen worden toegestaan, maar er is voor gekozen om niet te verzwaren ten opzichte van het vigerende plan. Bij de percelen Kruishoekstraat 17-19 is abusievelijk het tegenovergelegen (nuts)gebouw als woning meegenomen in de zonering. Deze omissie wordt hersteld: de aanduiding (b≤2) wordt vervangen door (b≤3.1). Op een aantal percelen ten oosten van de Kruishoekstraat 17-19 wordt de aanduiding (b≤3.1) vervangen door (b≤3.2), aangezien deze percelen op > 100 meter van woningen liggen.
- Kruishoekstraat 33 - Nieuwstraat 13: het perceel Kruishoekstraat 33 is circa 1.900 m² groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 24 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Ruim 75% van het bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend.
Kruishoekstraat 35 - Nieuwstraat 13: het perceel Kruishoekstraat 35 is circa 1.900 m² groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 43 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Vrijwel het volledige bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend.
- Nieuwstraat 11- Nieuwstraat 13: het perceel Nieuwstraat 11 is circa 900 m² groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 21 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Ruim 65% van het bedrijfsperceel ligt op > 30 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom (b≤2) toegekend.

Op alle bovenstaande percelen, met uitzondering van de percelen Kruishoekstraat 17-19, is sprake van een zorgvuldige, weloverwogen toepassing van de systematiek van milieuzonering zoals beschreven in de toelichting. Aanpassing van het bestemmingsplan is, met uitzondering van de aanduiding (b≤2) op de percelen Kruishoekstraat 17-19 en de aanduiding (b≤3.1) op een aantal percelen oostelijk van Kruishoekstraat 17-19, niet nodig.

2. Bestemmingsplan De Beemd is vastgesteld in 1973. Gedurende vele tientallen jaren is dit gebied ontwikkeld tot een bedrijventerrein met diverse bedrijfswoningen. Het enkele feit dat binnen dit gebied vele bedrijfswoningen liggen en de in dit gebied liggende straten met een relatief smal profiel een uitstraling hebben van een “woonstraat”, betekent niet dat dit gebied dan niet langer aangemerkt moet worden als bedrijventerrein. Voor locatie De Beemd is op dit moment géén visie voorhanden die andere bestemmingen dan de thans gekozen bestemmingen rechtvaardigt. Evenmin zijn redenen voorhanden om de strook als door reclamant in de zienswijze aangeduid, niet in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. Zoals aangegeven is bestemmingsplan De Beemd in 1973 vastgesteld. Actualisatie is derhalve zeer gewenst.
3. Op een bedrijventerrein ligt de prioriteit bij de activiteit bedrijvigheid. Ten aanzien van wonen op het bedrijventerrein is voor een duidelijke beleidslijn gekozen. Met mantelzorg wordt het wonen op het bedrijventerrein geïntensiveerd, althans kunnen zich ongewenste situaties voordoen. Dit is duidelijk strijdig met deze beleidslijn. Om

toch tegemoet te komen aan de wensen van reclamanten nemen wij in de planregels de mogelijkheid van mantelzorg op, echter met dien verstande dat mantelzorg slechts kan plaatsvinden in de bedrijfswoning en de aangebouwde bijgebouwen.

4. Wij handhaven onze reactie op de inspraakreactie, waarin nadrukkelijk gesteld dat de bouw van nieuwe bedrijfswoningen ingevolge gemeentelijk en provinciaal beleid niet langer is toegestaan. Dit beleid wordt reeds gedurende langere tijd in nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen van provinciale zijde vereist en uitgevoerd. Cliënten hebben gedurende zeer lange tijd de gelegenheid gehad van de mogelijkheid gebruik te maken. Zij hebben van deze mogelijkheid géén gebruik gemaakt, ook niet na inzage van het voorontwerp bestemmingsplan. Nu wij geen aanvraag omgevingsvergunning hebben ontvangen, nemen wij ter plaatse geen aanduiding bedrijfswoning op, noch maken wij dit in de planregels mogelijk. Een aanvraag om vergoeding van schade zullen wij conform de hiervoor geldende regels behandelen.
5. Anders dan reclamant stelt is de betreffende woning niet vergund als burgerwoning. De vergunning is verleend op 29 juli 1980. Verkrijger van deze vergunning wist dan wel kon weten dat ingevolge bestemmingsplan De Beemd 1970 enkel bouwvergunning verleend kon worden voor een bedrijfswoning. Op de aanvraag bouwvergunning wordt noch bedrijfswoning noch burgerwoning genoemd. Evenmin kan op basis van de kadastrale situatie en de feitelijke inrichting van het terrein, alsmede het ter plaatse gevestigd bedrijf, te weten Van Strien bv, anderszins geconcludeerd worden. Het ter plaatse gevestigd bedrijf wordt tenminste onder milieucategorie 3.1 geschaard. Gegeven de situering van de bedrijfsruimte ten opzichte van de bedrijfswoning is splitsing zeker niet gewenst.
6. Ten aanzien van het openbaar maken van documenten zijn wij als gemeente gehouden aan de Wet openbaarheid van bestuur en de Wet bescherming persoonsgegevens. Uit jurisprudentie en uitspraken van de Ombudsman blijkt dat met betrekking tot zienswijzen het volgende geldt: een zienswijze wordt gezien als een bijdrage aan de publieke meningsvorming, daarmee ligt de openbaarheid ervan in de rede. Er is geen wettelijk voorschrift dat zich verzet tegen het openbaar maken van zienswijzen of dat ons verplicht tot het anonimiseren ervan. De Algemene wet bestuursrecht schrijft bovendien voor dat alle stukken die nodig zijn voor de beoordeling van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ingediende zienswijzen (de brieven) leggen wij doorgaans niet ter inzage en publiceren wij niet. Wij beperken ons tot het ter inzage leggen van de nota, waarin samengevat de zienswijzen (niet geanonimiseerd) met reactie.
Het horen/ het gelegenheid geven tot een toelichting is niet wettelijk voorgeschreven. Een nadere toelichting achten wij voor deze zienswijze niet noodzakelijk. De zienswijze is zeer uitgebreid en voldoende duidelijk.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. in planregel 4 “Bedrijf” wordt de mogelijkheid van mantelzorg opgenomen, met dien verstande dat mantelzorg slechts kan plaatsvinden in de bestaande bedrijfswoning incl. aangebouwde bijgebouwen;
2. tegenover het aan de Kruishoekstraat gelegen (nuts)gebouw wordt ter plaatse van Kruishoekstraat 17 – 19 de aanduiding b≤2 gewijzigd in B≤3.1 en
3. ten oosten van de Kruishoekstraat 17 – 19 wordt de aanduiding b≤3.1 gewijzigd in b≤3.2 aangezien deze percelen op meer dan 100 meter van woningen liggen.

