



**Inspraak en vooroverleg**

**voor-ontwerpbestemmingsplan**

**Bedrijventerreinen Bernheze**

## **Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen Bernheze” heeft op grond van de Inspraak- en participatieverordening Bernheze 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode, van 1 oktober 2012 t/m 11 november 2012, zijn inspraakreacties ontvangen. In deze nota worden deze inspraakreacties en de resultaten van het vooroverleg samengevat en beantwoord.

In deze periode werd, tijdens drie vergaderingen van de ondernemersverenigingen, een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven.

De informatieavonden vonden plaats op:

- 11 oktober 2012, ondernemersvereniging Nistelrode;
- 24 oktober 2012, ondernemersvereniging Heeswijk-Dinther;
- 5 november 2012, ondernemersvereniging Heesch.

Ook is in Loosbroek, d.d. 23 oktober 2012, een zgn. inloopavond georganiseerd. De tijdens deze avond ontvangen reacties zijn in deze notitie verwerkt.

## De publicaties

### **Inspraak voor-ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze**

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. Het nieuwe plan vervangt 15 verouderde bestemmingsplannen. Het voor-ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 1 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis aan De Misse 6 te Heesch. Het plan is digitaal te raadplegen via de website [www.bernheze.org](http://www.bernheze.org) (onder Mijn Omgeving/Wonen en Bouwen/Bestemmingsplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (id: NL.IMRO.1721.BPBedrijventerrein-ow01). Op dinsdag 23 oktober 2012 is er inloopavond in zaal Kerkzicht te Loosbroek. Tussen 19.30 en 22.00 uur kunt u binnenlopen met vragen/ opmerkingen (aanmelden is niet nodig). Ook kunt u op deze avond een inspraakreactie geven. Procedure 2 is van toepassing.

Heesch, 25 september 2012.

Burgemeester en wethouders van Bernheze

### **Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze**

*Geen nieuwe bedrijfswoningen.*

Voor de vier bedrijventerreinen binnen de gemeente is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het gaat om de terreinen Cereslaan en De Beemd in Heesch, Kleinwijk in Nistelrode en Retsel in Heeswijk-Dinther. In het nieuwe bestemmingsplan is een andere regeling ten aanzien van bedrijfswoningen opgenomen. Vanaf 2004 hanteert de Provincie Noord-Brabant het beleid om geen nieuwe bedrijfswoningen meer toe te staan op bedrijventerreinen. Dit beleid wordt op gemeentelijk niveau doorvertaald in nieuwe bestemmingsplannen, zo ook in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen Bernheze. Hierin worden alleen bestaande bedrijfswoningen bestemd. In de nu geldende bestemmingsplannen zit op een aantal locaties nog de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Deze mogelijkheid komt met het nieuwe bestemmingsplan te vervallen.

Het voor-ontwerpbestemmingsplan ligt nog tot 12 november 2012 ter inzage in het gemeentehuis. Het plan is digitaal te raadplegen via de website [www.bernheze.org](http://www.bernheze.org) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (id: NL.IMRO.1721.BPBedrijventerrein-ow01).

## Inhoud

De inspraakreacties worden per bedrijventerrein in alfabetische volgorde (op straatnaam) van de betreffende locatie behandeld.

Reacties vooroverleg adviserende instanties	pag. 5 t/m 9
<u>Inspraakreacties:</u>	
Algemeen (zonder specifiek adres)	pag. 10
Cereslaan Heesch	pag. 11 t/m 15
De Beemd Heesch	pag. 16 t/m 48
Kleinwijk Nistelrode	pag. 49 t/m 56
Retsel Heeswijk-Dinther	pag. 57 t/m 62

## Reacties vooroverleg adviserende instanties

### ***Provincie Noord-Brabant***

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving  
J.H.T. van Vastenhoven  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch

D.d. 9 november 2012, ingekomen 12 november 2012

Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met provinciale belangen, baseert de provincie zich op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte. Deze laatste verordening is 1 juni 2012 vastgesteld. Artikel 3.7 van deze Verordening geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Belangrijke uitgangspunten betreffen ondermeer oneigenlijk ruimtegebruik en het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik.

De bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd staan bedrijven in milieucategorie 2 toe. Dit is in stedelijk concentratiegebied ongewenst. De provincie geeft de voorkeur aan specifieke aanduiding van deze bedrijven en een wijzigingsbevoegdheid, zodat de aanduiding verwijderd kan worden wanneer het bedrijf haar activiteiten beëindigt.

Alle terreinen kenmerken zich door een sterke mix van functies. Naast het vastleggen van de bestaande functie kan middels omgevingsvergunning meerdere of oneigenlijke functies worden toegelaten: b.v. detailhandel in volumineuze goederen, bouwmarkten, sportscholen e.d. Dit geeft spanning met artikel 3.7 van de Verordening.

Een visie voor de bedrijventerreinen op termijn ontbreekt. Blijven het bedrijventerreinen of worden het gemengde gebieden? De provincie adviseert, uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik, deze visie op te stellen en in de plangebieden een zonerings- en een clustering aan te brengen.

### Reactie:

De provincie maakt op grond van generieke bepalingen van de Verordening ruimte een aantal op- en aanmerkingen, die voorbijgaan aan het specifieke karakter van de bedrijventerreinen in onze gemeente. Het landelijke karakter en het lokale karakter van de vier bedrijventerreinen leiden in dit bestemmingsplan tot afwegingen, waarvan de provincie meent dat deze in strijd zijn met de provinciale belangen. Ons inziens zijn de gemaakte keuzes wel degelijk in lijn met het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte en zijn de provinciale belangen niet in het geding. De uitgangspunten die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd, zijn ingegeven van uit de wens om voor de specifieke situatie een actuele, goed hanteerbare en flexibele regeling te bieden, waarbij voor alle bedrijventerreinen eenduidige bouw- en gebruiksregels gelden. De regeling dient enerzijds in lijn te zijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid, maar dient anderzijds ook aan te sluiten bij de actuele situatie en de vragen en wensen vanuit de ondernemers.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Bernheze” is een nota van uitgangspunten opgesteld, waarin de uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn geformuleerd. Deze uitgangspunten kunnen worden gezien als een visie op de bestaande bedrijventerreinen. De kern van deze visie is dat alle vier de bedrijventerreinen in onze gemeente in de komende jaren hun lokale karakter zullen behouden. Dit geldt zowel voor de bedrijventerreinen in de landelijke regio (Kleinwijk en Retsel) als voor de bedrijventerreinen die volgens de Veror-

dening ruimte in de stedelijke regio liggen (Cereslaan en De Beemd). Mede met het oog op de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Heesch West en de nabijheid van de grootschaligere bedrijventerreinen in de (stedelijke) gemeenten Oss, Uden en Veghel is het beeld voor de komende jaren dat de bedrijventerreinen in onze gemeente zich blijven profileren als lokale terreinen. Ruimtelijk gezien is dit, mede vanwege de aanwezigheid van bedrijven in lichtere milieucategorieën (veelal categorie 2 en 3) en de aanwezigheid van bedrijfswoningen op alle vier de terreinen, ook de meest logische keuze.

In de toelichting van het bestemmingsplan is zowel in paragraaf 2.1.2 als in paragraaf 3.2 aandacht besteed aan de gemaakte keuzes in relatie tot het provinciaal beleid. Hierna wordt aandacht besteed aan de aspecten die de provincie in haar vooroverlegreactie aanhaalt.

Met het oog op het lokale karakter van de bedrijventerreinen worden grotere bedrijven in milieucategorie 2 op ieder bedrijventerrein toelaatbaar geacht. Indien zwaardere/grotere bedrijven op termijn verhuizen naar bijvoorbeeld Heesch West, is het gewenst dat de achtergebleven kavels kunnen worden ingevuld met nieuwe bedrijven. Dat zullen logischerwijs met name bedrijven in de lagere milieucategorieën 2 en 3 zijn, aangezien de zwaardere bedrijven zich naar verwachting eerder op het regionale bedrijventerrein zullen vestigen. Uitsluiten van bedrijvigheid in milieucategorie 2 op Cereslaan en De Beemd zou dit proces onnodig bemoeilijken.

De bedrijventerreinen vervullen daarnaast een belangrijke rol voor de opvang van bedrijven uit de kernen en het buitengebied, die op hun huidige locatie uit hun jasje groeien. In de huidige situatie is op alle terreinen al een relatief groot aantal bedrijven in milieucategorie 2 gevestigd, waaruit kan worden geconcludeerd dat er vanuit de markt behoefte is aan ruimte voor deze bedrijven op de bedrijventerreinen. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan aannemersbedrijven, groothandels en garagebedrijven. Buiten de bedrijventerreinen is voor dergelijke vormen van bedrijvigheid in onze gemeente geen geschikte locatie aanwezig. De dorpscentra en woongebieden zijn uit ruimtelijk oogpunt en uit oogpunt van milieuhinder minder geschikt voor deze vormen van bedrijvigheid en vestiging in het buitengebied stuit, mede vanwege het provinciaal beleid, ook op bezwaren. De keuze om op alle bedrijventerreinen bedrijven in milieucategorie 2 toe te staan, is mede ingegeven vanuit de wens om aan bedrijven de mogelijkheid te bieden om zich binnen de gemeente te blijven vestigen, ook als ze op de huidige locatie in één van de kernen of het buitengebied niet meer inpasbaar zijn.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat de bedrijventerreinen zich ook ruimtelijk gezien lenen voor de vestiging van bedrijven in milieucategorie 2. Mede vanwege de aanwezigheid van bedrijfswoningen op alle vier de bedrijventerreinen zijn juist ook de bedrijven in de lichtere milieucategorieën goed inpasbaar. Wel is, om de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 2 tegen te gaan, in het bestemmingsplan een minimale perceelsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> opgenomen. Kleinschalige bedrijven kunnen over het algemeen wél een geschikte plek vinden buiten de bedrijventerreinen. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat alle vier de bedrijventerreinen geschikt worden geacht voor de vestiging van bedrijven in milieucategorie 2 en dat er geen sprake is van 'oneigenlijk ruimtegebruik', maar juist van gebruik dat bij uitstek passend is op deze terreinen.

Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid omtrent zuinig ruimtegebruik is er in het bestemmingsplan voor gekozen om de bouw mogelijkheden waar mogelijk te verruimen. Door verhoging van het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte hebben bedrijven de mogelijkheid om de bebouwing op hun perceel te intensiveren. Hiermee wordt vormgegeven aan ons beleid (zoals onder andere opgenomen in het in 2011 vastgestelde Economisch beleidsplan 2011-2015) om bedrijven binnen de gemeente de ruimte te bieden voor verdere ontwikkeling. De toegelaten milieucategorieën zijn daarbij, in tegenstelling tot wat in de provinciale reactie is aangegeven, niet verruimd. Wel is (opnieuw) de systematiek van inwaartse zonerings toegepast. Als maximale milieucategorie is daarbij echter in principe milieucategorie 3.2 toegestaan, wat

overeenkomt met de geldende regelingen en in overeenstemming is met het voornemen om de bedrijventerreinen te behouden als vestigingslocaties voor (lokale) bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2. Alleen 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.

Het bieden van extra bouw mogelijkheden aan de bedrijven moet los worden gezien van het toelaten van niet-bedrijfsfuncties op de bedrijventerreinen. Vanwege de beperkte schaal en het overwegend landelijke karakter is binnen onze gemeente geen sprake van (stedelijke) gebieden waar het accent ligt op functiemenging. De dorpscentra kunnen in beperkte mate als zodanig worden aangemerkt, maar deze bieden, onder andere vanwege de aanwezigheid van gevoelige functies als woningen, niet de mogelijkheid om allerlei grootschalige functies te huisvesten. Het wordt echter wel wenselijk geacht om ondernemers met een initiatief dat voorziet in een behoefte vanuit de markt, de ruimte te bieden binnen onze gemeentegrenzen. Voor functies die te grootschalig zijn voor vestiging in het dorpscentrum of in de woongebieden ligt vestiging op (of aan de rand van) een bedrijventerrein voor de hand. Het gaat daarbij uitsluitend om functies die goed te combineren zijn met de bedrijfsfunctie, aangezien ze niet hindergevoelig zijn en ook uit ruimtelijk oogpunt (onder andere met het oog op verkeer en parkeren en qua uitstraling) goed te combineren zijn met bedrijfsfuncties. Om vestiging van dergelijke functies op voorhand niet onmogelijk te maken, zijn in het bestemmingsplan keuzes gemaakt voor het toelaten van niet-bedrijfsfuncties op de bedrijventerreinen. Het accent blijft daarbij liggen op de (traditionele) bedrijfsactiviteiten; vandaar dat het merendeel van de niet-bedrijfsfuncties uitsluitend is toegestaan via afwijking.

Detailhandel in volumineuze goederen is rechtstreeks toegestaan op de bedrijventerreinen, aangezien de bedrijventerreinen binnen de gemeente de meest geschikte vestigingslocaties voor deze vormen van detailhandel zijn. Het betreft uitsluitend vormen van detailhandel die op iedere locatie op de bedrijventerreinen toelaatbaar wordt geacht en daarom algemeen kan worden toegestaan. Er is geen (ruimtelijk relevante) reden om volumineuze detailhandel op delen van de bedrijventerreinen uit te sluiten.

Via afwijking zijn grootschalige detailhandel ( $> 1.000 \text{ m}^2$ ) in een beperkt aantal branches en sportscholen/fitnesscentra toegestaan. Het betreffen functies die vanwege de grootte, de verkeersaantrekkende werking en/of de uitstraling in veel gevallen geen geschikte plek kunnen vinden in de dorpscentra. De bedrijventerreinen vormen voor deze functies dan ook de meest geschikte vestigingslocatie. Gezien de beperkte schaal en het lokale karakter van de bedrijventerreinen zijn er op voorhand geen locaties waar dergelijke functies zich niet zouden kunnen vestigen, zodat het niet gewenst is om de afwijkingmogelijkheid aan bepaalde gebieden te koppelen. Aangezien alle vier de bedrijventerreinen bestaande bedrijventerreinen zijn, die (vrijwel) volledig zijn uitgegeven, is het in de praktijk bovendien lastig om te sturen op locatiekeuze. De functies die worden toegestaan zijn daarnaast niet gevoelig voor milieuhinder, zodat ook uit oogpunt daarvan geen beperkingen zijn. Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat bepaalde locaties (bijvoorbeeld langs de rand van de bedrijventerreinen) vanuit de markt als meer geschikt zullen worden gezien dan andere locaties. Sturing vanuit het bestemmingsplan door het hanteren van een zonering of clustering wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Actie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zuidwal 58 5211 JK 's-Hertogenbosch  
Pb. 90157 5200 MJ 's-Hertogenbosch

Ingekomen 17 oktober 2012, mail

Rijkswaterstaat stelt geen direct belang bij dit ruimtelijk plan te hebben en zal dan ook geen inhoudelijke reactie verzorgen.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

***Waterschap Aa en Maas***

Afdeling Planadvies en Vergunningen  
E. Kerkhof  
Pb 5049 5201 GA 's-Hertogenbosch

D.d. 30 oktober 2012, ingekomen 31 oktober 2012

Inspreker stelt niet te kunnen instemmen met de waterparagraaf, zoals toegezonden.

1. Op de plankaart Cereslaan Oost ligt een watergang die niet op de plankaart is bestemd als 'water'.
2. Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van bebouwing beperkt mogelijk. Het beleid van inspreker is gericht op hydrologisch neutraal bouwen, los van de omvang van de ontwikkeling. Inspreker verzoekt in de toelichting op te nemen dat ontwikkelingen en/of uitbreidingen van verhard oppervlak hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden.

Reactie:

1. Achter het pand Cereslaan 8 in Heesch ligt, onderdeel van een schouwsloot van het waterschap, zgn. "open water". Dit deel van de sloot is overeenkomstig verzoek voorzien van de bestemming Water.
2. In paragraaf 4.5.3. is nadrukkelijk vastgelegd dat alle ontwikkelingen, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, hydrologisch neutraal ontwikkeld worden.