Nieuwe Erven 23
Ingekomen 1 maart 2013 – 2013/11849

RO Connect
Mr. O. Truschel
Graafsebaan 31
5384 RS Heesch

Namens dhr. en mw. Van Strien
Nieuwe Erven 23

Zienswijze:

1. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen in die zin dat de uitgangspunten van de gehanteerde milieuzonering consequent en juist zijn toegepast en vertaald.
2. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast te stellen in die zin dat binnen de bestemming “Bedrijf” een zone “Woon-werkkavel” wordt gelegd of iets van gelijke aard (in ieder geval) ter plaatse van Nieuwe Erven 23, Kruishoekstraat 29/29a en Nieuwstraat 20 in Heesch, binnen welke zone naast bedrijfsactiviteiten ook wonen is toegestaan. Zo gewenst evt. te regelen in een apart bestemmingsplan.
3. Reclamant verzoekt ook binnen de bestemming “Bedrijf”, althans bij de bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, mantelzorg toe te staan.
4. Reclamant verzoekt de woning Nieuwe Erven 23 als “Wonen” te bestemmen en de bedrijfsruimte als “Bedrijf”. Zij wijzen naar verleende vergunningen, het ontbreken van het opnemen van een beperking in de notariële akte e.d.
5. Reclamant/cliënten wensen in de gelegenheid te worden gesteld hun zienswijze toe lichten. Reclamant verzoekt vanuit privacyoverwegingen vertrouwelijk met de zienswijze om te gaan en bij beantwoording en plaatsing op internet deze te anonimiseren.

Reactie:

1. De milieuzonering is voor De Beemd wel degelijk toegepast zoals verwoord in de toelichting. Vanuit de woningen rond het bedrijventerrein zijn indicatieve afstanden uitgezet, die vervolgens zijn vertaald op perceelsniveau. Uit praktisch oogpunt is er daarbij voor gekozen om bestaande kadastrale grenzen zoveel mogelijk de grens tussen de verschillende milieucategorieën te laten vormen. Dit biedt duidelijkheid richting de eigenaren van de bedrijfspercelen en vergemakkelijkt de plantoetsing. Reclamant citeert een deel van de toelichting, waarin deze systematiek is beschreven. In de volgende regels van de toelichting, die door reclamant niet worden aangehaald, is beschreven hoe wordt omgegaan met bedrijfspercelen die op grond van de indicatieve afstanden in verschillende milieuzones zouden vallen:

"Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere milieucategorie vallen, is per geval (met inachtneming van het vigerende bestemmingsplan) een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Hiermee is in planologisch

opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden daarnaast in het milieutraject (via de omgevingsvergunning voor milieu of de algemene regels van het Activiteitenbesluit) beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen."

Het uitgangspunt is dus dat per bedrijfsperceel slechts één aanduiding voor de toegelaten milieucategorie wordt opgenomen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, is daarbij gekeken in welke maximale milieucategorie het grootste gedeelte van het bedrijfsperceel valt. Op veel bedrijfspercelen is het namelijk goed mogelijk om de zwaardere bedrijfsactiviteiten achterop het perceel plaats te laten vinden en op de voorzijde van het perceel activiteiten met minder milieuhinder te situeren. Als zou worden uitgegaan van de kleinste afstand tussen een bedrijfsperceel en woningen, zou dat voor de achterzijde van de percelen grote beperkingen met zich meebrengen, die uit milieutechnisch oogpunt niet nodig zijn en onevenredig beperkend zijn voor de bedrijfsvoering van (bestaande en nieuw te vestigen) bedrijven. Consequentie van deze systematiek is dat in een aantal gevallen kleine delen van de bedrijfspercelen een hogere categorie hebben toegekend dan ingevolge de indicatieve afstanden van de VNG-brochure zou zijn toegestaan. In dergelijke gevallen biedt de milieuregelgeving (omgevingsvergunning of Activiteitenbesluit) voldoende waarborgen om hinder te voorkomen: voor ieder bedrijf, ongeacht de milieucategorie, gelden ingevolge het Activiteitenbesluit namelijk dezelfde voorwaarden voor bijvoorbeeld de geluidbelasting op nabijgelegen woningen. Overigens is op De Beemd in veel gevallen in de betreffende zones (meestal de voorzijde van het perceel) een bedrijfswoning met inrit gesitueerd. Van de activiteiten die op de voorzijde van het perceel plaatsvinden, is daarom in de praktijk nauwelijks hinder te verwachten.

Deze systematiek is consequent toegepast. Daarnaast zijn de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen van belang. Hierna wordt ingegaan op de voorbeelden die reclamant aanhaalt:

- woningen Zoggelsestraat - Van Munster: het terrein van Van Munster is circa 22.000 m² groot. De kortste afstand tot de woningen aan de Zoggelsestraat bedraagt < 20 meter. In de zone aan de Zoggelsestraat zijn onder meer twee bedrijfswoningen en een inrit gesitueerd. Ruim 80% van het bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woningen aan de Zoggelsestraat. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend. Het bestaande recyclingbedrijf is specifiek aangeduid als recyclingbedrijf (sb-rec). Als het bedrijf zou verhuizen, kan er dus géén ander categorie 4 bedrijf terugkomen, maar alleen een recyclingbedrijf, of één of meer bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1.
- Vinkelsestraat - tegenoverliggende bedrijven: de afstand van de woningen (gemengd gebied vanwege ligging aan Vinkelsestraat) tot de bedrijfspercelen bedraagt circa 20 meter. Hierdoor ligt slechts de eerste 10 meter van de bedrijfspercelen op < 30 meter van de woningen. Op het merendeel van de bedrijfspercelen is binnen deze zone geen bebouwing aanwezig (het bouwvlak ligt op 8 meter van de weg) en is aan de zijde van de Vinkelsestraat een bedrijfswoning gesitueerd. Op alle bedrijfspercelen ligt ruim 80% van het perceel (vaak zelfs bijna 90%) op > 30 meter van de woningen aan de overzijde van de straat. Aan de percelen is daarom (b≤3.1) toegekend.