Actie:

1. Bestemming Water opnemen voor deel waterlegger, voor zover gelegen achter perceel Cereslaan 8.
2. In paragraaf 4.5.3. aandacht voor hydrologisch neutraal bouwen.

***Ministerie van Defensie***

Commando Dienstencentrum  
Dienst Vastgoed Defensie  
Pb 412 5000 AK Tilburg

D.d. 2 november 2012

Inspreker wijst op de wijziging van bepalingen ten aanzien van het radarverstoringgebied (RVG), i.c. vliegbasis Volkel. Deze wijziging is vastgelegd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening van 1 oktober 2012.



De wijziging betekent voor de resp. gebieden:

Bedrijventerrein Nistelrode ligt in RVG 95 – 100 m NAP

Bedrijventerrein Dinther ligt in RVG 110 – 114 m NAP

Bedrijventerrein Heesch, Cereslaan, RVG 114 m NAP en De Beemd in RVG 110 – 114 NAP.

Inspreker verzoekt e.e.a. in de toelichting aan te passen aan deze nieuwe omschrijving van het RVG.

Reactie:

Zoals reeds door inspreker aangegeven is de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte voor bouwwerken ruim lager dan de maximaal toegestane hoogtes ingevolge de RARRO.

In de toelichting is de nieuwe regelgeving opgenomen.

Actie:

1. In H 4. van de toelichting aandacht besteden aan de per 1 oktober 2012 gewijzigde regelgeving inzake het radarverstoringgebied.

## **Algemene reacties (zonder specifiek adres)**

### ***Freriks Energetisch Management***

De heer S. Freriks  
Verdijkstraat 87  
5343 VD Oss

Inspreker vraagt aandacht voor:

1. educatiemogelijkheden op industrieterreinen/ aan doorgaande wegen en
2. ondergrondse werkplekken, i.h.b. de negatieve gevolgen.

### Reactie:

1. Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor industriële en ambachtelijke bedrijvigheid. Het geven van cursussen e.d., anders dan ten behoeve van eigen personeel, hoort in beginsel niet op een bedrijventerrein thuis. In de centra en in de woonwijken zijn voldoende mogelijkheden voor dergelijke activiteiten aanwezig.  
Slechts enkele zelfstandige kantoren komen op de bedrijventerreinen voor. Op grond van provinciaal beleid is nieuwvestiging van zelfstandige kantoren niet mogelijk. Kantooractiviteiten die onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten zijn wel mogelijk. Op een enkele plaats is een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. In deze gebouwen zijn vaak kleinschalige kantooractiviteiten gevestigd. Om te voorkomen dat een bedrijfsverzamelgebouw enkel uit kantoorunits bestaat, is de oppervlakte en hoeveelheid kantoren gelimiteerd.
2. In andere wet- en regelgeving zijn de bouw en inrichtingseisen van werkruimtes vastgelegd. Het bestemmingsplan is niet het juridisch instrument om nadere regels hieromtrent te stellen.

### Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Inspraakreacties Cereslaan Heesch**

### ***Bosschebaan 68***

W.A. Govers  
Schrikkelvenstraat 7  
5384 SR Heesch

D.d. 12 november 2012, ingekomen 13 november 2012

Inspreker verzoekt voor de locatie Bosschebaan 68 te Heesch om een uitbreiding van het bestemmingsplan, met dien verstande dat detailhandel in de vorm van een kringloopbedrijf mogelijk is.

De locatie biedt vanwege het veelvuldige klantenbezoek en parkeerdruk betere mogelijkheden dan de huidige detailhandelsconcentraties.

### Reactie:

De kern Heesch en dus ook bedrijventerrein Cereslaan, maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied. Bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied hebben een andere functie dan bedrijventerreinen in het landelijk gebied (Nistelrode en Heeswijk-Dinther).

Detailhandel hoort niet thuis op een bedrijventerrein; deze vorm van bedrijvigheid dient plaats te vinden in de centra. Slechts voor enkele branches wordt hiervan afgeweken. Bepaalde vormen van detailhandel zijn vanwege de aard van de verkochte goederen (bouwmaterialen, auto's, explosiegevaarlijke goederen), de grootte van de vestigingen (grootschalige meubelzaken) en/of de verkeersaantrekkende werking (bouwmarkten, tuincentra) niet inpasbaar in dorpscentra of woongebieden. Voor deze vormen van detailhandel is vestiging op of aan de rand van een bedrijventerrein een betere oplossing.

Productiegebonden detailhandel is slechts ondergeschikt mogelijk. Volumineuze detailhandel is rechtstreeks toegestaan. Detailhandelszaken met een groot verkoopvloeroppervlak (vanaf 1000 m<sup>2</sup> en binnen zekere branches), niet passend in de kernen, kunnen via afwijking eventueel toegestaan worden.

Een verdere uitbreiding van detailhandelsmogelijkheden, anders dan in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen, is niet mogelijk; zeker niet op bedrijventerrein Cereslaan.

Uw mening omtrent de parkeerproblematiek kunnen wij niet delen. De locatie biedt volstrekt onvoldoende mogelijkheden om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

### Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### ***Broekhoek 38, Broekhoek 36A, Broekhoek 36, Broekhoek 42***

F. v.d. Akker e.a.  
Broekhoek 42  
5384 VR Heesch

D.d. 8 november 2012

Insprekers stellen:

1. de plankaart van de gemeente is niet in overeenstemming met de website ruimtelijke plannen.nl;
2. Achter de percelen Broekhoek 40 en Broekhoek 42 is de bestaande groenstrook verdwenen;
3. De aanduiding S bij pandnummer 10 t/m 16 dient te vervallen. SB-BV wijzigen in B, categorie 2 en hoger. Achter pandnummer 10 – 16 staat een nieuw bedrijfspand ingetekend; dient moet vervallen.
4. Bij pandnummer 20: B 3-1 wijzigen in B tot en met categorie 2.
5. Bij pandnummer 22: SB-BV wijzigen in B tot en met categorie 2.
6. Bouwhoogte bij panden 20 t/m 34 wijzigen in 7.70 meter.
7. Bij Broekhoek 36 – 36A – 38 – 38A – 40 – 42 – 44 opnemen: goothoogte 5 meter, nokhoogte 9 meter.
8. Voor nu reeds gerealiseerde bedrijven is veel te weinig parkeergelegenheid.
9. Insprekers ervaren regelmatig geluidsoverlast bij een aantal van genoemde adressen.

Reactie:

1. Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerreinen Bernheze” is onder idn NL.IMRO.1721.BPBedrijventerein-ow01 op genoemde site gepubliceerd. Deze kaart lijkt mogelijk anders, doch dit heeft enkel met het systeem te maken. Deze gepubliceerde verbeelding is anders dan een PDF. Uiteraard wijken de bouw- en gebruiksmogelijkheden van alle in het plangebied gelegen gronden niet af van hetgeen op de analoge versie van de verbeelding staat. De wijze van publiceren en de te hanteren methodiek is landelijk voorgeschreven.
2. Het groen lijkt in overwegende mate groen in de achtertuinen van genoemde panden en derhalve onderdeel van de inrichting van de tuin. Het bewuste groen is niet als structureel groen aan te merken. Een specifieke bestemming Groen ligt dan ook niet in de rede.
3. 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. Wij veronderstellen dat insprekers bedoelen bedrijf tot en met categorie 2. Milieucategorie 2 is reeds in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen.  
De verbeelding is aangepast voor wat betreft de op de verbeelding opgenomen B. Tevens is het bebouwingspercentage en het bouwvlak aangepast. Zoals door insprekers aangegeven, ligt ter plaatse geen bebouwing.
4. De ter plaatse van Cereslaan 20 opgenomen functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ is gewijzigd in ‘bedrijf tot en met categorie 2’.
5. De aanduiding sb-bv nabij Cereslaan 22 is geschrapt. Deze aanduiding is, cfm feitelijke situatie, geplaatst op Cereslaan 24 – 34.
6. De maximale goot- en bouwhoogte is voor de panden Cereslaan 20 t/m 34 gelegd op 8.00 meter.
7. De maximale goot- en bouwhoogte voor de panden Broekhoek 36 – 44 is gelegd op resp. 5 en 9 meter.

8. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning vindt een toets aan de parkeernorm plaats. Onderhavig bestemmingsplan legt slechts de bestaande situatie vast.
9. Insprekers wonen nabij bedrijven. Bedrijven in een milieucategorie tot en met 2. Dergelijke bedrijven passen in deze omgeving. Wij realiseren ons dat enige hinder kan ontstaan, doch deze hinder is in zijn algemeenheid in een omgeving als deze maatschappelijk aanvaardbaar. Hinder bij specifieke bedrijven kan middels een klacht gemeld worden. Deze klacht wordt beoordeeld en zal bij overschrijding van geldende normen leiden tot specifieke maatregelen ter plaatse.

Actie:

1. De aanduiding B en bebouwingspercentage nabij Broekhoek 36 schrappen. Bouwblok aanpassen, bebouwingspercentage aanpassen.
2. Functieaanduiding bij Cereslaan 20 wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 2'.
3. De aanduiding sb-bv nabij Cereslaan 22 schrappen en aanduiding sb-bv leggen op 24 – 34.
4. De maximale goot- en bouwhoogte voor de panden Cereslaan 20 e.v. wijzigen in 8.00.
5. De maximale goot- en bouwhoogte voor de panden Broekhoek 36 e.v. wijzigen in 5 en 9 meter.

**Broekhoek 40**

G.J. Verstegen  
Broekhoek 40  
5384 VR Heesch

D.d. 2 november 2012, ingekomen 6 november 2012.

Inspreker verzoekt:

1. op het pand Broekhoek 40/38a de bouwaanduiding [tae], twee-aaneen, te leggen en
2. het bouwvlak te vergroten.

Reactie:

1. 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 voorste bouwgrens van het bouwvlak is gelegd ter plaatse van de bestaande voorgevel van de woningen. De voortuin behorende bij het pand Broekhoek 40 is ruim 15 meter diep. Tegen uitbreiding van het bouwvlak aan deze voorzijde bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren. Het bouwvlak is conform wens aangepast.

Actie:

1. Bouwvlak aan voorzijde woning Broekhoek 40 vergroten, in lijn met Broekhoek 38a.

### ***Cereslaan 10 – 16***

ARAG Rechtsbijstand  
Mr. G.G. Kranendonk  
Pb 230, 3830 AE Leusden

D.d. 2 november 2012, ingekomen 6 november 2012 (tevens per fax ontvangen).

Cliënt, de heer G.J. Verstegen, Broekhoek 40 te Heesch, grenst met zijn perceel aan het perceel Cereslaan 10 – 16. In het betreffende pand zijn meerdere bedrijven gevestigd. Reeds eerder heeft cliënt gevraagd handhavend op te treden tegen de overlast. In bestemmingsplan “Cereslaan Oost”, bestemming “Bedrijfsdoeleinden” is per bedrijfsperceel slechts één bedrijf mogelijk. Cliënt ondervindt overlast van de sportschool annex fitnesscentrum.

Inspreker is van mening dat een functieaanduiding bedrijfsverzamelgebouw in combinatie met een functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ onvoldoende waarborgen biedt voor een garantie op een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. Met de opgenomen regeling vindt een onvoldoende afweging van ruimtelijke belangen plaats, w.o. het aantal parkeerplaatsen.

1. Inspreker verzoekt om bij de bestemming tot bedrijventerrein en het toestaan van categorie 2 bedrijven, een goed woon- en leefklimaat te garanderen door daar een uitdrukkelijke bepaling over op te nemen.
2. Inspreker verzoekt tevens de tussen beide percelen in bestemmingsplan Cereslaan Oost opgenomen groenstrook weer op te nemen.

#### Reactie:

1. Om ter plaatse van woningen in de omgeving van bedrijventerreinen een goed woon- en leefklimaat te garanderen, is in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de systematiek van ‘inwaartse milieuzonering’ conform de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. Hierbij zijn bedrijven in de hogere milieucategorieën toegestaan op grotere afstand van woningen (met de bestemming Wonen) dan bedrijven in een lagere milieucategorie. Omdat bij het bepalen van de milieucategorie (en daarmee de indicatieve afstand tot woningen) geluid als één van de relevante aspecten is meegewogen, is ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Bedrijfswoningen zijn hierin niet meegenomen. Voor deze woningen geldt dat een minder goed woon- en leefklimaat wordt geaccepteerd, aangezien dat inherent is aan het wonen in een bedrijfswoning op een bedrijventerrein.
2. Uit de beoordeling van de luchtfoto 2012 en observatie ter plaatse blijkt dat van structureel groen géén sprake is. Het opnemen van de bestemming Groen is dan ook niet langer aan de orde.

#### Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### ***Middelste Groes 6***

R. Pennings  
Bosschebaan 17  
5384 VX Heesch

D.d. 8 november 2012, ingekomen 9 november 2012

Inspreker verzoekt de grens van het voorgestelde bouwvlak op de erfgrans te leggen. Het bouwvlak loopt door de bestaande bebouwing.

Reactie:

Het bouwvlak dat deels door bebouwing is getrokken, is enkel het vlak waarbinnen de bedrijfswoning gesitueerd kan worden. Dit betekent dat bij eventuele herbouw van de bestaande bedrijfswoning voldoende flexibiliteit aanwezig is om deze woning elders op het perceel te plaatsen. De overige bedrijfsbebouwing dient te voldoen aan de in de planregels opgenomen voorschriften. Bedrijfsbebouwing mag binnen het gehele bouwvlak gerealiseerd worden, m.a.w. dus tot op de achterste (oostelijke) en zuidelijke perceelsgrens.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Inspraakreacties De Beemd Heesch

### *Frans Halsstraat 25*

M. van Roosmalen  
Frans Halsstraat 25  
5384 LG Heesch

Ingekomen 9 november 2012

Inspreker ziet liever meer woningen (woon/werk situatie) in plaats van zware bedrijven in zijn buurt. Die bedrijven horen naar insprekers mening thuis op industrieterrein Waalboss en niet in De Beemd.

### Reactie:

In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzonering het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrijventerreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woongebieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o. woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen.

De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. (Niet in De Beemd!)

De in de planregels opgenomen afwijkingsmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

In de meest directe nabijheid van insprekers woning is bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 toegestaan. Zoals eerder al aangegeven, passen categorie 2 en 3 bedrijven uitstekend op een lokaal bedrijventerrein.



In het vigerend bestemmingsplan De Beemd 1970 en herziening voorschriften bestemmingsplan De Beemd 1970 is de belangrijkste bestemming “Kleine Bedrijven I”. Volgens de planvoorschriften moet hieronder worden verstaan een bedrijf met, althans binnen het plangebied, een totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, welke niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>.

Een vrijstelling ten behoeve van het vergroten van deze oppervlakte is tevens opgenomen.

Beperkingen ten aanzien van het gebruik, althans gerelateerd aan het soort bedrijf, zijn in dit plan niet vastgelegd.

Van een verzwaring van de milieucategorie is dan ook zeker geen sprake. Juist met de gekozen methode wordt inspreker beschermt tegen mogelijke overlast van geluid, geur e.d.

Op bedrijventerrein De Beemd komen vrij veel bedrijfswoningen voor. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is er echter op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Er is, mede gezien de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, vrijwel nooit sprake van noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het toelaten van nieuwe woningen kan bovendien bedrijven beperken in hun mogelijkheden. Nieuwe bedrijfswoningen zijn derhalve niet toegestaan.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***Kruishoekstraat 17***

W. van Oort

Nieuwe Erven 26

5384 TB Heesch

D.d. 5 november 2012, ingekomen 8 november 2012

Inspreker heeft voor het perceel Kruishoekstraat 17 een huisnummer toegekend gekregen. Inspreker heeft eerst zijn bedrijfsruimte gerealiseerd en wenst de mogelijkheid voor de bouw van de bedrijfswoning bij deze bedrijfsruimte gehandhaafd te zien.