- Vinkelsestraat: voor de oostzijde (houthandel Verstegen en omringende percelen) is (b≤2) opgenomen omdat het vigerende bestemmingsplan hier geen zwaardere bedrijven toelaat. Uit oogpunt van milieuzonering zouden zwaardere bedrijven (b≤3.1) kunnen worden toegestaan, maar er is voor gekozen om niet te verzwaren ten opzichte van het vigerende plan. Voor de westzijde van de Vinkelsestraat zijn in het vigerende bestemmingsplan wel zwaardere bedrijven toegestaan. Daarom is hier de VNG-systematiek toegepast, wat heeft geleid tot (b≤3.1).
- Op de locatie Van den Heuvel (Kruishoekstraat 13) staat het vigerende bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 toe, met aanduidingen voor de bestaande (zwaardere) bedrijven. Deze systematiek is gehandhaafd. Uit oogpunt van milieuzonering zouden zwaardere bedrijven kunnen worden toegestaan, maar er is voor gekozen om niet te verzwaren ten opzichte van het vigerende plan. Bij de percelen Kruishoekstraat 17-19 is abusievelijk het tegenovergelegen (nuts)gebouw als woning meegenomen in de zonering. Deze ommissie wordt hersteld: de aanduiding (b≤2) wordt vervangen door (b≤3.1). Op een aantal percelen ten oosten van de Kruishoekstraat 17-19 wordt de aanduiding (b≤3.1) vervangen door (b≤3.2), aangezien deze percelen op > 100 meter van woningen liggen.
- Kruishoekstraat 33 - Nieuwstraat 13: het perceel Kruishoekstraat 33 is circa 1.900 m² groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 24 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Ruim 75% van het bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend.
Kruishoekstraat 35 - Nieuwstraat 13: het perceel Kruishoekstraat 35 is circa 1.900 m² groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 43 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Vrijwel het volledige bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend.
- Nieuwstraat 11- Nieuwstraat 13: het perceel Nieuwstraat 11 is circa 900 m² groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 21 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Ruim 65% van het bedrijfsperceel ligt op > 30 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom (b≤2) toegekend.

Op alle bovenstaande percelen, met uitzondering van de percelen Kruishoekstraat 17-19, is sprake van een zorgvuldige, weloverwogen toepassing van de systematiek van milieuzonering zoals beschreven in de toelichting. Aanpassing van het bestemmingsplan is, met uitzondering van de aanduiding (b≤2) op de percelen Kruishoekstraat 17-19 en de aanduiding (b≤3.1) op een aantal percelen oostelijk van Kruishoekstraat 17-19, niet nodig.

2. Bestemmingsplan De Beemd is vastgesteld in 1973. Gedurende vele tientallen jaren is dit gebied ontwikkeld tot een bedrijventerrein met diverse bedrijfswoningen. Het enkele feit dat binnen dit gebied vele bedrijfswoningen liggen en de in dit gebied liggende straten met een relatief smal profiel een uitstraling hebben van een “woonstraat”, betekent niet dat dit gebied dan niet langer aangemerkt moet worden als bedrijventerrein. Voor locatie De Beemd is op dit moment géén visie voorhanden die andere bestemmingen dan de thans gekozen bestemmingen rechtvaardigt. Evenmin zijn redenen voorhanden om de strook als door reclamant in de zienswijze aange-

duid, niet in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. Zoals aangegeven is bestemmingsplan De Beemd in 1973 vastgesteld. Actualisatie is derhalve zeer gewenst.

3. Op een bedrijventerrein ligt de prioriteit bij de activiteit bedrijvigheid. Ten aanzien van wonen op het bedrijventerrein is voor een duidelijke beleidslijn gekozen. Met mantelzorg wordt het wonen op het bedrijventerrein geïntensiveerd, althans kunnen zich ongewenste situaties voordoen. Dit is duidelijk strijdig met deze beleidslijn. Om toch tegemoet te komen aan de wensen van reclamanten nemen wij in de planregels de mogelijkheid van mantelzorg op, echter met dien verstande dat mantelzorg slechts kan plaatsvinden in de bedrijfswoning en de aangebouwde bijgebouwen.
4. 16 Augustus 1976 is vergunning verleend voor de bouw van een woning bij een bestaande bedrijfsruimte op perceel Nieuwe Erven 23 te Heesch, gelegen in bestemmingsplan De Beemd 1970. Binnen dit bestemmingsplan kunnen enkel bedrijfswoningen worden opgericht. Het oprichten van burgerwoningen is in dit bestemmingsplan nimmer toegestaan. 30 Augustus 1986 is aan de heer G.M.M. van de Laar, aldaar woonachtig, vergunning verleend voor het vergroten van de bedrijfsruimte op dit perceel. Cliënten wisten, dan wel konden weten dat de woning aangemerkt moet worden als bedrijfswoning. Het is niet des notaris om hierover een opmerking te maken. Evenmin kan op basis van de kadastrale situatie en de feitelijke inrichting van het terrein anderszins geconcludeerd worden.
5. Ten aanzien van het openbaar maken van documenten zijn wij als gemeente gehouden aan de Wet openbaarheid van bestuur en de Wet bescherming persoonsgegevens. Uit jurisprudentie en uitspraken van de Ombudsman blijkt dat met betrekking tot zienswijzen het volgende geldt: een zienswijze wordt gezien als een bijdrage aan de publieke meningsvorming, daarmee ligt de openbaarheid ervan in de rede. Er is geen wettelijk voorschrift dat zich verzet tegen het openbaar maken van zienswijzen of dat ons verplicht tot het anonimiseren ervan. De Algemene wet bestuursrecht schrijft bovendien voor dat alle stukken die nodig zijn voor de beoordeling van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ingediende zienswijzen (de brieven) leggen wij doorgaans niet ter inzage en publiceren wij niet. Wij beperken ons tot het ter inzage leggen van de nota, waarin samengevat de zienswijzen (niet geanonimiseerd) met reactie.
Het horen/ het gelegenheid geven tot een toelichting is niet wettelijk voorgeschreven. Een nadere toelichting achten wij voor deze zienswijze niet noodzakelijk. De zienswijze is zeer uitgebreid en voldoende duidelijk.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. in planregel 4 "Bedrijf" wordt de mogelijkheid van mantelzorg opgenomen, met dien verstande dat mantelzorg slechts kan plaatsvinden in de bestaande bedrijfswoning incl. aangebouwde bijgebouwen;
2. tegenover het aan de Kruishoekstraat gelegen (nuts)gebouw wordt ter plaatse van Kruishoekstraat 17 – 19 de aanduiding b≤2 gewijzigd in B≤3.1 en
3. ten oosten van de Kruishoekstraat 17 – 19 wordt de aanduiding b≤3.1 gewijzigd in b≤3.2 aangezien deze percelen op meer dan 100 meter van woningen liggen.

Nieuwstraat 20

Ingekomen 1 maart 2013 – 2013/11850

RO connect
Mr. O. Truschel
Graafsebaan 31
5384 RS Heesch

Namens mw. M.M. de Mol, dhr. A.J.G. van Strien en mw. J.C.E. van Strien

1. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen in die zin dat de uitgangspunten van de gehanteerde milieuzonering consequent en juist zijn toegepast en vertaald.
2. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast te stellen in die zin dat de binnen de bestemming “Bedrijf” een zone “Woon-werkkavel” wordt gelegd of iets van gelijke aard (in ieder geval) ter plaatse van Nieuwe Erven 23, Kruishoekstraat 29/29a en Nieuwstraat 20 in Heesch, binnen welke zone naast bedrijfsactiviteiten ook wonen is toegestaan. Zo gewenst evt. te regelen in een apart bestemmingsplan.
3. Reclamant verzoekt ook binnen de bestemming “Bedrijf”, althans bij de bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, mantelzorg toe te staan.
4. Reclamant verzoekt de bouw van bedrijfswoningen toe te staan, mede om een forse waardedaling te voorkomen.
5. Reclamant verzoekt de woning Nieuwstraat 20 te bestemmen als “Wonen”.

Verwezen wordt naar/gesteld wordt:

- de bestaande legale situatie (in 1969 vergund);
 - dat aannemelijk moet worden dat de bestemming binnen de planperiode wordt gerealiseerd;
 - dat de woning reeds eerder onder het overgangsrecht is gebracht;
 - dat de woning tot 2005 ingevolge de WOZ als burgerwoning is aangemerkt;
 - dat niet handhavend zal worden opgetreden;
 - dat persoonsgebonden overgangsrecht niet tot de mogelijkheden behoort.
6. Reclamant/cliënten wensen in de gelegenheid te worden gesteld hun zienswijze toe lichten. Reclamant verzoekt vanuit privacyoverwegingen vertrouwelijk met de zienswijze om te gaan en bij beantwoording en plaatsing op internet deze te anonimiseren.

Reactie:

1. De milieuzonering is voor De Beemd wel degelijk toegepast zoals verwoord in de toelichting. Vanuit de woningen rond het bedrijventerreinen zijn indicatieve afstanden uitgezet, die vervolgens zijn vertaald op perceelsniveau. Uit praktisch oogpunt is er daarbij voor gekozen om bestaande kadastrale grenzen zoveel mogelijk de grens tussen de verschillende milieucategorieën te laten vormen. Dit biedt duidelijkheid richting de eigenaren van de bedrijfspercelen en vergemakkelijkt de plantoetsing. Reclamant citeert een deel van de toelichting, waarin deze systematiek is beschreven. In de volgende regels van de toelichting, die door reclamant niet worden aangehaald, is beschreven hoe wordt omgegaan met bedrijfspercelen die op grond van de indicatieve afstanden in verschillende milieuzones zouden vallen:

"Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere milieucategorie vallen, is per geval (met inachtneming van het vigerende bestemmingsplan) een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Hiermee is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de

woningen. De bedrijfsactiviteiten worden daarnaast in het milieutraject (via de omgevingsvergunning voor milieu of de algemene regels van het Activiteitenbesluit) beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen."

Het uitgangspunt is dus dat per bedrijfsperceel slechts één aanduiding voor de toegelaten milieucategorie wordt opgenomen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, is daarbij gekeken in welke maximale milieucategorie het grootste gedeelte van het bedrijfsperceel valt. Op veel bedrijfspercelen is het namelijk goed mogelijk om de zwaardere bedrijfsactiviteiten achterop het perceel plaats te laten vinden en op de voorzijde van het perceel activiteiten met minder milieuhinder te situeren. Als zou worden uitgegaan van de kleinste afstand tussen een bedrijfsperceel en woningen, zou dat voor de achterzijde van de percelen grote beperkingen met zich meebrengen, die uit milieutechnisch oogpunt niet nodig zijn en onevenredig beperkend zijn voor de bedrijfsvoering van (bestaande en nieuw te vestigen) bedrijven. Consequentie van deze systematiek is dat in een aantal gevallen kleine delen van de bedrijfspercelen een hogere categorie hebben toegekend dan ingevolge de indicatieve afstanden van de VNG-brochure zou zijn toegestaan. In dergelijke gevallen biedt de milieuregelgeving (omgevingsvergunning of Activiteitenbesluit) voldoende waarborgen om hinder te voorkomen: voor ieder bedrijf, ongeacht de milieucategorie, gelden ingevolge het Activiteitenbesluit namelijk dezelfde voorwaarden voor bijvoorbeeld de geluidbelasting op nabijgelegen woningen. Overigens is op De Beemd in veel gevallen in de betreffende zones (meestal de voorzijde van het perceel) een bedrijfswoning met inrit gesitueerd. Van de activiteiten die op de voorzijde van het perceel plaatsvinden, is daarom in de praktijk nauwelijks hinder te verwachten.

Deze systematiek is consequent toegepast. Daarnaast zijn de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen van belang. Hierna wordt ingegaan op de voorbeelden die reclamant aanhaalt:

- woningen Zoggelsestraat - Van Munster: het terrein van Van Munster is circa 22.000 m² groot. De kortste afstand tot de woningen aan de Zoggelsestraat bedraagt < 20 meter. In de zone aan de Zoggelsestraat zijn onder meer twee bedrijfswoningen en een inrit gesitueerd. Ruim 80% van het bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woningen aan de Zoggelsestraat. Aan het perceel is daarom (b≤3.1) toegekend. Het bestaande recyclingbedrijf is specifiek aangeduid als recyclingbedrijf (sb-rec). Als het bedrijf zou verhuizen, kan er dus géén ander categorie 4 bedrijf terugkomen, maar alleen een recyclingbedrijf, of één of meer bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1.
- Vinkelsestraat - tegenoverliggende bedrijven: de afstand van de woningen (gemengd gebied vanwege ligging aan Vinkelsestraat) tot de bedrijfspercelen bedraagt circa 20 meter. Hierdoor ligt slechts de eerste 10 meter van de bedrijfspercelen op < 30 meter van de woningen. Op het merendeel van de bedrijfspercelen is binnen deze zone geen bebouwing aanwezig (het bouwvlak ligt op 8 meter van de weg) en is aan de zijde van de Vinkelsestraat een bedrijfswoning gesitueerd. Op alle bedrijfspercelen ligt ruim 80% van het perceel (vaak zelfs bijna 90%) op > 30 meter van de woningen aan de overzijde van de straat. Aan de percelen is daarom (b≤3.1) toegekend.
- Vinkelsestraat: voor de oostzijde (houthandel Verstegen en omringende percelen) is (b≤2) opgenomen omdat het vigerende bestemmingsplan hier geen

zwaardere bedrijven toelaat. Uit oogpunt van milieuzonering zouden zwaardere bedrijven ($b \leq 3.1$) kunnen worden toegestaan, maar er is voor gekozen om niet te verzwaren ten opzichte van het vigerende plan. Voor de westzijde van de Vinkelsestraat zijn in het vigerende bestemmingsplan wel zwaardere bedrijven toegestaan. Daarom is hier de VNG-systematiek toegepast, wat heeft geleid tot ($b \leq 3.1$).