Reactie:

In bestemmingsplan De Beemd 1970 is inderdaad de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. Echter provinciaal en gemeentelijk beleid is er op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Enerzijds is de noodzaak voor een bedrijfswoning verdwenen vanwege moderne communicatie- en beveiligingstechnieken; anderzijds is een belangrijk uitgangspunt het zuinig ruimtegebruik.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ...

In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, stuctuurvisie e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed en zijn nieuwe bedrijfswoningen dus uitgesloten.

De bestaande bedrijfswoningen zijn geïnventariseerd. Deze woningen zijn met aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het toevoegen van een dergelijke aanduiding ter plaatse waar geen bedrijfswoning staat dan wel tijdig vergund, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel een tijdig vergunbare aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is niet mogelijk. Evenmin kunnen wij op grond van voorgaand beleid in de planregels het toevoegen van bedrijfswoningen toestaan.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***Kruishoekstraat 29***

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

D.d. 9 november 2012, ingekomen 9 november 2012

Namens cliënt, mevrouw M.M. de Mol, Kruishoekstraat 29 te Heesch, stelt inspreker dat het bestemmingsplan niet op alle punten recht doet aan de geformuleerde uitgangspunten: conserverend, bestaande situatie vastleggen, vigerende rechten respecteren e.d.

Inspreker verzoekt het bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten dan wel verzoekt punten nader toe te lichten.

1. Inspreker wil de regeling voor mantelzorg ook opgenomen zien in de bestemming “Bedrijf”. Inspreker verwijst in deze naar de nieuwe bestemmingsplannen voor de kommen en het buitengebied.
2. Cliënt heeft in eigendom een perceel, groot ca 1580 m2, gelegen tussen Kruishoekstraat 29 en Nieuwstraat 20. In het nieuwe bestemmingsplan komt de mogelijkheid voor het realiseren van bedrijfswoningen te vervallen. Dit is onaanvaardbaar. De waarde van de grond daalt enorm. Door de aanwezigheid van het grote aantal bedrijfswoningen worden bedrijven reeds beperkt. Het karakter van de omgeving wijzigt niet. Oneigenlijke argumenten mogen niet leiden tot het afnemen van bestaande rechten.  
Inspreker wijst op de eigen verantwoordelijkheid in deze (RvSt 24 okt. 2012, zaaknummer 201112331/1/T1/R4). De raad is niet aan dit beleid gebonden, doch dient dit wel in de belangenafweging mee te nemen. Deze afweging vond niet plaats, hetgeen leidt tot een onvoldoende gemotiveerd besluit.
3. Inspreker verzoekt om aanpassing van de definitie “woning/wooneenheid”, alsmede om het opnemen van de regeling als opgenomen in artikel 11.4.3. omtrent de huisvesting van buitenlandse werknemers.
4. Inspreker acht de waarde “Archeologie” onaanvaardbaar. Deze kan tot weigering van de omgevingsvergunning leiden en tot een sterke waardedaling van de grond.
5. Inspreker wijst er op dat onvoldoende helder is welke ontwikkelingen op een juiste wijze tot stand zijn gekomen en welke legaliserend. Een duidelijke opsomming ontbreekt. Evenmin is duidelijk wat onder vigerend recht wordt verstaan: de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan, de verleende milieu- of wabo-vergunning of de huidige fysieke situatie?
6. Het plan spreekt over voldoende flexibel; dit is tegengesteld aan het uitgangspunt ‘conserverend’.
7. De toepassing van de afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van de milieucategorie: een eenmaal gevestigd bedrijf leidt tot het hanteren van die hogere milieucategorie. Bedrijf-

- ven, niet passend in de milieuzonering worden in voorliggend plan gelegaliseerd en krijgen uitbreidingsmogelijkheden.
8. Niet enkel de Wet geluidhinder is van toepassing. Ingevolge de Wet Ruimtelijke Ordening dient gekeken te worden naar een goed woon- en leefklimaat. Dit reikt verder dan de normering opgenomen in de Wet geluidhinder of hieraan gerelateerde documenten. Inspreker wijst op de geluidbelasting op terrassen bij woningen en op de cumulatieve effecten.
  9. De beoordeling van het aspect Luchtkwaliteit is onvoldoende. Ook ten aanzien van dit aspect is er onvoldoende aandacht geschonken aan de beoordeling 'goed woon- en leefklimaat'. Evenmin is gekeken naar de emissie vanwege het wegverkeer en in welke mate de terreinen bijdragen in het aandeel verkeer.
  10. Het plan is onvoldoende gemotiveerd ter zake het aspect externe veiligheid. Inspreker stelt o.m. vragen omtrent het al dan niet volledig geschetst beeld. (Verouderde rapportage, concept besluit, geen uitspraak omtrent inzet van brandweer, bereikbaarheid, vluchtroutes e.d., aanwezige tankstations, route gevaarlijke stoffen in relatie tot bevoorrading van div. bedrijven etc.)
  11. Op de beperking in relatie tot de bedrijfswoning, in het bijzonder de definitie: "binnen het plangebied noodzakelijk" vs "de bestemming van het gebouw of het terrein".
  12. De beperking ten aanzien van het gebruik van de percelen: géén milieucategorie vs milieucategorie 2 en 3.1.

#### Reactie:

Op bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij de bedrijfsactiviteiten. Wonen op de bedrijventerreinen vindt weliswaar in de bestaande bedrijfswoningen plaats, doch alle provinciaal en gemeentelijk beleid is er op gericht dit niet verder te intensiveren. De mantelzorgregeling draagt bij aan deze niet gewenste intensivering. De regeling is derhalve niet opgenomen in de bestemming Bedrijf.

In bestemmingsplan De Beemd 1970 is inderdaad de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. Echter provinciaal en gemeentelijk beleid is er op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Enerzijds is de noodzaak voor een bedrijfswoning verdwenen vanwege moderne communicatie- en beveiligingstechnieken; anderzijds is een belangrijk uitgangspunt het zuinig ruimtegebruik.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ...

In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, stuurvisie e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed en zijn nieuwe bedrijfswoningen dus uitgesloten. De bestaande bedrijfswoningen zijn geïnventariseerd. Deze woningen zijn met aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het toevoegen van een dergelijke aanduiding ter plaatse waar geen bedrijfswoning staat dan wel tijdig vergund, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel een tijdig vergunbare aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is niet mogelijk. Evenmin kunnen wij op grond van voorgaand beleid in de planregels het toevoegen van bedrijfswoningen toestaan.

Het opnemen van de regeling voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in de bestemming bedrijf is niet gewenst. De huisvesting van deze werknemers, niet werkzaam op het ter

plaatse gevestigde bedrijf, leidt immers tot milieubezwaren en dus tot beperkingen. In onze gemeente zijn voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van deze werknemers gecreëerd. Het opnemen van deze regeling binnen de bestemming Bedrijf, met alle negatieve aspecten van dien, vindt dan ook niet plaats.

Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 en artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn wij verplicht rekening te houden met mogelijke archeologische waarden en in de toelichting te verantwoorden op welke wijze dat is gebeurd. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de gemeenteraad van Bernheze op 3 februari 2011 de nota archeologiebeleid vastgesteld. In deze nota is onder meer vastgelegd hoe in bestemmingsplannen dient te worden omgegaan met de bescherming van mogelijk archeologische waarden. Dit vastgestelde beleid is vertaald in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bernheze', waarbij overeenkomstig de archeologische beleidskaart aan het perceel van insprekers de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is toegekend. Uit het archeologiebeleid vloeien beperkingen voort voor ingrepen in de grond. Voor het perceel van inspreker betekent dit concreet dat voor ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0.4 m-mv archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze onderzoeksverplichting is opgelegd met het oog op de bescherming van eventueel archeologische waarden. Er is geen reden om af te wijken van dit vastgesteld beleid en de dubbelbestemming te laten vervallen. Overigens zal de grootte van het perceel van inspreker in de praktijk naar verwachting niet tot belemmeringen leiden, aangezien de ondergrens voor dit perceel op 2.500 m<sup>2</sup> ligt.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen uitbreiding van de bedrijventerreinen mogelijk. Op de bedrijfsperven worden weliswaar mogelijkheden geboden voor het toevoegen/intensiveren van bebouwing, maar dit leidt niet per definitie tot intensivering van de bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheden die de bestemmingsplannen bieden, zijn in het nieuwe bestemmingsplan in beperkte mate verruimd, mede vanuit de wens om te komen tot zoveel mogelijk uniforme regelingen op de bedrijventerreinen. De vigerende rechten zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Vanwege het conserverende karakter is de onderzoeksverplichting beperkt.

Er is geen noodzaak om in het bestemmingsplan een overzicht van ontheffingen/vrijstellingen en verleende vergunningen op te nemen. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is, in overeenstemming met vaste jurisprudentie, dat verleende vrijstellingen in het nieuwe bestemmingsplan positief zijn bestemd.

Met het bieden van flexibiliteit wordt onder andere bedoeld op de mogelijkheden die bedrijven op het eigen perceel hebben om op het eigen perceel bebouwing toe te voegen of te intensiveren en op de mogelijkheden om (via afwijking) niet-bedrijfsfuncties zoals bepaalde vormen van detailhandel toe te kunnen staan. Hierover wordt gesproken omdat het nadrukkelijk niet de bedoeling is om uitsluitend de bestaande situatie (de bebouwing en bedrijfsactiviteit die nu aanwezig is op een bedrijfspervel) positief te bestemmen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Bernheze".

Overeenkomstig vaste jurisprudentie moet in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen een flexibiliteitsbepaling worden opgenomen die het mogelijk maakt om bedrijvigheid die formeel zwaarder is dan rechtstreeks toegestaan, onder voorwaarden toe te laten. De reden hiervoor is dat de bedrijfsindeling zoals gehanteerd in veel bestemmingsplannen in veel gevallen arbitrair is en daarmee niet altijd recht doet aan de feitelijke situatie. Hierbij moet worden bedacht dat het bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een grofmazige toetsing en dat daarnaast altijd sprake is van een fijnmazige toetsing van de milieutechnische inpasbaarheid via de Wet milieubeheer of het Activiteitenbesluit. De bedrijfsindeling in milieucategorieën is weliswaar een afgeleide van de milieubelasting van bedrijven, maar blijft een relatief grove indeling op basis van generieke milieukeurmerken. In specifieke situaties is het, bijvoorbeeld door het treffen van geluidsreducerende maatregelen, goed mogelijk dat een bedrijf dat formeel te zwaar is, zich uit milieutechnisch

oogpunt zonder problemen kan vestigen op een locatie. De afwijkingsregeling voorziet in een eenvoudige (binnenplanse) mogelijkheid om in dat geval het 'te zware' bedrijf toe te staan. Gevallen waarvoor in het verleden een afwijking is verleend en gevallen die door het opnieuw toepassen van milieuzonering niet meer passen binnen de toegestane milieucategorie, moeten in een nieuw bestemmingsplan positief worden bestemd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is dat gedaan door bedrijvigheid in één milieucategorie hoger rechtstreeks toe te staan of door de specifieke bedrijfsactiviteit positief te bestemmen, bijvoorbeeld door het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek'. Deze wijze van bestemmen is algemeen geaccepteerd en doet in planologische zin recht aan de bestaande/vergunde situatie. Ongeacht de wijze van bestemmen, zijn bedrijven gebonden aan de voorschriften uit de omgevingsvergunning (milieuvergunning) of de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Indien bedrijven kunnen (blijven) voldoen aan deze regels, is uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in principe niet bezwaarlijk. Het is dan ook niet zinvol om in het bestemmingsplan nadere regels op te nemen om de bedrijfsactiviteiten van deze 'te zware' bedrijven te beperken. Dit staat nog los van het criterium van 'ruimtelijke relevantie', waardoor het niet mogelijk is om in een bestemmingsplan milieuregels te stellen aan bedrijven.

Het (in beperkte mate) verruimen van de bouwmogelijkheden op de bedrijfspercelen leidt niet per definitie tot meer hinder. Integendeel: doordat bedrijven ruimere mogelijkheden krijgen om bedrijfsactiviteiten in pandig te laten plaatsvinden, is het zelfs goed mogelijk dat de hinder naar de omliggende percelen vermindert, doordat bedrijfsactiviteiten die voorheen op het buitenterrein plaatsvonden, nu in een gebouw kunnen worden uitgeoefend.

Om ter plaatse van de woningen in de omgeving van de bedrijventerreinen een goed woon- en leefklimaat te garanderen, is in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de systematiek van 'inwaartse milieuzonering' conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierbij zijn bedrijven in de hogere milieucategorieën toegestaan op grotere afstand van woningen (met de bestemming 'Wonen') dan bedrijven in lagere milieucategorieën. Omdat bij het bepalen van de milieucategorie (en daarmee de indicatieve afstand tot woningen) geluid als één van de relevante aspecten is meegewogen, is ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Overigens zijn de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen niet meegenomen bij het bepalen van de milieuzonering. Voor deze woningen wordt een minder goed woon- en leefklimaat geaccepteerd, aangezien dat inherent is aan het wonen in een (bedrijfs)woning op een bedrijventerrein.

Er is, noch uit oogpunt van de Wet geluidhinder, noch uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening', een reden om voor het conserverende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai of cumulatie van geluid uit te voeren. Door de zonering van de bedrijventerreinen is bij de woningen (met de bestemming 'Wonen') een goed woon- en leefklimaat vanwege de bedrijvigheid gegarandeerd. Ook vanwege de samenloop van geluidbronnen (industrielawaai en wegverkeer) zijn er geen bezwaren voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk indien de concentraties van verontreinigende stoffen niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van een bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' conserverend van aard is en niet voorziet in uitbreiding van de bedrijventerreinen, is onderzoek niet noodzakelijk. Op grond van de jaarlijkse NSL-monitoring kan daarnaast worden geconcludeerd dat op de bedrijventerreinen in het jaar 2011 en in de toekomstige jaren geen sprake is van overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen. Voor de A59 ter hoogte van bedrijventerrein Cereslaan zijn in 2011 relatief hoge concentraties NO<sub>2</sub> berekend (net onder de grenswaarde), maar deze waarden liggen door het treffen van generieke maatregelen in het jaar 2015 al ruimschoots onder de grenswaarden. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de autonome groei van het verkeer. Er is uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' dan ook geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het lpg-vulpunt van het tankstation aan de A59, nabij Cereslaan, bevindt zich op ruim 150 meter afstand van de bedrijfs- en woonpercelen in het plangebied. Het invloedsgebied van een lpg-station bedraagt 150 meter. Aangezien binnen het invloedsgebied geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, is dit lpg-station niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij het tankstation in de nabijheid van Kleinwijk vindt geen lpg-verkoop meer plaats, zodat ook dit tankstation niet relevant is uit oogpunt van externe veiligheid. Het risicovolle bedrijf dat aanwezig is op Retsel, is geen Bevi-bedrijf, maar valt onder het Activiteitenbesluit. Op het terrein is een gastank aanwezig met een inhoud van 3 m<sup>3</sup>. Dergelijke (kleine) gastanks vallen onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit en kunnen, indien wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden van het Activiteitenbesluit, bij ieder bedrijf worden opgericht. Er is voor deze tanks geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour of de noodzaak voor een groepsrisicoverantwoording. De tank is daarom niet relevant in het kader van het bestemmingsplan.