- Op de locatie Van den Heuvel (Kruishoekstraat 13) staat het vigerende bestemmingsplan maximaal milieucategorie 2 toe, met aanduidingen voor de bestaande (zwaardere) bedrijven. Deze systematiek is gehandhaafd. Uit oogpunt van milieuzonering zouden zwaardere bedrijven kunnen worden toegestaan, maar er is voor gekozen om niet te verzwaren ten opzichte van het vigerende plan. Bij de percelen Kruishoekstraat 17-19 is abusievelijk het tegenovergelegen (nuts)gebouw als woning meegenomen in de zonering. Deze ommissie wordt hersteld: de aanduiding ($b \leq 2$) wordt vervangen door ($b \leq 3.1$). Op een aantal percelen ten oosten van de Kruishoekstraat 17-19 wordt de aanduiding ($b \leq 3.1$) vervangen door ($b \leq 3.2$), aangezien deze percelen op > 100 meter van woningen liggen.
- Kruishoekstraat 33 - Nieuwstraat 13: het perceel Kruishoekstraat 33 is circa 1.900 m^2 groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 24 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Ruim 75% van het bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom ($b \leq 3.1$) toegekend.
Kruishoekstraat 35 - Nieuwstraat 13: het perceel Kruishoekstraat 35 is circa 1.900 m^2 groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 43 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Vrijwel het volledige bedrijfsperceel ligt op > 50 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom ($b \leq 3.1$) toegekend.
- Nieuwstraat 11- Nieuwstraat 13: het perceel Nieuwstraat 11 is circa 900 m^2 groot. De kortste afstand tot de woning Nieuwstraat 13 bedraagt circa 21 meter. In de zone aan de Kruishoekstraat is de bedrijfswoning gesitueerd. Ruim 65% van het bedrijfsperceel ligt op > 30 meter afstand van de woning Nieuwstraat 13. Aan het perceel is daarom ($b \leq 2$) toegekend.

Op alle bovenstaande percelen, met uitzondering van de percelen Kruishoekstraat 17-19, is sprake van een zorgvuldige, weloverwogen toepassing van de systematiek van milieuzonering zoals beschreven in de toelichting. Aanpassing van het bestemmingsplan is, met uitzondering van de aanduiding ($b \leq 2$) op de percelen Kruishoekstraat 17-19 en de aanduiding ($b \leq 3.1$) op een aantal percelen oostelijk van Kruishoekstraat 17-19, niet nodig.

2. Bestemmingsplan De Beemd is vastgesteld in 1973. Gedurende vele tientallen jaren is dit gebied ontwikkeld tot een bedrijventerrein met diverse bedrijfswoningen. Het enkele feit dat binnen dit gebied vele bedrijfswoningen liggen en de in dit gebied liggende straten met een relatief smal profiel een uitstraling hebben van een “woonstraat”, betekent niet dat dit gebied dan niet langer aangemerkt moet worden als bedrijventerrein. Voor locatie De Beemd is op dit moment géén visie voorhanden die andere bestemmingen dan de thans gekozen bestemmingen rechtvaardigt. Evenmin zijn redenen voorhanden om de strook als door reclamant in de zienswijze aangeduid, niet in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. Zoals aangegeven is bestemmingsplan De Beemd in 1973 vastgesteld. Actualisatie is derhalve zeer gewenst.

3. Op een bedrijventerrein ligt de prioriteit bij de activiteit bedrijvigheid. Ten aanzien van wonen op het bedrijventerrein is voor een duidelijke beleidslijn gekozen. Met mantelzorg wordt het wonen op het bedrijventerrein geïntensiveerd, althans kunnen zich ongewenste situaties voordoen. Dit is duidelijk strijdig met deze beleidslijn. Om toch tegemoet te komen aan de wensen van reclamanten nemen wij in de planregels de mogelijkheid van mantelzorg op, echter met dien verstande dat mantelzorg slechts kan plaatsvinden in de bedrijfswoning en de aangebouwde bijgebouwen.
4. Wij handhaven onze reactie op de inspraakreactie, waarin nadrukkelijk gesteld dat de bouw van nieuwe bedrijfswoningen ingevolge gemeentelijk en provinciaal beleid niet langer is toegestaan. Dit beleid wordt reeds gedurende langere tijd in nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen van provinciale zijde vereist en uitgevoerd. Cliënten hebben gedurende zeer lange tijd de gelegenheid gehad van de mogelijkheid gebruik te maken. Zij hebben van deze mogelijkheid géén gebruik gemaakt, ook niet na inzage van het voorontwerp bestemmingsplan. Nu wij geen aanvraag omgevingsvergunning hebben ontvangen, nemen wij ter plaatse geen aanduiding bedrijfswoning op, noch maken wij dit in de planregels mogelijk. Een aanvraag om vergoeding van schade zullen wij conform de hiervoor geldende regels behandelen.
5. Het woonhuis, Nieuwstraat 14, thans Nieuwstraat 20, is 18 februari 1970 vergund. Het woonhuis is, aldus de aanvraag, gebouwd ter vervanging van de krotwoning. Ter plaatse stonden toen een of meerdere agrarische opstallen. Het grootste opstal op dit kadastrale perceel is thans bedrijfsmatig, althans tenminste voor bedrijfsmatige opslag, in gebruik. Dit bedrijfsmatig gebruik vindt reeds lange tijd plaats. De woning op dit perceel is fysiek verbonden met deze bedrijfsruimte. De verdere inrichting van het terrein bevestigt de juistheid van de bestemming. E.e.a. leidt ons inziens tot de terechte conclusie dat de woning Nieuwstraat 20 aangemerkt moet worden als bedrijfswoning.
6. Ten aanzien van het openbaar maken van documenten zijn wij als gemeente gehouden aan de Wet openbaarheid van bestuur en de Wet bescherming persoonsgegevens. Uit jurisprudentie en uitspraken van de Ombudsman blijkt dat met betrekking tot zienswijzen het volgende geldt: een zienswijze wordt gezien als een bijdrage aan de publieke meningsvorming, daarmee ligt de openbaarheid ervan in de rede. Er is geen wettelijk voorschrift dat zich verzet tegen het openbaar maken van zienswijzen of dat ons verplicht tot het anonimiseren ervan. De Algemene wet bestuursrecht schrijft bovendien voor dat alle stukken die nodig zijn voor de beoordeling van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ingediende zienswijzen (de brieven) leggen wij doorgaans niet ter inzage en publiceren wij niet. Wij beperken ons tot het ter inzage leggen van de nota, waarin samengevat de zienswijzen (niet geanonimiseerd) met reactie.
Het horen/ het gelegenheid geven tot een toelichting is niet wettelijk voorgeschreven. Een nadere toelichting achten wij voor deze zienswijze niet noodzakelijk. De zienswijze is zeer uitgebreid en voldoende duidelijk.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. in planregel 4 "Bedrijf" wordt de mogelijkheid van mantelzorg opgenomen, met dien verstande dat mantelzorg slechts kan plaatsvinden in de bestaande bedrijfswoning incl. aangebouwde bijgebouwen;