Voor de gegevens met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 en de A59 is gebruikgemaakt van de meest recente gegevens, namelijk die van het definitieve ontwerp Basisnet weg. De risicoafstanden en vervoerscijfers van het (ontwerp) Basisnet weg zijn opgenomen als bijlage bij de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en zijn dan ook terecht als toetsingskader gehanteerd. Uit de bijlage bij de Circulaire Rnvgs blijkt dat zowel voor de A50 als voor de A59 ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een veiligheidszone (PR 10<sup>-6</sup> contour). Voor het groepsrisico is in paragraaf 4.3 van de Circulaire Rnvgs aangegeven dat verantwoording van het groepsrisico nodig is bij een overschrijding van de orientatiewaarde of een toename van het groepsrisico. Van een overschrijding van het groepsrisico is in onderhavig geval geen sprake. Omdat het bestemmingsplan geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk maakt, is ook geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is ingevolge de Circulaire daarom niet noodzakelijk. Omdat in het plangebied geen sprake is van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of van een leiding voor het transport van gevaarlijke stoffen, is verantwoording in het kader van het Bevi of het Bevb ook niet aan de orde. Het is dan ook niet noodzakelijk om uitspraken te doen over brandweerinzet, zelfredzaamheid en dergelijke.

Het bestemmingsplan 'De Beemd' dateert uit 1970 en is sterk verouderd. De systematiek en begrippen die in dat bestemmingsplan zijn gehanteerd, kunnen niet zonder meer onverkort in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Voor het begrip voor 'bedrijfswoning' is aangesloten bij het begrip dat in alle nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Bernheze wordt gehanteerd. Dit begrip bepaalt dat een bedrijfswoning alleen mag worden gebruikt ten behoeve van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Insprekers verzoeken om dat aan te passen en, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, op te nemen dat een bedrijfswoning is bestemd voor een persoon, wiens vestiging 'in het plangebied' noodzakelijk is vanwege de uitoefening van een bedrijf. Deze noodzaak is met de huidige stand van zaken van de techniek echter in geen enkel geval aan te tonen. Immers: iemand die op een willekeurige plek op het bedrijventerrein kan wonen in verband met zijn bedrijfsvoering, kan ook prima in een (reguliere) woning op grotere afstand wonen. De gewenste regeling is dus niet bruikbaar en wordt daarom niet overgenomen.

Het vigerende bestemmingsplan 'De Beemd' dateert van 1970 en bevat geen enkele vorm van milieuzonering. Bij nieuwe bestemmingsplannen kan een dergelijke ruime regeling niet meer worden geaccepteerd. Er kan niet worden volstaan met een algemene bedrijfsbestemming en een verwijzing naar de milieuregelgeving, aangezien al op bestemmingsplanniveau moet worden geregeld welke bedrijfsactiviteiten uit ruimtelijk oogpunt acceptabel zijn. Door de gemeente Bernheze wordt hiervoor de systematiek van de VNG-brochure gehanteerd. Door het opnemen van een inwaartse zonering kan een goed woon- en leefklimaat bij de woningen rond de bedrijventerreinen worden gegarandeerd. Deze systematiek is voor het gehele bedrijventerrein gehanteerd en geldt dus ook voor het perceel van insprekers. De dichtstbijzijnde woning vanaf het perceel van insprekers is de woning aan de Nieuwe Erven 25. Deze woning ligt in het omge-

vingstype 'rustig buitengebied' en de afstand van de woning tot aan het perceel van insprekers bedraagt circa 60 meter. Bedrijven in milieucategorie 3.2 kunnen ingevolge de VNG-brochure pas worden toegestaan vanaf een afstand van 100 meter van woningen in een 'rustig buitengebied'. Het gehele perceel van insprekers ligt binnen een afstand van 100 meter van de woning Nieuwe Erven 25. De maximale milieucategorie op het perceel bedraagt derhalve 3.1. Verhoging van de categorie is niet mogelijk omdat dit ten koste zou kunnen gaan van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Wel biedt het bestemmingsplan via afwijking de mogelijkheid om een bedrijf in een hogere milieucategorie toe te staan, mits dit bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf in milieucategorie 3.1. Daarmee wordt de nodige flexibiliteit geboden.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***Kruishoekstraat 29***

M. Kamps  
Kruishoekstraat 29  
5384 TK Heesch

Ingekomen 9 november 2012

Inspreker is tegen het verhogen van de milieucategorieën op bedrijventerrein De Beemd. De levensstandaard gaat met invoering van dit nieuwe bestemmingsplan zwaar achteruit. Verminderde luchtkwaliteit, geluidsoverlast en toenemend verkeer met hinder is het gevolg. Inspreker geeft de voorkeur aan een woon- werksituatie. Zware bedrijven horen thuis op bedrijventerrein Waalboss.

Reactie:

In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzonering het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrijventerreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woongebieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o. woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

De in de planregels opgenomen afwijkmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het ‘te zware’ bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

Op bedrijventerrein De Beemd is deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en deels tot en met 3.2 toegestaan. Deze laatste categorie is slechts toegestaan in de centrale delen van dit bedrijventerrein, ruim gelegen van de aan de rand van dit bedrijventerrein gelegen burgerwoningen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen niet meegenomen bij het bepalen van de zonering. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

In het vigerend bestemmingsplan De Beemd 1970 en herziening voorschriften bestemmingsplan De Beemd 1970 is de belangrijkste bestemming “Kleine Bedrijven I”. Volgens de planvoorschriften moet hieronder worden verstaan een bedrijf met, althans binnen het plangebied, een totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, welke niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>.

Een vrijstelling ten behoeve van het vergroten van deze oppervlakte is tevens opgenomen.

Beperkingen ten aanzien van het gebruik, althans gerelateerd aan het soort bedrijf, zijn in dit plan niet vastgelegd.

Van een verzwaring van de milieucategorie in voorliggend bestemmingsplan is dan ook geen sprake.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

***Kruishoekstraat 35***

J.H.A. van Orsouw

Kruishoekstraat 35

5384 TK Heesch

D.d. 10 november 2012

Inspreker heeft in eigendom de percelen kadastraal nummer 3137, 3189 en 3242, plaatselijk bekend Kruishoekstraat 35. Inspreker verzoekt een bouwvlak toe te voegen op de percelen 3189 en 3242. Betrokkene wil in de toekomst een bedrijf met bedrijfswoning oprichten. Van de te realiseren woning is een schetsontwerp bijgevoegd.

Inspreker verzoekt een en ander persoonlijk te mogen toelichten alsmede andere mogelijkheden te bespreken.

Reactie:

Op genoemde percelen ligt de bestemming Bedrijf met bouwvlak. Bedrijfsruimten kunnen derhalve, binnen de gegeven bouw- en gebruiksvoorschriften opgericht worden.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn enkel de bestaande en vergunde bedrijfswoningen van een aanduidingsvlak voorzien. Nu hier op onderhavige locatie nog géén sprake van is, kunnen wij een dergelijk vlak op dit moment niet op de verbeelding aangeven.



Het schetsplan kunnen wij niet aanmerken als een verzoek om omgevingsvergunning. Slechts een tijdig, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan vergunbare aanvraag om omgevingsvergunning kan mogelijk leiden tot de gewenste aanvraag.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Meerweg 8**

J. van der Wielen  
Meerweg 8  
5384 SJ Heesch

Ingekomen 9 november 2012

Inspreker is tegen het verhogen van de milieucategorieën op bedrijventerrein De Beemd. Bedrijven met milieucategorie 3 en hoger acht inspreker onacceptabel. Dergelijke bedrijven horen thuis op bedrijventerrein Waalboss.

Een goede luchtkwaliteit, géén geluidsoverlast en verkeersveiligheid hebben prioriteit. De fijnstofuitstoot mag niet verder verhoogd worden.

Reactie:

In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzonering het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrijventerreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woongebieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o. woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen.

De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

De in de planregels opgenomen afwijkingsmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

In de meest directe nabijheid van insprekers woning (noordzijde) is bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Aan de westzijde van de Vinkelsestraat is deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en deels tot en met 3.2 toegestaan. Deze laatste categorie is slechts toegestaan in de centrale delen van dit bedrijventerrein, ruim gelegen van de aan de rand van dit bedrijventerrein gelegen burgerwoningen.

In het vigerend bestemmingsplan De Beemd 1970 en herziening voorschriften bestemmingsplan De Beemd 1970 is de belangrijkste bestemming “Kleine Bedrijven I”. Volgens de planvoorschriften moet hieronder worden verstaan een bedrijf met, althans binnen het plangebied, een totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, welke niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>. Een vrijstelling ten behoeve van het vergroten van deze oppervlakte is tevens opgenomen. Beperkingen ten aanzien van het gebruik, althans gerelateerd aan het soort bedrijf, zijn in dit plan niet vastgelegd. Van een verzwaring van de milieucategorie is dan ook zeker geen sprake. Juist met de gekozen methode wordt inspreker beschermt tegen mogelijke overlast van geluid, geur e.d.

Overigens, fijnstofuitstoot wordt voornamelijk veroorzaakt door de agrarische sector, in het bijzonder de intensieve veehouderij en in veel mindere mate door de niet-agrarische sector.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

***Nieuwe Erven (Hoek Nieuwe Erven/Vinkelsestraat)***

Akker Makelaardij  
A. van den Akker  
't Dorp 126  
5384 MD Heesch

Ingekomen 11 september 2012 (mail)

Inspreker verzoekt namens cliënt, de heer P. Carpaij, Nieuwstraat 4 te Heesch, de mogelijkheid voor de bouw van twee bedrijfswoningen, e.e.a. conform vigerend bestemmingsplan, in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

Ingevolge de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan “De Beemd 1970” mogen bedrijfswoningen worden opgericht mits de oppervlakte van het bouwperceel tenminste 750 m<sup>2</sup> bedraagt. Het perceel is ca 1573 m<sup>2</sup> groot.

In voorliggend bestemmingsplan is, conform reeds lang bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid de bouw van nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Dit beleid is onder meer ingegeven vanwege de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, waardoor vrijwel nooit sprake is van noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning.

Enkel de bestaande bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangeduid. Op het perceel hoek Nieuwe Erven/Vinkelsestraat staat geen bedrijfswoning.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al

dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ... In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, structuurvisies e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed. Reeds langere tijd worden in nieuwe bestemmingsplannen geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Op grond van dit beleid kunnen wij enkel tijdig vergunde bedrijfswoningen, dus ook voor de vaststelling van het bestemmingsplan vergunbare aanvragen, met een aanduiding (bw) in het bestemmingsplan opnemen.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

***Nieuwe Erven 20***

Van Tilburg Bouwadvies  
J. van Tilburg  
Bleekloop 8  
5384 WW Heesch

D.d. 9 november 2012

Namens cliënt, wijst inspreker op de wens op termijn tot uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op het achterliggend terrein. Gegeven de omliggende bedrijfsbebouwing tot op de perceelsgrenzen, verzoekt inspreker te bezien of afgeweken kan worden van de nu in het bestemmingsplan opgenomen regel betreffende de in acht te nemen afstand van 3 meter tot één zijdelingse perceelsgrens.

Reactie:

In het verleden werden afstanden tot zijdelingse en achterste perceelsgrenzen veelal ingegeven vanuit veiligheidsoogpunt. Dit argument is in de loop van de jaren een minder belangrijke rol gaan spelen in verband met gebruik van andere materialen e.d.

Stedenbouwkundige argumenten kunnen een rol spelen om deze afstand tot grenzen toch te handhaven. Op een achterliggend terrein speelt dit echter geen rol.

Bij de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4) hebben wij een bepaling opgenomen, die het mogelijk maakt bij omgevingsvergunning af te wijken van genoemde maat tot de zijdelingse perceelsgrens.

Actie:

Artikel 4 aanvullen met de mogelijkheid tot afwijken en toestaan de bouw op beide zijdelingse perceelsgrenzen, met voorwaarde: mits stedenbouwkundig verantwoord.

***Nieuwe Erven 23***

RO connect  
Mr. O. Truschel

D.d. 9 november 2012, ingekomen 9 november 2012

Inspreker verzoekt/wijst namens cliënt, de heer en mevrouw Van Strien, Nieuwe Erven 23 te Heesch:

1. de mogelijkheid van mantelzorg, gelijk aan bestemmingsplan De Kommen van Bernheze, ook binnen de bestemming 'Bedrijf', althans voor wat betreft de bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, toe te staan.
2. De definitie woning/wooneenheid als volgt aan te passen: "Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding, of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht". Met aanpassing van deze definitie en het verzoek tot opnemen van het gestelde in artikel 11.4.3 in de bestemming "Bedrijf", is de huisvesting van seizoenarbeiders, gelijk aan het komplan, mogelijk.
3. Op de onacceptabele situatie ter zake het opnemen van de waarde "Archeologie 3". Het opleggen van deze waarde kan leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning en kan leiden tot een sterke waardedaling van de grond.
4. Op het ontbreken van een opsomming van ontwikkelingen, zodat controle op de juiste wijze van tot stand komen/legalisatie niet mogelijk is.
5. Op de onduidelijkheid wat met "vigerende rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd" wordt bedoeld: de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan of de verleende milieu of wabo-vergunning of de huidige fysieke situatie?
6. Op de discrepantie tussen de stellingen: conserverend vs flexibel, zodat ingespeeld kan worden op voorzienbare ontwikkelingen.
7. Op toepassing van de afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van de milieucategorie: een eenmaal gevestigd bedrijf zal leiden tot hanteren van die hogere milieucategorie. Bedrijven, niet passend in de milieuzonering worden in voorliggend plan gelegaliseerd en krijgen uitbreidingsmogelijkheden.
8. Op het ontbreken van informatie ter zake geluid, anders dan ingevolge de Wet geluidshinder. Ingevolge de Wet Ruimtelijke Ordening dient gekeken te worden naar een goed woon- en leefklimaat. Dit reikt verder dan de normering opgenomen in de Wet geluidshinder of hieraan gerelateerde documenten. Inspreker wijst op de geluidbelasting op terrassen bij woningen en op de cumulatieve effecten.
9. Op het ontbreken van de beoordeling van de Luchtkwaliteit. Ook ten aanzien van dit aspect is er onvoldoende aandacht geschonken aan de beoordeling 'goed woon- en leefklimaat'. Evenmin is gekeken naar de emissie vanwege het wegverkeer en in welke mate de terreinen bijdragen in het aandeel verkeer.
10. Het plan is onvoldoende gemotiveerd ter zake het aspect externe veiligheid. Inspreker stelt o.m. vragen omtrent het al dan niet volledig geschetst beeld. (Verouderde rapportage, concept besluit, geen uitspraak omtrent inzet van brandweer, bereikbaarheid, vluchtroutes e.d., aanwezige tankstations, route gevaarlijke stoffen in relatie tot bevoorrading van div. bedrijven etc.)
11. Op de beperking in relatie tot de bedrijfswoning, in het bijzonder de definitie: "binnen het plangebied noodzakelijk" vs "de bestemming van het gebouw of het terrein".
12. De beperking ten aanzien van het gebruik van de percelen: géén milieucategorie vs milieucategorie 2 en 3.1.

Reactie:

Op bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij de bedrijfsactiviteiten. Wonen op de bedrijventerreinen vindt weliswaar in de bestaande bedrijfswoningen plaats, doch alle provinciaal en gemeente-

lijk beleid is er op gericht dit niet verder te intensiveren. De mantelzorgregeling draagt bij aan deze niet gewenste intensivering. De regeling is derhalve niet opgenomen in de bestemming Bedrijf.

In bestemmingsplan De Beemd 1970 is inderdaad de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. Echter provinciaal en gemeentelijk beleid is er op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Enerzijds is de noodzaak voor een bedrijfswoning verdwenen vanwege moderne communicatie- en beveiligingstechnieken; anderzijds is een belangrijk uitgangspunt het zuinig ruimtegebruik.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ...

In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, stuurvisie e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed en zijn nieuwe bedrijfswoningen dus uitgesloten. De bestaande bedrijfswoningen zijn geïnventariseerd. Deze woningen zijn met aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het toevoegen van een dergelijke aanduiding ter plaatse waar geen bedrijfswoning staat dan wel tijdig vergund, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel een tijdig vergunbare aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is niet mogelijk. Evenmin kunnen wij op grond van voorgaand beleid in de planregels het toevoegen van bedrijfswoningen toestaan.

Het opnemen van de regeling voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in de bestemming bedrijf is niet gewenst. De huisvesting van deze werknemers, niet werkzaam op het ter plaatse gevestigde bedrijf, leidt immers tot milieubezwaren en dus tot beperkingen. In onze gemeente zijn voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van deze werknemers gecreëerd. Het opnemen van deze regeling binnen de bestemming Bedrijf, met alle negatieve aspecten van dien, vindt dan ook niet plaats.

Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 en artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn wij verplicht rekening te houden met mogelijke archeologische waarden en in de toelichting te verantwoorden op welke wijze dat is gebeurd. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de gemeenteraad van Bernheze op 3 februari 2011 de nota archeologiebeleid vastgesteld. In deze nota is onder meer vastgelegd hoe in bestemmingsplannen dient te worden omgegaan met de bescherming van mogelijk archeologische waarden. Dit vastgestelde beleid is vertaald in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bernheze', waarbij overeenkomstig de archeologische beleidskaart aan het perceel van insprekers de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is toegekend. Uit het archeologiebeleid vloeien beperkingen voort voor ingrepen in de grond. Voor het perceel van inspreker betekent dit concreet dat voor ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0.4 m-mv archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze onderzoeksverplichting is opgelegd met het oog op de bescherming van eventueel archeologische waarden. Er is geen reden om af te wijken van dit vastgesteld beleid en de dubbelbestemming te laten vervallen. Overigens zal de grootte van het perceel van inspreker in de praktijk naar verwachting niet tot belemmeringen leiden, aangezien de ondergrens voor dit perceel op 2.500 m<sup>2</sup> ligt.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen uitbreiding van de bedrijventerreinen mogelijk. Op de bedrijfspcelen worden weliswaar mogelijkheden geboden voor het toevoegen/intensiveren van bebouwing, maar dit leidt niet per definitie tot intensivering van de

bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheden die de bestemmingsplannen bieden, zijn in het nieuwe bestemmingsplan in beperkte mate verruimd, mede vanuit de wens om te komen tot zoveel mogelijk uniforme regelingen op de bedrijventerreinen. De vigerende rechten zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Vanwege het conserverende karakter is de onderzoeksverplichting beperkt.

Er is geen noodzaak om in het bestemmingsplan een overzicht van ontheffingen/vrijstellingen en verleende vergunningen op te nemen. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is, in overeenstemming met vaste jurisprudentie, dat verleende vrijstellingen in het nieuwe bestemmingsplan positief zijn bestemd.

Met het bieden van flexibiliteit wordt onder andere bedoeld op de mogelijkheden die bedrijven op het eigen perceel hebben om op het eigen perceel bebouwing toe te voegen of te intensiveren en op de mogelijkheden om (via afwijking) niet-bedrijfsfuncties zoals bepaalde vormen van detailhandel toe te kunnen staan. Hierover wordt gesproken omdat het nadrukkelijk niet de bedoeling is om uitsluitend de bestaande situatie (de bebouwing en bedrijfsactiviteit die nu aanwezig is op een bedrijfsperceel) positief te bestemmen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Bernheze".

Overeenkomstig vaste jurisprudentie moet in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen een flexibiliteitsbepaling worden opgenomen die het mogelijk maakt om bedrijvigheid die formeel zwaarder is dan rechtstreeks toegestaan, onder voorwaarden toe te laten. De reden hiervoor is dat de bedrijfsindeling zoals gehanteerd in veel bestemmingsplannen in veel gevallen arbitrair is en daarmee niet altijd recht doet aan de feitelijke situatie. Hierbij moet worden bedacht dat het bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een grofmazige toetsing en dat daarnaast altijd sprake is van een fijnmazige toetsing van de milieutechnische inpasbaarheid via de Wet milieubeheer of het Activiteitenbesluit. De bedrijfsindeling in milieucategorieën is weliswaar een afgeleide van de milieubelasting van bedrijven, maar blijft een relatief grove indeling op basis van generieke milieukeurmerken. In specifieke situaties is het, bijvoorbeeld door het treffen van geluidsreducerende maatregelen, goed mogelijk dat een bedrijf dat formeel te zwaar is, zich uit milieutechnisch oogpunt zonder problemen kan vestigen op een locatie. De afwijkingsregeling voorziet in een eenvoudige (binnenplanse) mogelijkheid om in dat geval het 'te zware' bedrijf toe te staan. Gevallen waarvoor in het verleden een afwijking is verleend en gevallen die door het opnieuw toepassen van milieuzonering niet meer passen binnen de toegestane milieucategorie, moeten in een nieuw bestemmingsplan positief worden bestemd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is dat gedaan door bedrijvigheid in één milieucategorie hoger rechtstreeks toe te staan of door de specifieke bedrijfsactiviteit positief te bestemmen, bijvoorbeeld door het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek'. Deze wijze van bestemmen is algemeen geaccepteerd en doet in planologische zin recht aan de bestaande/vergonde situatie. Ongeacht de wijze van bestemmen, zijn bedrijven gebonden aan de voorschriften uit de omgevingsvergunning (milieuvergunning) of de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Indien bedrijven kunnen (blijven) voldoen aan deze regels, is uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in principe niet bezwaarlijk. Het is dan ook niet zinvol om in het bestemmingsplan nadere regels op te nemen om de bedrijfsactiviteiten van deze 'te zware' bedrijven te beperken. Dit staat nog los van het criterium van 'ruimtelijke relevantie', waardoor het niet mogelijk is om in een bestemmingsplan milieuregels te stellen aan bedrijven.

Het (in beperkte mate) verruimen van de bouw mogelijkheden op de bedrijfspercelen leidt niet per definitie tot meer hinder. Integendeel: doordat bedrijven ruimere mogelijkheden krijgen om bedrijfsactiviteiten in pandig te laten plaatsvinden, is het zelfs goed mogelijk dat de hinder naar de omliggende percelen vermindert, doordat bedrijfsactiviteiten die voorheen op het buitenterrein plaatsvonden, nu in een gebouw kunnen worden uitgeoefend.

Om ter plaatse van de woningen in de omgeving van de bedrijventerreinen een goed woon- en leefklimaat te garanderen, is in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de systematiek van 'inwaartse milieuzonering' conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierbij

zijn bedrijven in de hogere milieucategorieën toegestaan op grotere afstand van woningen (met de bestemming 'Wonen') dan bedrijven in lagere milieucategorieën. Omdat bij het bepalen van de milieucategorie (en daarmee de indicatieve afstand tot woningen) geluid als één van de relevante aspecten is meegewogen, is ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Overigens zijn de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen niet meegenomen bij het bepalen van de milieuzonering. Voor deze woningen wordt een minder goed woon- en leefklimaat geaccepteerd, aangezien dat inherent is aan het wonen in een (bedrijfs)woning op een bedrijventerrein.

Er is, noch uit oogpunt van de Wet geluidhinder, noch uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening', een reden om voor het conserverende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai of cumulatie van geluid uit te voeren. Door de zonering van de bedrijventerreinen is bij de woningen (met de bestemming 'Wonen') een goed woon- en leefklimaat vanwege de bedrijvigheid gegarandeerd. Ook vanwege de samenloop van geluidbronnen (industrielawaai en wegverkeer) zijn er geen bezwaren voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk indien de concentraties van verontreinigende stoffen niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van een bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' conserverend van aard is en niet voorziet in uitbreiding van de bedrijventerreinen, is onderzoek niet noodzakelijk. Op grond van de jaarlijkse NSL-monitoring kan daarnaast worden geconcludeerd dat op de bedrijventerreinen in het jaar 2011 en in de toekomstige jaren geen sprake is van overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen. Voor de A59 ter hoogte van bedrijventerrein Cereslaan zijn in 2011 relatief hoge concentraties  $\text{NO}_2$  berekend (net onder de grenswaarde), maar deze waarden liggen door het treffen van generieke maatregelen in het jaar 2015 al ruimschoots onder de grenswaarden. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de autonome groei van het verkeer. Er is uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' dan ook geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het lpg-vulpunt van het tankstation aan de A59, nabij Cereslaan, bevindt zich op ruim 150 meter afstand van de bedrijfs- en woonpercelen in het plangebied. Het invloedsgebied van een lpg-station bedraagt 150 meter. Aangezien binnen het invloedsgebied geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, is dit lpg-station niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij het tankstation in de nabijheid van Kleinwijk vindt geen lpg-verkoop meer plaats, zodat ook dit tankstation niet relevant is uit oogpunt van externe veiligheid. Het risicovolle bedrijf dat aanwezig is op Retsel, is geen Bevi-bedrijf, maar valt onder het Activiteitenbesluit. Op het terrein is een gastank aanwezig met een inhoud van  $3 \text{ m}^3$ . Dergelijke (kleine) gastanks vallen onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit en kunnen, indien wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden van het Activiteitenbesluit, bij ieder bedrijf worden opgericht. Er is voor deze tanks geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour of de noodzaak voor een groepsrisicoverantwoording. De tank is daarom niet relevant in het kader van het bestemmingsplan.

Voor de gegevens met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 en de A59 is gebruikgemaakt van de meest recente gegevens, namelijk die van het definitieve ontwerp Basisnet weg. De risicoafstanden en vervoerscijfers van het (ontwerp) Basisnet weg zijn opgenomen als bijlage bij de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en zijn dan ook terecht als toetsingskader gehanteerd. Uit de bijlage bij de Circulaire Rnvgs blijkt dat zowel voor de A50 als voor de A59 ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een veiligheidszone ( $\text{PR } 10^{-6}$  contour). Voor het groepsrisico is in paragraaf 4.3 van de Circulaire Rnvgs aangegeven dat verantwoording van het groepsrisico nodig is bij een overschrijding van de orientatiewaarde of een toename van het groepsrisico. Van een overschrijding van het groepsrisico is in onderhavig geval geen sprake. Omdat het bestemmingsplan geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk maakt, is ook geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is ingevolge de Circulaire daarom niet noodzakelijk. Omdat in

het plangebied geen sprake is van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of van een leiding voor het transport van gevaarlijke stoffen, is verantwoording in het kader van het Bevi of het Bevb ook niet aan de orde. Het is dan ook niet noodzakelijk om uitspraken te doen over brandweerinzet, zelfredzaamheid en dergelijke.

Het bestemmingsplan 'De Beemd' dateert uit 1970 en is sterk verouderd. De systematiek en begrippen die in dat bestemmingsplan zijn gehanteerd, kunnen niet zonder meer onverkort in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Voor het begrip voor 'bedrijfswooning' is aangesloten bij het begrip dat in alle nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Bernheze wordt gehanteerd. Dit begrip bepaalt dat een bedrijfswooning alleen mag worden gebruikt ten behoeve van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Insprekers verzoeken om dat aan te passen en, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, op te nemen dat een bedrijfswooning is bestemd voor een persoon, wiens vestiging 'in het plangebied' noodzakelijk is vanwege de uitoefening van een bedrijf. Deze noodzaak is met de huidige stand van zaken van de techniek echter in geen enkel geval aan te tonen. Immers: iemand die op een willekeurige plek op het bedrijventerrein kan wonen in verband met zijn bedrijfsvoering, kan ook prima in een (reguliere) woning op grotere afstand wonen. De gewenste regeling is dus niet bruikbaar en wordt daarom niet overgenomen.

Het vigerende bestemmingsplan 'De Beemd' dateert van 1970 en bevat geen enkele vorm van milieuzonering. Bij nieuwe bestemmingsplannen kan een dergelijke ruime regeling niet meer worden geaccepteerd. Er kan niet worden volstaan met een algemene bedrijfsbestemming en een verwijzing naar de milieuregelgeving, aangezien al op bestemmingsplanniveau moet worden geregeld welke bedrijfsactiviteiten uit ruimtelijk oogpunt acceptabel zijn. Door de gemeente Bernheze wordt hiervoor de systematiek van de VNG-brochure gehanteerd. Door het opnemen van een inwaartse zonering kan een goed woon- en leefklimaat bij de woningen rond de bedrijventerreinen worden gegarandeerd. Deze systematiek is voor het gehele bedrijventerrein gehanteerd en geldt dus ook voor het perceel van insprekers. De dichtstbijzijnde woning vanaf het perceel van insprekers is de woning aan de Nieuwe Erven 25. Deze woning ligt in het omgevingstype 'rustig buitengebied' en de afstand van de woning tot aan het perceel van insprekers bedraagt circa 60 meter. Bedrijven in milieucategorie 3.2 kunnen ingevolge de VNG-brochure pas worden toegestaan vanaf een afstand van 100 meter van woningen in een 'rustig buitengebied'. Het gehele perceel van insprekers ligt binnen een afstand van 100 meter van de woning Nieuwe Erven 25. De maximale milieucategorie op het perceel bedraagt derhalve 3.1. Verhoging van de categorie is niet mogelijk omdat dit ten koste zou kunnen gaan van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Wel biedt het bestemmingsplan via afwijking de mogelijkheid om een bedrijf in een hogere milieucategorie toe te staan, mits dit bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf in milieucategorie 3.1. Daarmee wordt de nodige flexibiliteit geboden.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Nieuwstraat 9a**

A.C.W.M. van der Veeken

Nieuwstraat 9a

5384 TC Heesch

D.d. 10 november 2012, ingekomen 12 november 2012

Inspreker stelt het volgende:



“ Vrijdagochtend ben ik bij de gemeente geweest om informatie te vragen over de plannen aan- gaande het industrieterrein ‘de Beemd’.

Mijn woning is gelegen aan de Nieuwstraat 9a

Ik teken hierbij bezwaar aan tegen de plannen die de gemeente hier wil gaan uitvoeren.”

Aanvullend geeft inspreker d.d. 20 november 2012 telefonisch aan bezwaren te hebben tegen verhoging van de maximale bouwhoogte van 6 naar 9 meter. Inspreker meent dat hierdoor de waarde van zijn eigendom daalt.

Reactie:

In het vigerend bestemmingsplan is het toegestaan bedrijfsruimten te realiseren tot 8 meter hoog. In voorliggend voorontwerp bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 9 meter toege- staan. Deze beperkte verhoging past binnen het streven tot zuinig ruimtegebruik.

Indien inspreker van mening is dat schade ontstaat als gevolg van deze aanpassing, dan staat het inspreker vrij een verzoek om vergoeding in te dienen. De aanvraag wordt op de gebruikelijke wijze behandeld.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

***Nieuwstraat 20***

C. de Mol-Kuypers

Nieuwstraat 20

3584 TC Heesch

Ingekomen 9 november 2012

Inspreker is tegen het verhogen van de milieucategorieën op bedrijventerrein de Beemd. Alles boven categorie 3 is volstrekt onacceptabel. Het bestemmingsplan maakt naar de mening van inspreker bedrijvigheid tot milieucategorie 4.2 mogelijk.

Inspreker wenst meer woningen op het bedrijventerrein (woon-werksituatie).

Luchtkwaliteit, geen geluidsoverlast en verkeersveiligheid hebben prioriteit.

Reactie:

Insprekers perceel ligt op bedrijventerrein De Beemd. Dit gebied wordt sinds lange tijd aange- merkt als bedrijventerrein. Op het perceel van inspreker is de aanduiding bedrijfswoning (BW) opgenomen.

In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzone- ring het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrij- venterreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijven- terrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zonering overeenkomstig de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. In deze brochure wordt na- drukkkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woonge- bieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder ge- luid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o.

woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen.