2. tegenover het aan de Kruishoekstraat gelegen (nuts)gebouw wordt ter plaatse van Kruishoekstraat 17 – 19 de aanduiding $b \leq 2$ gewijzigd in $B \leq 3.1$ en
3. ten oosten van de Kruishoekstraat 17 – 19 wordt de aanduiding $b \leq 3.1$ gewijzigd in $b \leq 3.2$ aangezien deze percelen op meer dan 100 meter van woningen liggen.

Kleinwijk Nistelrode

Het Runneke

Ingekomen 26 februari 2013 – 2013/10598

W.H.A.Zwinkels en B.J.A. van der Heijden

Kleinwijk 39

4388 PR Nistelrode

Zienswijze:

Reclamanten wijzen op het verleden, doch verwachten dat de gemeente andere (bedrijfs)belangen zwaarder laat wegen. In dat geval verzoeken zij/vragen zij aandacht voor de opmerkingen:

1. aan de noordzijde van de rietgedekte karakteristieke lage boerderij een strook van 15 meter overgangsgebied te creëren, zoals in eerdere plannen ingetekend;
2. een afstand van bedrijven in categorie 2 en 3 op tenminste 30 of 50 meter van de bestaande woningen, e.e.a. overeenkomstig de nota van uitgangspunten;
3. een bouwhoogte van bedrijfsgebouwen gelijk aan omliggende/aangrenzende woningen, dit ter waarborging van privacy en behoudt van het landelijk karakter van de omgeving;
4. de kavels 33 en 39 een gelijke diepte te geven als Kleinwijk 35;
5. de ontsluiting plaats vindt via de Heescheweg en niet via het zandpad Runneke, dit vanwege te verwachten overlast. Tijdelijke openstelling aan de Heescheweg (2011/2012) leidde tot meerdere scheuren in muren in het huis;
6. reclamanten sluiten een planschadeprocedure niet uit.

Reactie:

1. (2., 3. en 5.)Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van locatie Het Runneke. In dit bestemmingsplan is enkel de bestaande situatie vastgelegd. Zo heeft het gebied aan de noordzijde van het perceel Kleinwijk 39 de bestemming Agrarisch. Wij verzoeken reclamanten in de voor deze locatie te voeren planprocedure deze punten in te brengen.
4. Overeenkomstig de wens van reclamanten is de achterste grens van de bestemming Wonen gelijk met de grens van het perceel Kleinwijk 35 getrokken.
6. Het staat reclamanten vrij, zo zij dit noodzakelijk/wenselijk achten, een verzoek om planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek wordt op de gebruikelijke wijze behandeld.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De achterste grens van de bestemming Wonen wordt ter plaatse van de woningen Kleinwijk 33 en 39 gelijk getrokken met de grens op het perceel Kleinwijk 35.

Weijen 18

Ingekomen 1 maart 2013 – 2013/11633

Th. v. Casteren Makelaardij & Taxatieburo

Dhr. T.N.M. van Casteren

Postbus 72

5374 ZH Schaijk

Zienswijze:

Namens A. van Duren, Weijen 18 te Nistelrode, verzoekt reclamant voor het pand Oude Ros 12/12a/14 een bedrijfswoning op te nemen, nu deze inpandig aanwezig is.

Reactie:

Van reclamant is tijdig een aanvraag omgevingsvergunning ter legalisatie van de illegale bewoning ontvangen. Deze aanvraag leidt op basis van het vigerend bestemmingsplan tot een vergunning.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ter plaatse wordt de functieaanduiding (bw) opgenomen.

Retsel Heeswijk-Dinther

Retselseweg 5

Ingekomen 23 januari 2013 – 2013/4288

HVA-Motoren

Dhr. H. van Aarle

Retselseweg 5

5473 HC Heeswijk-Dinther

Zienswijze:

1. Reclamant verzoekt de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel – Motoren” te wijzigen in “specifieke vorm van detailhandel – Motoren, Bromfietsen en Scooters”.
2. Reclamant verzoekt, conform de bestaande situatie, de functieaanduiding (BW) op te nemen.

Reactie:

1. Gegeven de feitelijke situatie voegen wij conform het verzoek van reclamant bromfietsen en scooters aan de aanduiding toe.
2. Op het perceel Retselseweg 5 staat een bedrijfswoning. De functieaanduiding (bw) wordt toegevoegd.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Op de verbeelding/legenda en in artikel 4 wordt de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel – Motoren” gewijzigd in “specifieke vorm van detailhandel – Motoren, Bromfietsen en Scooters”.
2. Op de verbeelding wordt ter plaatse van Retselseweg 5 de functieaanduiding (bw) toegevoegd.

De Morgenstond, nabij De Morgenstond 11

Ingekomen 27 februari 2013, 2013/11245

Dhr. A.J.M. Hurkmans

Den Dolvert 8

5473 GP Heeswijk-Dinther

Zienswijze:

Het nieuwe bestemmingsplan verbiedt de bouw van nieuwe bedrijfswoningen. “Op de vergadering hierover” is toegezegd dat op het bedrijfsperceel aan de Morgenstond een bedrijfswoning gebouwd mag worden.

Reactie:

Conform eerdere berichtgeving ontvangen die percelen, alwaar tijdig een aanvraag omgevingsvergunning voor is ontvangen en deze ook daadwerkelijk verleend kan worden de aanduiding bedrijfswoning.

In navolgend overzicht van wijzigingen zijn de verzoeken en de toe te voegen aanduidingen opgenomen.