De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

De in de planregels opgenomen afwijkingmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

Op bedrijventerrein De Beemd is deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en deels tot en met 3.2 toegestaan. Deze laatste categorie is slechts toegestaan in de centrale delen van dit bedrijventerrein, ruim gelegen van de aan de rand van dit bedrijventerrein gelegen burgerwoningen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen niet meegenomen bij het bepalen van de zonering. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

In het vigerend bestemmingsplan De Beemd 1970 en herziening voorschrijven bestemmingsplan De Beemd 1970 is de belangrijkste bestemming "Kleine Bedrijven I". Volgens de planvoorschriften moet hieronder worden verstaan een bedrijf met, althans binnen het plangebied, een totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, welke niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>.

Een vrijstelling ten behoeve van het vergroten van deze oppervlakte is tevens opgenomen.

Beperkingen ten aanzien van het gebruik, althans gerelateerd aan het soort bedrijf, zijn in dit plan niet vastgelegd.

Van een verzwaring van de milieucategorie in voorliggend bestemmingsplan is dan ook geen sprake.

Op bedrijventerrein De Beemd komen vrij veel bedrijfswoningen voor. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is er echter op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Er is, mede gezien de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, vrijwel nooit sprake van noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het toelaten van nieuwe woningen kan bovendien bedrijven beperken in hun mogelijkheden. Nieuwe bedrijfswoningen zijn derhalve niet toegestaan.

#### Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### ***Nieuwstraat 20***

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

D.d. 9 november 2012, ingekomen 9 november 2012

Namens cliënten, mevrouw M.M. de Mol, de heer A.J.G. van Strien en mevrouw J.C.E. van Strien, Nieuwstraat 20 in Heesch stelt inspreker het volgende.

1. Cliënten verzoeken de regeling voor mantelzorg niet enkel op te nemen in de bestemming Wonen, doch ook in de bestemming Bedrijf.
2. Cliënten wensen de mogelijkheid voor de bouw van bedrijfswoningen gehandhaafd te zien, conform het vigerend bestemmingsplan. Cliënten hebben in eigendom een perceel grond aan de Kruishoekstraat, groot ca 1850 m<sup>2</sup>. Het perceel daalt met voorliggend bestemmingsplan enorm in waarde, hetgeen onacceptabel is. Bestaande rechten dienen cfm. het uitgangspunt gerespecteerd te worden.
3. Cliënten verzoeken de regeling ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers, gelijk artikel 11.4.3, op te nemen; dit in combinatie met aanpassing van de definitie van het begrip woning.
4. Het opnemen van Waarde – Archeologie 3 leidt mogelijk tot het weigeren van de omgevingsvergunning, hetgeen leidt tot een sterke waardedaling van de grond.
5. Het uitgangspunt is het vastleggen van de bestaande situatie. Niet duidelijk is wat op een juiste wijze tot stand is gekomen en wat legaliserend. Een duidelijke opsomming ontbreekt. Evenmin is duidelijk wat onder vigerend recht wordt verstaan: de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, de verleende milieu of wabo-vergunning of de huidige fysieke situatie?
6. Enerzijds spreekt de toelichting over conserverend, anderzijds over flexibel. Dit is tegengesteld.
7. Het bestaan van een hogere milieucategorie, middels afwijkingsmogelijkheid, betekent dat deze hogere milieucategorie leidend wordt. Bedrijven die nu afwijken van de toegestane milieucategorie worden in voorliggend plan gelegaliseerd en krijgen uitbreidingsmogelijkheden.
8. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dient, v.w.b. geluid, niet enkel getoetst te worden aan de Wet geluidhinder, doch dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens dienen de cumulatieve effecten in beeld te worden gebracht.
9. Evenmin is het aspect luchtkwaliteit in relatie tot voornoemd goed woon- en leefklimaat beoordeeld.
10. Voorliggend plan is onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft het aspect externe veiligheid.
11. Cliënten kunnen niet instemmen met de beperking betreffende de definitie “bedrijfswoning”, in het bijzonder: ‘binnen het plangebied’ – ‘de bestemming van het gebouw of het terrein’.
12. Cliënten stemmen niet in met de beperking in het gebruik ten aanzien van de milieucategorieën.

#### Reactie:

Op bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij de bedrijfsactiviteiten. Wonen op de bedrijventerreinen vindt weliswaar in de bestaande bedrijfswoningen plaats, doch alle provinciaal en gemeentelijk beleid is er op gericht dit niet verder te intensiveren. De mantelzorgregeling draagt bij aan deze niet gewenste intensivering. De regeling is derhalve niet opgenomen in de bestemming Bedrijf.

In bestemmingsplan De Beemd 1970 is inderdaad de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. Echter provinciaal en gemeentelijk beleid is er op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Enerzijds is de noodzaak voor een bedrijfswoning verdwenen

vanwege moderne communicatie- en beveiligingstechnieken; anderzijds is een belangrijk uitgangspunt het zuinig ruimtegebruik.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ...

In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, stuurvisie e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed en zijn nieuwe bedrijfswoningen dus uitgesloten. De bestaande bedrijfswoningen zijn geïnventariseerd. Deze woningen zijn met aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het toevoegen van een dergelijke aanduiding ter plaatse waar geen bedrijfswoning staat dan wel tijdig vergund, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel een tijdig vergunbare aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is niet mogelijk. Evenmin kunnen wij op grond van voorgaand beleid in de planregels het toevoegen van bedrijfswoningen toestaan.

Het opnemen van de regeling voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in de bestemming bedrijf is niet gewenst. De huisvesting van deze werknemers, niet werkzaam op het ter plaatse gevestigde bedrijf, leidt immers tot milieubezwaren en dus tot beperkingen. In onze gemeente zijn voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van deze werknemers gecreëerd. Het opnemen van deze regeling binnen de bestemming Bedrijf, met alle negatieve aspecten van dien, vindt dan ook niet plaats.

Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 en artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn wij verplicht rekening te houden met mogelijke archeologische waarden en in de toelichting te verantwoorden op welke wijze dat is gebeurd. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de gemeenteraad van Bernheze op 3 februari 2011 de nota archeologiebeleid vastgesteld. In deze nota is onder meer vastgelegd hoe in bestemmingsplannen dient te worden omgegaan met de bescherming van mogelijk archeologische waarden. Dit vastgestelde beleid is vertaald in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bernheze', waarbij overeenkomstig de archeologische beleidskaart aan het perceel van insprekers de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is toegekend. Uit het archeologiebeleid vloeien beperkingen voort voor ingrepen in de grond. Voor het perceel van inspreker betekent dit concreet dat voor ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0.4 m-mv archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze onderzoeksverplichting is opgelegd met het oog op de bescherming van eventueel archeologische waarden. Er is geen reden om af te wijken van dit vastgesteld beleid en de dubbelbestemming te laten vervallen. Overigens zal de grootte van het perceel van inspreker in de praktijk naar verwachting niet tot belemmeringen leiden, aangezien de ondergrens voor dit perceel op 2.500 m<sup>2</sup> ligt.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen uitbreiding van de bedrijventerreinen mogelijk. Op de bedrijfspercelen worden weliswaar mogelijkheden geboden voor het toevoegen/intensiveren van bebouwing, maar dit leidt niet per definitie tot intensivering van de bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheden die de bestemmingsplannen bieden, zijn in het nieuwe bestemmingsplan in beperkte mate verruimd, mede vanuit de wens om te komen tot zoveel mogelijk uniforme regelingen op de bedrijventerreinen. De vigerende rechten zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Vanwege het conserverende karakter is de onderzoeksverplichting beperkt.

Er is geen noodzaak om in het bestemmingsplan een overzicht van ontheffingen/vrijstellingen en verleende vergunningen op te nemen. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is, in over-

eenstemming met vaste jurisprudentie, dat verleende vrijstellingen in het nieuwe bestemmingsplan positief zijn bestemd.

Met het bieden van flexibiliteit wordt onder andere bedoeld op de mogelijkheden die bedrijven op het eigen perceel hebben om op het eigen perceel bebouwing toe te voegen of te intensiveren en op de mogelijkheden om (via afwijking) niet-bedrijfsfuncties zoals bepaalde vormen van detailhandel toe te kunnen staan. Hierover wordt gesproken omdat het nadrukkelijk niet de bedoeling is om uitsluitend de bestaande situatie (de bebouwing en bedrijfsactiviteit die nu aanwezig is op een bedrijfsperceel) positief te bestemmen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Bernheze”.

Overeenkomstig vaste jurisprudentie moet in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen een flexibiliteitsbepaling worden opgenomen die het mogelijk maakt om bedrijvigheid die formeel zwaarder is dan rechtstreeks toegestaan, onder voorwaarden toe te laten. De reden hiervoor is dat de bedrijfsindeling zoals gehanteerd in veel bestemmingsplannen in veel gevallen arbitrair is en daarmee niet altijd recht doet aan de feitelijke situatie. Hierbij moet worden bedacht dat het bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een grofmazige toetsing en dat daarnaast altijd sprake is van een fijnmazige toetsing van de milieutechnische inpasbaarheid via de Wet milieubeheer of het Activiteitenbesluit. De bedrijfsindeling in milieucategorieën is weliswaar een afgeleide van de milieubelasting van bedrijven, maar blijft een relatief grove indeling op basis van generieke milieukeurmerken. In specifieke situaties is het, bijvoorbeeld door het treffen van geluidsreducerende maatregelen, goed mogelijk dat een bedrijf dat formeel te zwaar is, zich uit milieutechnisch oogpunt zonder problemen kan vestigen op een locatie. De afwijkingsregeling voorziet in een eenvoudige (binnenplanse) mogelijkheid om in dat geval het 'te zware' bedrijf toe te staan.

Gevallen waarvoor in het verleden een afwijking is verleend en gevallen die door het opnieuw toepassen van milieuzonering niet meer passen binnen de toegestane milieucategorie, moeten in een nieuw bestemmingsplan positief worden bestemd. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' is dat gedaan door bedrijvigheid in één milieucategorie hoger rechtstreeks toe te staan of door de specifieke bedrijfsactiviteit positief te bestemmen, bijvoorbeeld door het toekennen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek'. Deze wijze van bestemmen is algemeen geaccepteerd en doet in planologische zin recht aan de bestaande/vergunde situatie. Ongeacht de wijze van bestemmen, zijn bedrijven gebonden aan de voorschriften uit de omgevingsvergunning (milieuvergunning) of de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Indien bedrijven kunnen (blijven) voldoen aan deze regels, is uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in principe niet bezwaarlijk. Het is dan ook niet zinvol om in het bestemmingsplan nadere regels op te nemen om de bedrijfsactiviteiten van deze 'te zware' bedrijven te beperken. Dit staat nog los van het criterium van 'ruimtelijke relevantie', waardoor het niet mogelijk is om in een bestemmingsplan milieuregels te stellen aan bedrijven.

Het (in beperkte mate) verruimen van de bouwmogelijkheden op de bedrijfspercelen leidt niet per definitie tot meer hinder. Integendeel: doordat bedrijven ruimere mogelijkheden krijgen om bedrijfsactiviteiten inpandig te laten plaatsvinden, is het zelfs goed mogelijk dat de hinder naar de omliggende percelen vermindert, doordat bedrijfsactiviteiten die voorheen op het buitenterrein plaatsvonden, nu in een gebouw kunnen worden uitgeoefend.

Om ter plaatse van de woningen in de omgeving van de bedrijventerreinen een goed woon- en leefklimaat te garanderen, is in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de systematiek van 'inwaartse milieuzonering' conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierbij zijn bedrijven in de hogere milieucategorieën toegestaan op grotere afstand van woningen (met de bestemming 'Wonen') dan bedrijven in lagere milieucategorieën. Omdat bij het bepalen van de milieucategorie (en daarmee de indicatieve afstand tot woningen) geluid als één van de relevante aspecten is meegewogen, is ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Overigens zijn de bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen niet meegenomen bij het bepalen van de milieuzonering. Voor deze woningen wordt een minder goed woon- en

leefklimaat geaccepteerd, aangezien dat inherent is aan het wonen in een (bedrijfs)woning op een bedrijventerrein.

Er is, noch uit oogpunt van de Wet geluidhinder, noch uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening', een reden om voor het conserverende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai of cumulatie van geluid uit te voeren. Door de zonering van de bedrijventerreinen is bij de woningen (met de bestemming 'Wonen') een goed woon- en leefklimaat vanwege de bedrijvigheid gegarandeerd. Ook vanwege de samenloop van geluidbronnen (industrielawaai en wegverkeer) zijn er geen bezwaren voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk indien de concentraties van verontreinigende stoffen niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van een bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Bernheze' conserverend van aard is en niet voorziet in uitbreiding van de bedrijventerreinen, is onderzoek niet noodzakelijk. Op grond van de jaarlijkse NSL-monitoring kan daarnaast worden geconcludeerd dat op de bedrijventerreinen in het jaar 2011 en in de toekomstige jaren geen sprake is van overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen. Voor de A59 ter hoogte van bedrijventerrein Cereslaan zijn in 2011 relatief hoge concentraties  $\text{NO}_2$  berekend (net onder de grenswaarde), maar deze waarden liggen door het treffen van generieke maatregelen in het jaar 2015 al ruimschoots onder de grenswaarden. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de autonome groei van het verkeer. Er is uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' dan ook geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het lpg-vulpunt van het tankstation aan de A59, nabij Cereslaan, bevindt zich op ruim 150 meter afstand van de bedrijfs- en woonpercelen in het plangebied. Het invloedsgebied van een lpg-station bedraagt 150 meter. Aangezien binnen het invloedsgebied geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, is dit lpg-station niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij het tankstation in de nabijheid van Kleinwijk vindt geen lpg-verkoop meer plaats, zodat ook dit tankstation niet relevant is uit oogpunt van externe veiligheid. Het risicovolle bedrijf dat aanwezig is op Retsel, is geen Bevi-bedrijf, maar valt onder het Activiteitenbesluit. Op het terrein is een gastank aanwezig met een inhoud van  $3 \text{ m}^3$ . Dergelijke (kleine) gastanks vallen onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit en kunnen, indien wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden van het Activiteitenbesluit, bij ieder bedrijf worden opgericht. Er is voor deze tanks geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour of de noodzaak voor een groepsrisicoverantwoording. De tank is daarom niet relevant in het kader van het bestemmingsplan.

Voor de gegevens met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 en de A59 is gebruikgemaakt van de meest recente gegevens, namelijk die van het definitieve ontwerp Basisnet weg. De risicoafstanden en vervoerscijfers van het (ontwerp) Basisnet weg zijn opgenomen als bijlage bij de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en zijn dan ook terecht als toetsingskader gehanteerd. Uit de bijlage bij de Circulaire Rnvgs blijkt dat zowel voor de A50 als voor de A59 ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een veiligheidszone ( $\text{PR } 10^{-6}$  contour). Voor het groepsrisico is in paragraaf 4.3 van de Circulaire Rnvgs aangegeven dat verantwoording van het groepsrisico nodig is bij een overschrijding van de orientatiewaarde of een toename van het groepsrisico. Van een overschrijding van het groepsrisico is in onderhavig geval geen sprake. Omdat het bestemmingsplan geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk maakt, is ook geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is ingevolge de Circulaire daarom niet noodzakelijk. Omdat in het plangebied geen sprake is van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of van een leiding voor het transport van gevaarlijke stoffen, is verantwoording in het kader van het Bevi of het Bevb ook niet aan de orde. Het is dan ook niet noodzakelijk om uitspraken te doen over brandweerinzet, zelfredzaamheid en dergelijke.

Het bestemmingsplan 'De Beemd' dateert uit 1970 en is sterk verouderd. De systematiek en begrippen die in dat bestemmingsplan zijn gehanteerd, kunnen niet zonder meer onverkort in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Voor het begrip voor 'bedrijfswoning' is aangesloten bij het begrip dat in alle nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Bernheze wordt gehanteerd. Dit begrip bepaalt dat een bedrijfswoning alleen mag worden gebruikt ten behoeve van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Insprekers verzoeken om dat aan te passen en, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, op te nemen dat een bedrijfswoning is bestemd voor een persoon, wiens vestiging 'in het plangebied' noodzakelijk is vanwege de uitoefening van een bedrijf. Deze noodzaak is met de huidige stand van zaken van de techniek echter in geen enkel geval aan te tonen. Immers: iemand die op een willekeurige plek op het bedrijventerrein kan wonen in verband met zijn bedrijfsvoering, kan ook prima in een (reguliere) woning op grotere afstand wonen. De gewenste regeling is dus niet bruikbaar en wordt daarom niet overgenomen.

Het vigerende bestemmingsplan 'De Beemd' dateert van 1970 en bevat geen enkele vorm van milieuzonering. Bij nieuwe bestemmingsplannen kan een dergelijke ruime regeling niet meer worden geaccepteerd. Er kan niet worden volstaan met een algemene bedrijfsbestemming en een verwijzing naar de milieuregelgeving, aangezien al op bestemmingsplanniveau moet worden geregeld welke bedrijfsactiviteiten uit ruimtelijk oogpunt acceptabel zijn. Door de gemeente Bernheze wordt hiervoor de systematiek van de VNG-brochure gehanteerd. Door het opnemen van een inwaartse zonering kan een goed woon- en leefklimaat bij de woningen rond de bedrijventerreinen worden gegarandeerd. Deze systematiek is voor het gehele bedrijventerrein gehanteerd en geldt dus ook voor het perceel van insprekers. Verhoging van de categorie is niet mogelijk omdat dit ten koste zou kunnen gaan van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Wel biedt het bestemmingsplan via afwijking de mogelijkheid om een bedrijf in een hogere milieucategorie toe te staan, mits dit bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf in milieucategorie 3.1. Daarmee wordt de nodige flexibiliteit geboden.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Vinkelsestraat 13**

Fam. Van den Elzen

Vinkelsestraat 13

5384 SB Heesch

Ingekomen 9 november 2012

Inspreker stelt:

1. luchtkwaliteit, geen geluidsoverlast en verkeersveiligheid staan op een gedeelte eerste plaats.
2. Meer woningen is een prima plan.

Reactie:

1. Ook de overheid hecht een grote waarde aan aspecten zoals door inspreker genoemd. Juist om burgers in de nabijheid van bedrijventerreinen te beschermen tegen ongewenste milieuhinder is een systeem van zonering ontwikkeld. In dit systeem is op basis van factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen). In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzonering het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrijventerreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zoning overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woongebieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o. woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

De in de planregels opgenomen afwijkmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

Op bedrijventerrein De Beemd is deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en deels tot en met 3.2 toegestaan. Deze laatste categorie is slechts toegestaan in de centrale delen van dit bedrijventerrein, ruim gelegen van de aan de rand van dit bedrijventerrein gelegen burgerwoningen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen niet meegenomen bij het bepalen van de zoning. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor verzwaring van bedrijfsactiviteiten, niet passend in deze omgeving. Het plan legt enkel de bestaande situatie juridisch-planologisch vast.

2. Op bedrijventerrein De Beemd komen vrij veel bedrijfswoningen voor. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is er echter op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Er is, mede gezien de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, vrijwel nooit sprake van noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het toelaten van nieuwe woningen kan bovendien bedrijven beperken in hun mogelijkheden. Nieuwe bedrijfswoningen zijn derhalve niet toegestaan.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met in-



begrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ...

In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, structuurvisies e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed. Reeds langere tijd worden in nieuwe bestemmingsplannen geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

***Vinkelsestraat 15***

Fam. Roberts/Hendriks  
Vinkelsestraat 15  
5384 SB Heesch

Ingekomen 9 november 2012

Insprekers zijn tegen het verhogen van de milieucategorieën op bedrijventerrein De Beemd. Alles boven categorie 3 is onacceptabel. Insprekers zien liever meer woningen in plaats van zware bedrijven. Luchtkwaliteit, geen geluidsoverlast en verkeersveiligheid staan op een gedeelde eerste plaats. Dit mag niet afgenomen worden, aldus insprekers.

Reactie:

Ook de overheid hecht een grote waarde aan aspecten zoals door inspreker genoemd. Juist om burgers in de nabijheid van bedrijventerreinen te beschermen tegen ongewenste milieuhinder is een systeem van zoning ontwikkeld. In dit systeem is op basis van factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen).

In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzonering het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrijventerreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zoning overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woongebieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o. woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval

een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen.

De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

De in de planregels opgenomen afwijkingmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

Op bedrijventerrein De Beemd is deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en deels tot en met 3.2 toegestaan. Deze laatste categorie is slechts toegestaan in de centrale delen van dit bedrijventerrein, ruim gelegen van de aan de rand van dit bedrijventerrein gelegen burgerwoningen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen niet meegenomen bij het bepalen van de zonering. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor verzwaring van bedrijfsactiviteiten, niet passend in deze omgeving. Het plan legt enkel de bestaande situatie juridisch-planologisch vast.

Juist met voorliggend plan is sprake van beperking. Het vigerend bestemmingsplan De Beemd 1970 regelt niets ten aanzien van de milieucategorieën. Reeds om deze reden kan niet gesproken worden van een verhoging, zoals inspreker vermeend.

Op bedrijventerrein De Beemd komen vrij veel bedrijfswoningen voor. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is er echter op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Er is, mede gezien de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, vrijwel nooit sprake van noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het toelaten van nieuwe woningen kan bovendien bedrijven beperken in hun mogelijkheden. Nieuwe bedrijfswoningen zijn derhalve niet toegestaan.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ...

In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, stuurvisie e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed en zijn nieuwe bedrijfswoningen dus uitgesloten.

#### Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

T. Meulepas  
Vinkelsestraat 37  
5384 SB Heesch

Ingekomen 9 november 2012

Inspreker acht het volstrekte onzin dat in De Beemd een industrieterrein komt en dat gebouwd wordt midden in een woongebied. Inspreker zal dit nooit goedkeuren.

Reactie:

Bedrijventerrein de Beemd is reeds lange tijd een bedrijventerrein. Weliswaar liggen op dit terrein vele bedrijfswoningen, doch dit betekent niet dat dit gebied aangemerkt moet worden als regulier woongebied.

In voorliggend bestemmingsplan wordt enkel de bestaande situatie en bestaande, reeds lange tijd aanwezige bouw- en gebruiksmogelijkheden opnieuw vastgelegd. Van een uitbreiding van het bedrijventerrein is geen sprake.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zoggelsestraat 6**

M.J.N. Brouwer  
Zoggelsestraat 6  
5384 LN Heesch

D.d. 9 november 2012, ingekomen 9 november 2012

Het is voor inspreker vreemd dat hij slechts enkele uren krijgt om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

Inspreker vindt de categorieverhoging op bedrijventerrein De Beemd bezwaarlijk, vanwege bijbehorende hinder. Voor deze zwaardere bedrijven zijn andere bedrijventerreinen aangelegd.

Reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Bernheze" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op de gebruikelijke wijze is deze ter inzage legging kenbaar gemaakt. Tijdens deze termijn vond bovendien een zgn. inloopavond plaats. Insprekers eerste opmerking is derhalve niet juist.

Juist om burgers in de nabijheid van bedrijventerreinen te beschermen tegen ongewenste milieuhinder is een systeem van zoneringsontwikkeling ontwikkeld. In dit systeem is op basis van factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen).

In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzonering het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrijventerreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zoneringsovereenkomst de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure wordt na-

drukkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woongebieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o. woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen.

De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

De in de planregels opgenomen afwijkingsmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

Op bedrijventerrein De Beemd is deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en deels tot en met 3.2 toegestaan. Deze laatste categorie is slechts toegestaan in de centrale delen van dit bedrijventerrein, ruim gelegen van de aan de rand van dit bedrijventerrein gelegen burgerwoningen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen niet meegenomen bij het bepalen van de zonering. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor verzwaring van bedrijfsactiviteiten, niet passend in deze omgeving. Het plan legt enkel de bestaande situatie juridisch-planologisch vast.

Bovendien is in het thans geldende bestemmingsplan géén milieucategorie opgenomen. Van een verzwaring van de milieucategorie in voorliggend bestemmingsplan kan reeds om die reden geen sprake zijn.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zoggelsestraat 8**

Fam. Bodelier – Kahlé  
Zoggelsestraat 8  
5384 LN Heesch

Ingekomen 9 november 2012

Insprekers zijn tegen het verhogen van de milieucategorieën op bedrijventerrein De Beemd. Alles boven categorie 3 is niet acceptabel, zeker niet tot de voorgestelde categorie 4.2. Inspreker ziet liever meer woningen op het bedrijventerrein (woon/werksituatie). Luchtkwaliteit, géén geluidsoverlast en verkeersveiligheid staan op de gedeelde eerste plaats.

#### Reactie:

Ook de overheid hecht een grote waarde aan aspecten zoals door inspreker genoemd. Juist om burgers in de nabijheid van bedrijventerreinen te beschermen tegen ongewenste milieuhinder is een systeem van zoning ontwikkeld. In dit systeem is op basis van factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen).

In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzonering het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrijventerreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zoning overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woongebieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o. woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

De in de planregels opgenomen afwijkingmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

Op bedrijventerrein De Beemd is deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en deels tot en met 3.2 toegestaan. Deze laatste categorie is slechts toegestaan in de centrale delen van dit bedrijventerrein, ruim gelegen van de aan de rand van dit bedrijventerrein gelegen burgerwoningen. Om onevenredige beperkingen voor de

bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen niet meegenomen bij het bepalen van de zoneringsplan. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor verzwaring van bedrijfsactiviteiten, niet passend in deze omgeving. Het plan legt enkel de bestaande situatie juridisch-planologisch vast.

Op bedrijventerrein De Beemd komen vrij veel bedrijfswoningen voor. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is er echter op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Er is, mede gezien de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, vrijwel nooit sprake van noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Het toelaten van nieuwe woningen kan bovendien bedrijven beperken in hun mogelijkheden. Nieuwe bedrijfswoningen zijn derhalve niet toegestaan.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ... In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, stuurvisie e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed en zijn nieuwe bedrijfswoningen dus uitgesloten.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zoggelsestraat 42**

Fam. H.A.M. Zegers  
Zoggelsestraat 42  
5384 LP Heesch

D.d. 9 november 2012, ingekomen 9 november 2012

Insprekers zijn tegen verhoging van de milieucategorieën op bedrijventerrein De Beemd. Alles boven categorie 3.2. is onacceptabel. Nu reeds veroorzaken bedrijven in De Beemd overlast voor de woonomgeving. Nu al is sprake van extreme geluidshinder, bermvervuiling, stof en CO2 uitstoot.

Reactie:

Juist om burgers in de nabijheid van bedrijventerreinen te beschermen tegen ongewenste milieuhinder is een systeem van zoneringsplan ontwikkeld. In dit systeem is op basis van factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen).

In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is ten aanzien van bedrijven en milieuzoneringsplan het volgende opgenomen.

De bedrijventerreinen in Bernheze zijn bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen Cereslaan en De Beemd, gelegen in stedelijk concentratiegebied. De bedrij-

venterterreinen bieden dan ook ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën horen, zoals inspreker al aangeeft, thuis op een regionaal bedrijventerrein.

Om de maximale milieucategorieën te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de relatie tussen bedrijventerreinen en omliggende woongebieden. In de brochure is een lijst opgenomen, op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar) met indicatie van afstanden tussen bedrijven en hindergevoelige functies (w.o. woningen). Op basis van de indicatieve afstanden zijn bedrijven ingedeeld in 6 milieucategorieën. Tevens wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Vanaf de woningen die in de omgeving van het bedrijventerrein liggen zijn de indicatieve afstanden uitgezet op de bedrijventerreinen. Deze indicatieve afstanden zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald, hetgeen leidde tot de toegestane milieucategorie. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere categorie vallen, is per geval een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Met deze methode is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden bovendien in het milieutraject beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Bij het bepalen van de milieuzonering is in principe bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Alleen op locaties waar in het vigerende bestemmingsplan al zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan.

De in de planregels opgenomen afwijkmogelijkheid is slechts dan toegestaan indien het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

De bestaande afwijkende bedrijven mogen uiteraard niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Deze afwijkende bedrijven zijn op de verbeelding specifiek aangeduid.

Op bedrijventerrein De Beemd is deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2, deels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 en deels tot en met 3.2 toegestaan. Deze laatste categorie is slechts toegestaan in de centrale delen van dit bedrijventerrein, ruim gelegen van de aan de rand van dit bedrijventerrein gelegen burgerwoningen. Om onevenredige beperkingen voor de bedrijven te voorkomen, zijn de bedrijfswoningen niet meegenomen bij het bepalen van de zonering. Voor deze woningen kan een minder goed woon- en leefklimaat worden geaccepteerd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor verzwaring van bedrijfsactiviteiten, niet passend in deze omgeving. Het plan legt enkel de bestaande situatie juridisch-planologisch vast.

In het vigerend bestemmingsplan De Beemd 1970 is géén milieucategorie opgenomen. Reeds om deze reden is géén sprake van verzwaring van de milieucategorie en wordt juist met voorliggend bestemmingsplan de belangen van omwonenden beter beschermd.

Inspreker woont direct nabij de belangrijkste ontsluitingsweg van bedrijventerrein De Beemd. Wij realiseren ons dat dit tot enige hinder kan leiden, doch voorliggend bestemmingsplan wijzigt aan de bestaande situatie niets en kan in het plangebied ook niet tot een andere situatie leiden. Met de thans opgenomen milieucategorieën wordt de hinder, gegeven de ligging van insprekers perceel in de directe nabijheid van het bedrijventerrein tot een aanvaardbaar niveau gebracht.

Inspreker woont sinds 2006 op het perceel Zoggelsestraat 42. Bedrijventerrein De Beemd is reeds tientallen jaren een bedrijventerrein. Inspreker wist, dan wel kon weten dat op zijn perceel mogelijk enige hinder ondervonden wordt van het nabijgelegen bedrijventerrein en de nabijgelegen ontsluitingsweg.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## **Inspraakreacties Kleinwijk Nistelrode**

### ***Bedrijvenweg 4***

Tekenburo Verkuylen  
Ing. T. Verkuylen  
Maxend 35  
5388 TV Nistelrode

D.d. 1 november 2012, ingekomen 5 november 2012.

Namens cliënt, de fam. Coldenhof, stelt inspreker het volgende:

1. cliënt woont sinds geruime tijd in het bedrijfspand aan de Bedrijvenweg 4. Op de bestemmingsplankaart is geen bedrijfswoning ingetekend.
2. De verwijzing (sdh-vbg) staat deels over Bedrijvenweg 2 en 4. Verzocht wordt op Bedrijvenweg 2 de aanduiding (sb-tf) en op Bedrijvenweg 4 de aanduiding (sdh-vbg) te plaatsen.

### Reactie:

1. Anders dan op de verbeelding aangegeven, is op het betreffende perceel in pandig een legale bedrijfswoning. Op de verbeelding is derhalve alsnog de functieaanduiding (bw) opgenomen.
2. Conform verzoek en feitelijke situatie, is ter plaatse van het perceel Bedrijvenweg 4 de functieaanduiding (sdh-vbg) opgenomen. Het opnemen van de functieaanduiding (sb-tf) ter plaatse van het perceel Bedrijvenweg 2 is overbodig aangezien een timmerwerkfabriek past binnen de op deze locatie toegewezen milieucategorie 3.2.

### Actie:

1. Ter plaatse van het perceel Bedrijvenweg 4 de functieaanduiding en aanduidingsvlak ten behoeve van een bedrijfswoning opnemen.
2. Ter plaatse van Bedrijvenweg 4 de functieaanduiding (sdh-vbg) opnemen.