De Morgenstond 27
Ingekomen 27 februari 2013, 2013/11304

Dhr. P. en mw. R. van Beek
De Morgenstond 27
5473 HE Heeswijk-Dinther

Zienswijze:

Reclamanten maken bezwaar tegen het niet opnemen van “detailhandel fietsenreparatie/fietsenverkoop”. Van gemeentewege is nimmer een reactie ontvangen dat de activiteiten in strijd waren met het vigerende bestemmingsplan. Een aanschrijving dwangsom of bestuursdwang is niet geweest.

De verplaatsing naar Loosbroek en Raadhuisplein vond plaats om een evt. strijdige situatie niet te laten voortduren (ondanks sprake van gedoogsituatie). Naar de mening van reclamanten werd in juni 2011 medegedeeld (2011/78895) dat de detailhandel weer mocht worden uitgeoefend, in afwachting van vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Reclamanten meenden erop te mogen vertrouwen dat deze detailhandel zou worden opgenomen. Zij verzoeken deze omissie te herstellen dan wel een persoonsgebonden gedoogbeschikking af te geven, zodat de detailhandelsactiviteiten kunnen worden voortgezet.

Reactie:

Zoals reeds in het antwoord op de inspraakreactie aangegeven werd in genoemde brief op generlei wijze gesuggereerd dat medewerking verleend zou worden aan de detailhandel van fietsen en dat een en ander sowieso in het voorliggend bestemmingsplan zou worden geregeld. Enkel is gesteld dat in de voorbereiding van dit bestemmingsplan de mogelijkheden bekeken zouden worden. Van eventuele toezeggingen, verkregen rechten e.d. is dan ook géén sprake.

In het antwoord op de inspraakreactie is eveneens aangegeven dat detailhandel van fietsen en fietsonderdelen niet op een bedrijventerrein thuis hoort, doch in de centra van de kommen.

Om reclamanten de mogelijkheid te bieden hun activiteiten voort te zetten, wordt voor betrokkenen een persoonsgebonden gedoogbeschikking genomen. Dit betekent dat na beëindiging van deze activiteiten door reclamanten deze detailhandel ter plaatse niet langer mag plaatsvinden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Brouwersstraat 15
Ingekomen 29 januari 2013, 2013/5111

Dhr. A.W. Ketelaars
Laag Beugt 7
5473 KB Heeswijk-Dinther

Zienswijze:

Reclamant verzoekt een eerdere toezegging over de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Brouwersstraat 15 in het bestemmingsplan op te nemen. Reclamant verwijst

naar een schetstekening bij een principeverzoek en een verleende bouwvergunning voor het oprichten van bedrijfsruimte op het perceel Brouwersstraat 15 te Heeswijk-Dinther, d.d. mei 2006.

Reactie:

Ingevolge provinciaal en gemeentelijk beleid is het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet meer toegestaan. Het provinciaal beleid wordt reeds langere tijd in nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen vereist en toegepast. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed. Conform eerdere berichtgeving ontvangen die percelen, alwaar tijdig een aanvraag omgevingsvergunning voor is ontvangen en deze op basis van het vigerende bestemmingsplan ook daadwerkelijk verleend kan worden, de aanduiding bedrijfswoning. Op de onderhavige locatie is daarvan geen sprake. Het huidige bestemmingsplan laat voor de percelen Brouwersstraat 13 en 15 één (bedrijfs)woning toe welke reeds op het perceel Brouwersstraat 13 is gerealiseerd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Retselseweg 10

Ingekomen 31 januari 2013, 2013/5725

Van Wylick Beheer BV
“De Croyse Schaapskooi”
Dhr. G.M. van Wylick
Rootakkers 58
5708 BA Helmond

Zienswijze:

1. Reclamant verzoekt, nu de verleende bouwvergunning voor het oprichten van bedrijfsbebouwing de uitrit aan de linkerzijde van het bestaande bedrijfsgebouw blokkeert, deze uitrit te mogen behouden en wel op het perceel kadastraal bekend nr. 5362.
2. 13 November 2012 vond een gesprek plaats, waarin meerdere vragen zijn gesteld. Van gemeentewege is géén reactie op deze vragen ontvangen.
3. De betaling van de legeskosten (vergunning 2012/35343), met tussenkomst van de deurwaarder, vond onder protest plaats. Reclamant was in afwachting van antwoorden op genoemde vragen. Reclamant verzoekt het deurwaardersbedrag, t.w. € 236,- te retourneren.

Reactie:

1. Reclamant heeft d.d. 13 november 2012 verzocht het perceel HWK 02 C 5362 gedeeltelijk te mogen verharden en de bouw resp. uitbreiding van bedrijfsbebouwing middels een bouwvlak mogelijk te maken op het perceel HWK 02 C 5253. Reclamant is in dit gesprek gewezen op de reeds verstreken termijn van inspraak. De reactie is echter aan de notitie “inspraak en vooroverleg voor-ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze” gevoegd, t.w. pag. 62 van deze notitie. Deze notitie is in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage opgenomen.
Reeds in de reactie op het verzoek om de uitrit is gesteld dat: “Uit nader onderzoek blijkt dat reeds een deel van het perceel HWK 02 C 5362 is voorzien van een halfverharding. In voorliggend bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de be-

stemming “Agrarisch”. Ingevolge de planregels zijn deze gronden bestemd voor agrarisch grondgebruik, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en extensieve dagrecreatie. Het gedeeltelijk verhardend van dit perceel is in overeenstemming met deze bestemming”.

Tevens is in deze reactie opgenomen dat op het achterliggend kadastraal perceel, met aanduiding onbebouwd een bouwvlak wordt gelegd. E.e.a. vond conform plaats.

2. Wij verwijzen naar het gestelde onder punt 1.
3. D.d. 24 september 2012, 2012/35343, is vergunning verleend voor de uitbreiding/vervanging van de bedrijfsloods op het perceel Retselseweg 10. Ingevolge de ‘tarieventabel leges’ is geldend:
“Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een project: de som van de verschuldigde leges voor de verschillende activiteiten of handelingen waaruit het project geheel of gedeeltelijk bestaat en waarop de aanvraag betrekking heeft en de verschuldigde leges voor de extra toetsen die in verband met de aanvraag moeten worden uitgevoerd, berekend naar de tarieven en overeenkomstig het bepaalde in dit hoofdstuk en hoofdstuk 4 van deze titel. In afwijking van de vorige volzin kan ook per activiteit, handeling of andere grondslag een legesbedrag worden gevorderd”. Reeds voor het in behandeling nemen van de aanvraag zijn de leges derhalve verschuldigd. De vergunning dateert bovendien reeds van voor het moment van ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor het retourneren van de deurwaarderskosten zijn op grond van vorenstaande geen gronden aanwezig.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overzicht aanpassingen.

1. In toelichting bestemmingsplan: opnemen verwijzing naar regionale afspraken ter zake bedrijventerrein NO Brabant, vastgesteld d.d. 4 april 2012. (Bijlage 1.)
2. In toelichting bestemmingsplan schrappen/opnemen: opmerking ter zake grootte bedrijfskavels De Beemd/ groot aantal kavels max. 2.000 m² groot.
3. Middelste Groes 5, 7 en 9: opnemen op verbeelding aanduiding [sba – apg].
4. In artikel 10.1 'groenvoorzieningen' opnemen.
5. Locatie Cereslaan Oost: schrappen/corrigeren maatvoering (juiste maatvoering 8/8, maatvoering/vlak t.b.v. bedrijfswoning.
6. Kruishoekstraat 15: op verbeelding bouwvlakgrens in verlengde van de grens Kruishoekstraat 17 tot Zoggelsestraat richting straatzijde verleggen.
7. Vinkelsestraat 11:
 - bouwgrens aan zuid- en oostzijde bedrijfsperceel verleggen;
 - oppervlakte aanduiding “overkapping” vergroten;
 - tegen zuidelijke bouwgrens aanduiding “overkapping” opnemen. (Bijlage 2)
8. Artikel 4 Bedrijf: mogelijkheid van mantelzorg opnemen, met dien verstande dat mantelzorg slechts kan plaatsvinden in de bestaande bedrijfswoning en aangebouwde bijgebouwen.
9. Kleinwijk 33/39: op verbeelding de achterste grens van de bestemming Wonen ter plaatse van de woningen Kleinwijk 33 en 39 gelijk trekken met de grens op het perceel Kleinwijk 35.
10. Retselseweg 5:
 - de functieaanduiding (bw) toevoegen;
 - op verbeelding/legenda en in artikel 4 opnemen: “specifieke vorm van detailhandel – Motoren, Bromfietsen en Scooters”.

Bedrijfswoningen:

- De Morgenstond, nabij de Morgenstond 11

Ambtelijke wijzigingen:

1. De functieaanduiding (bw) toevoegen t.p.v.
 - De Dageraad 12, aanduiding in zuidoosten;
 - De Dageraad 15
 - De Morgenstond 21
 - De Morgenstond 8b
 - De Morgenstond 8, aanduiding t.p.v. huisnummer
 - Middelste Groes 10
 - De Oude Ros 3
 - Canadabaan 14
 - De Oude Ros 12
2. Tegenover het aan de Kruishoekstraat gelegen (nuts)gebouw wordt ter plaatse van Kruishoekstraat 17 – 19 de aanduiding $b \leq 2$ gewijzigd in $B \leq 3.1$.
3. Ten oosten van de Kruishoekstraat 17 – 19 wordt de aanduiding $b \leq 3.1$ gewijzigd in $b \leq 3.2$ aangezien deze percelen op meer dan 100 meter van woningen liggen.
4. Ter plaatse van de reclamemast bij Mc Donalds te Heesch een aanduiding opnemen en in planregels opnemen. (Max 25 m.)
5. Gedeelte van het perceel Eikenhoek 44 de bestemming Groen gewijzigd in Wonen.

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze

Ambtelijke wijzigingen (aanvulling):

6. De functieaanduiding bedrijfswoning (bw) toevoegen t.p.v.
 - Kruishoekstraat ong. (naast nr. 29a)
 - Bedrijvenweg 9
 - Bedrijvenweg 11
 - Bedrijvenweg 12
7. Canadabaan 14: situering aanduiding "bw" wijzigen.
8. Aanpassing (recht trekken) bouwvlakgrens Kruishoekstraat tussen Nieuwe Erven en Nieuwstraat.
9. Aanpassing bouwvlakgrens achterzijde Middelste Groes 5.

Bijlage 1.

Regionale afspraken ter zake Bedrijventerrein NO Brabant vastgesteld d.d. 4 april 2012.

VERDELING PLANNINGSGOPAVE OVER BEDRIJVENTERREINEN IN DE LANDELIJKE KERNEN (1)							
gemeente	naam plan	totale netto (rest) capaciteit (2)	profiel terrein	gepland uit te geven van 2011 tot 2021	gepland uit te geven van 2021 tot 2031 (3)	gepland uit te geven vanaf 2031	niet ontwikkelen en uitgeven
VASTGESTELDE PLANNEN MET RESTCAPACITEIT							
Grave	De Bons	3	lokaal landelijk	3			
Mil en Sint Hubert	Mil-zuid	1	lokaal landelijk	1			
Sint Anthonis	Molenveld fase 2	2	lokaal landelijk	2			
Land van Cuijk		6		6	0	0	0
Oss (Ravenstein)	De Bulck II	2	lokaal landelijk	2			
Den Boach - Oes		2		2	0	0	0
Berheze (Heeswijk-Dinther)	Retsel	3	lokaal landelijk	3			
Berheze (Heesch)	Cereslaan-west	1	lokaal landelijk	1			
Boekel	De Vlonder-west	1	lokaal landelijk	1			
Sint-Oedenrode	De Kampen	1	lokaal landelijk	1			
Uden - Veghel		7		6	0	0	0
PLANNEN IN VOORBEREIDING (IN DE PIJPLIJN)							
Sint Anthonis	Molenveld fase 3	2	lokaal landelijk	2			
Land van Cuijk		2		2	0	0	0
Haaren	Hopveld II	1	lokaal landelijk	1			
Oss (Lith)	Maasstraat west	7	lokaal landelijk	7			
Den Boach - Oes		8		8	0	0	0
Boekel	Vlonder fase 3	2	lokaal landelijk	2			
Landerd	Voederhei 2	7	lokaal landelijk	7			
Veghel	Molenakker II, Erp	5	lokaal landelijk	5			
Uden - Veghel		14		14	0	0	0
Totaal landelijke kernen Noordoost		38		38	0	0	0
TOTALE OPGAVE LANDELIJKE KERNEN (+/- 10%)				37	7	3	

- (1) De aantallen zijn afgerond op hele hectares.
- (2) In deze kolom staan de restcapaciteiten zoals ze in het IBIS 2011 zijn opgenomen. De omvang van de pijplijnplannen is naar opgave gemeenten.
- (3) Mogelijk worden in de komende jaren nog in beperkte mate plannen ontwikkeld voor nieuwe locaties, nadat de behoefte daaraan kwalitatief en kwantitatief is aangetoond. Voor de realisatie van deze locaties is in de tweede (en evt. derde) planperiode nog ruimte, die via nader te maken regionale afspraken t.z.t. zal worden verdeeld.

Bijlage 2.

Vinkelsestraat 11.