### ***Bedrijvenweg 9/11***

Tekenburo Verkuylen  
Ing. T. Verkuylen  
Maxend 35  
5388 TV Nistelrode

D.d. 1 november 2012, ingekomen 5 november 2012.

Namens cliënt, Autoschade Verkuylen, verzoekt inspreker voor de percelen Bedrijvenweg 9 en 11 twee aanduidingen (bw) op te nemen. Cliënt is voornemens voor de vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de twee woningen aan te vragen.

### Reactie:

Het is ingevolge gemeentelijk en provinciaal beleid niet langer mogelijk in nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. In voorliggend bestemmingsplan zijn dan ook alleen de bestaande/vergunde bedrijfswoningen vastgelegd. Enkel het tijdig, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan en een vergunbare aanvraag, indienen kan bij vaststelling leiden tot de aanduiding bw.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Bedrijvenweg 12**

Tekenburo Verkuylen  
Ing. T. Verkuylen  
Maxend 35  
5388 TV Nistelrode

D.d. 7 november 2012, ingekomen 12 november 2012

Namens cliënt, de heer A. Lindhout, Bedrijvenweg 12 in Nistelrode, wijst inspreker erop dat cliënt voornemens is achter op zijn perceel (sectie F 1335) een bedrijfsapnd te realiseren met inpandige woning. Het perceel wordt t.z.t. gesplitst in 2 percelen van tenminste 1000 m2. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de benodigde aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Inspreker verzoekt deze bedrijfswoning toe te kennen.

Reactie:

Het oprichten van bedrijfsruimte binnen de op de verbeelding en in de planregels opgenomen voorwaarden is zonder meer mogelijk.

Het is ingevolge gemeentelijk en provinciaal beleid niet langer mogelijk in nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. In voorliggend bestemmingsplan zijn dan ook alleen de bestaande/vergunde bedrijfswoningen vastgelegd. Enkel het tijdig, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan en een vergunbare aanvraag, indienen kan bij vaststelling leiden tot de aanduiding bw.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Canadabaan 10**

Tekenburo Verkuylen  
Ing. T. Verkuylen  
Maxend 35  
5388 TV Nistelrode

D.d. 1 november 2012, ingekomen 5 november 2012.

Namens client, de heer M. Exters, wijst inspreker er op dat cliënt achter het perceel Canadabaan 12 een steencentrum exploiteert. Tevens is op het gesplitste perceel Bergings transportbedrijf Poels gevestigd. Op het perceel is een showroom gelegen t.b.v. de bouwmaterialen. Klantcontacten vinden plaats. Cliënt wil deze activiteiten voortzetten.

Inspreker verzoekt:

1. een aanduiding "bouwmaterialenhandel" op te nemen en
2. de splitsing van het perceel op de bestemmingsplankaart in te tekenen.

Reactie:

1. In de toelichting op onderhavig bestemmingsplan is opgenomen dat bepaalde vormen van detailhandel vanwege de aard van de verkochte goederen (bouwmaterialen, auto's

etc.), de grootte van de vestigingen en/of vanwege de verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in dorpscentra of woongebieden. Voor deze vormen van detailhandel is vestiging op een bedrijventerrein mogelijk. Productiegebonden detailhandel (detailhandel in producten die bij hetzelfde bedrijf worden vervaardigd of toegepast in het productieproces) behoort tot de mogelijkheden, eventueel in de vorm van een showroom. Het ter plaatse gevestigde steencentrum met showroom past binnen vorenstaande. Een nadere functieaanduiding is binnen de gekozen systematiek voor voorliggend bestemmingsplan niet nodig.

2. De ondergronden voor de op te stellen verbeelding worden door derden aangeleverd. Het is voor de gemeente, binnen de wettelijk verplicht gestelde systematiek van digitalisering van bestemmingsplannen, niet mogelijk deze ondergronden aan te passen. Het intekenen van genoemde splitsing van het perceel is dan ook niet mogelijk. De ondergrond heeft overigens geen juridische status.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Canadabaan 14**

Tekenburo Verkuylen  
Ing. T. Verkuylen  
Maxend 35  
5388 TV Nistelrode

D.d. 1 november 2012, ingekomen 5 november 2012.

Namens cliënt, Hanenberg materieel, stelt inspreker dat:

1. ten onrechte het aanduidingsvlak ten behoeve van de bedrijfswoning Canadabaan 12, over het bedrijfsperceel van cliënt ligt.
2. Inspreker een aanvraag omgevingsvergunning in voorbereiding heeft ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsruimte inclusief bedrijfswoning. Inspreker verzoekt de functieaanduiding (bw) op te nemen.

Reactie:

1. De opmerking onder punt 1 is juist. Het aanduidingsvlak met functieaanduiding (bw) is op de verbeelding aangepast en beperkt tot Canadabaan 12.
2. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de bestaande/vergunde bedrijfswoningen vastgelegd. Nieuwe, nog aan te vragen vergunningen voor bedrijfswoningen, kunnen ingevolge gemeentelijk en provinciaal beleid niet opgenomen worden. Mocht binnen de geldende wet- en regelgeving nog een bedrijfswoning vergund kunnen/moeten worden, dan zal deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen worden. Vooruitlopend hierop kunnen wij geen aanduiding (bw) opnemen. Enkel het tijdig, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan en een vergunbare aanvraag, indienen kan bij vaststelling leiden tot de aanduiding bw.

Actie:

1. Het aanduidingsvlak (bw) beperken tot het perceel Canadabaan 12.

**Canadabaan 18**

Juice BV  
F.A. van de Graaf  
Canadabaan 18  
5388 RT Nistelrode

D.d. 8 november 2012, ingekomen 9 november 2012

Inspreker verzoekt:

1. een maximale goot- en nokhoogte van 10 meter op het perceel Canadabaan 18 toe te staan, e.e.a. conform het naastgelegen perceel.
2. Een correctie door te voeren voor wat betreft de situering van het huisnummer.
3. Toe te staan dat aan de noordzijde tot op 1,5 m. van de perceelsgrens gebouwd mag worden.
4. Toe te staan dat ter plaatse in de toekomst een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden.

Reactie:

1. De ter plaatse van het naastgelegen perceel opgenomen maximale goot- en bouwhoogte geldt ook voor de naastgelegen percelen en dus ook onderhavig perceel. Deze maatvoeringsaanduiding is niet op elk afzonderlijk perceel gelegd. Via de digitale versie is dit duidelijk leesbaar. Helaas betekent deze wijze van bestemmen dat analoge verbeeldingen (plankaarten) moeilijker leesbaar zijn.
2. De ondergronden voor onderhavig bestemmingsplan kunnen wij niet wijzigen. De mogelijke onjuiste huisnummering heeft overigens géén juridische consequenties voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsperceel. Ten behoeve van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) hebben wij een onderzoek uitgezet naar de juistheid van de huisnummers. Zo nodig zullen wij in voornoemde administratie een wijziging doorvoeren.
3. Ingevolge de planregels dient de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter te bedragen. Op grond van de bestaande situatie concluderen wij dat de gewenste uitbreiding van de bedrijfsruimte naar de noordzijde toe zondermeer mogelijk is.
4. Ingevolge provinciaal beleid zijn nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet langer toegestaan. In voorliggend nieuw bestemmingsplan moet de gemeente deze beleidslijn volgen. Ten behoeve van dit bestemmingsplan vond een inventarisatie plaats. Bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen toevoegen is niet mogelijk.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***De Oude Ros 10***

Tekenburo Verkuylen  
Ing. T. Verkuylen  
Maxend 35  
5388 TV Nistelrode

D.d. 1 november 2012, ingekomen 5 november 2012

Namens cliënt, de fam. Duffhues, verzoekt inspreker zeker te stellen om de thans aanwezige inpandige bedrijfswoning in de toekomst te kunnen verruilen voor een vrijstaande bedrijfswoning.

Reactie:

Conform de bestaande situatie is ter plaatse van het perceel De Oude Ros 10 een functieaanduiding (bw) opgenomen. Tevens is over de volledige breedte van het perceel een aanduidingsvlak gelegd. Ingevolge de planregels mag per aanduiding (bw), per aanduidingsvlak, één bedrijfswoning gebouwd worden. De overige bouwregels zijn in artikel 4.2.2. van de planregels opgenomen. Met andere woorden: het is dus mogelijk om de inbandige bedrijfswoning te verruilen voor een vrijstaande bedrijfswoning.

Op grond van het geregelde is een verdere aanvulling niet noodzakelijk.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***De Oude Ros 12/12A/14***

T.N.M. van Casteren  
Pb 72, 5374 ZH Schaijk

Namens cliënt, de heer A. van Duren, wijst inspreker er op dat op het perceel De Oude Ros 12/12A/14 een inbandige bedrijfswoning aanwezig is. Inspreker verzoekt een aanduiding bw op te nemen.

Reactie:

Voor onderhavige locatie is d.d. 9 augustus 2001 vergunning verleend voor het oprichten/plaatsen van een bedrijfsruimte. Weliswaar heeft gedurende enige tijd bewoning plaatsgevonden, doch nimmer werd vergunning verleend voor deze woonfunctie. Sedert 2001 heeft ondernemer ook nimmer actie ondernomen om voor een bedrijfswoning vergunning te verkrijgen.

Nu het pand niet geschikt is voor bewoning, is het op het perceel De Oude Ros 12/12A/14 leggen van een aanduiding bw niet aan de orde.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***De Oude Ros 18***

Dhr. V. van Gestel  
De Oude Ros 18  
5388 PM Nistelrode

Ingekomen 22 oktober 2012, mondeling.

Inspreker verzoekt:

1. het bouwvlak op het perceel De Oude Ros 18 te verruimen tot 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
2. de aanduiding bw (bedrijfswoning) op te nemen ten behoeve van de bestaande bedrijfswoning;
3. de bouw van een vrijstaande woning op het voorste deel van het bedrijfsperceel mogelijk te maken.

Reactie:

1. Een deel van de bestaande bedrijfsruimte is reeds op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, resp. binnen 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Derhalve is ter plaatse van het perceel De Oude Ros 18 de bouwgrens op drie meter van de zijdelingse perceelsgrens gelegd.
2. Op onderhavig perceel ligt een legale bedrijfswoning. Op dit perceel is de aanduiding bw opgenomen.
3. Herbouw van de bestaande legale bedrijfswoning mag plaatsvinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak/aanduidingsvlak. De overige planregels terzake een bedrijfswoning zijn van toepassing.

Actie:

1. Grens bouwvlak leggen op drie meter van zijdelingse perceelsgrens;
2. Aanduiding bw en aanduidingsvlak opnemen.

***De Oude Ros 28***

Tekenburo Verkuylen  
Ing. T. Verkuylen  
Maxend 35  
5388 TV Nistelrode

D.d. 1 november 2012, ingekomen 5 november 2012

Namens cliënt, de fam. Herckenrath, verzoekt inspreker:

1. zeker te stellen om de thans aanwezige in pandige bedrijfswoning in de toekomst te kunnen verruilen voor een vrijstaande bedrijfswoning;
2. zeker te stellen dat cliënt op de linker perceelsgrens een bedrijfspand kan realiseren, nu reeds zowel op de linker als op de rechter perceelsgrens bedrijfsbebouwing staat.

Reactie:

1. Conform de bestaande situatie is ter plaatse van het perceel De Oude Ros 10 een functieaanduiding (bw) opgenomen. Tevens is over de volledige breedte van het perceel een aanduidingsvlak gelegd. Ingevolge de planregels mag per aanduiding (bw), per aanduidingsvlak, één bedrijfswoning gebouwd worden. De overige bouwregels zijn in artikel 4.2.2. van de planregels opgenomen. Op grond van deze planregels is een verdere aanvulling niet noodzakelijk.
2. In artikel 4.2.2. van de planregels is bepaald dat bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De afstand van deze bedrijfsgebouwen tot één zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. Indien echter de bestaande afstand minder dan 3 meter bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens. Met deze laatste regel wordt voorkomen dat een deel van de bestaande bedrijfsruimte onder het overgangsrecht komt te vallen. Op grond van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is de bouw van nieuwe bedrijfsruimte op de linker perceelsgrens zondermeer mogelijk.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***'t Runneke***

J.H.W. van Aar

Heescheweg 6  
Nistelrode

D.d. 9 november 2012, ingekomen 12 november 2012

Inspreker verzoekt om bevestiging ter zake de ontwikkeling aan 't Runneke, meer in het bijzonder het volgende:

Scenario 3, hetgeen betekent

- het ontwikkelen van het gehele plangebied
- het verleggen van 't Runneke en ruimen van de bosjes
- het realiseren van een nieuw bedrijfskavel op de hoek Heescheweg/Noorderbaan, aansluitend aan perceel F 1046, bij inspreker in eigendom

Dus:

- enkel uitbreidingsmogelijkheden voor Heerkens en Bevers en
- een bevestiging van de "positie O. van Ginniken".

Reactie:

In voorliggend bestemmingsplan wordt enkel de bestaande situatie vastgelegd. Voor de in voorbereiding zijnde ontwikkeling van deze hoek zal t.z.t. een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In dit bestemmingsplan zullen keuzes gemaakt worden. Binnen de dan aan de orde zijnde procedure kan inspreker reageren.

Op dit moment kan de gevraagde zekerheid over diverse uitgangspunten niet gegeven worden.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**'t Runneke 6**

O. van Ginniken  
't Runneke 6  
5388 PZ Nistelrode

D.d. 8 november 2012, ingekomen 12 november 2012

Inspreker wijst er op dat in voorliggend bestemmingsplan naast en achter het perceel van inspreker bebouwing tot 8 meter mogelijk wordt gemaakt. Realisatie van gebouwen tot deze hoogte tasten het woongenot van inspreker in ernstige mate aan.

Inspreker stelt voor:

1. het perceel sectie F nr 1691 te voorzien van een woonbestemming (cfm. vigerend bestemmingsplan) en
2. het perceel sectie F nr 1831 (= 1813) van een bedrijvenbestemming, met de mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning.

Zonder planaanpassing of financiële tegemoetkoming ontstaat een behoorlijke waardevermindering.

Reactie:

Anders dan inspreker aangeeft, ligt achter het perceel van inspreker, géén bouwvlak. Bebouwing tot 8 meter hoog is dan ook niet toegestaan.

Aan de westzijde van 't Runneke 6 ligt een bouwblok met een bebouwingspercentage van 45%. Ter plaatse is een bedrijf gevestigd met bedrijfsruimte met een goot- en bouwhoogte zoals aangegeven. Van een ernstige aantasting van het woongenot als gevolg van voorliggend bestemmingsplan is dan ook géén sprake.

1. De percelen kadastraal bekend sectie F nrs 1691 en 1831 zijn beide eigendom van W.O.C.J. van Ginniken. Op het perceel is een bedrijf gevestigd. Het licht dan ook juridisch/planologisch voor de hand de bestaande woning als bedrijfswooning aan te merken.
2. Inspreker verzoekt een tweede woning toe te staan en deze aan te merken als bedrijfswooning. Nog los van het gegeven dat nieuwe bedrijfswoningen in strijd zijn met provinciaal en gemeentelijk beleid, lijkt een dergelijk verzoek ook haaks te staan op door inspreker gesuggereerde aantasting van het woongenot.

Het staat inspreker vrij om, conform de mogelijkheden door de wetgever gegeven, een verzoek om schadevergoeding in te dienen.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## **Inspraakreacties Retsel Heeswijk-Dinther**

### ***De Morgenstond 2***

Eurocover BV/Harna Bernheze beheer BV  
H. en N. van de Ven

Ingekomen d.d. 12 november 2012

Insprekers hebben in 2010 het bedrijfspand van de gemeente Bernheze gekocht. Sedertdien is een uitbreiding van het bedrijfspand vergund, welke op korte termijn gerealiseerd gaat worden. Een gezinslid zal in de toekomst het bedrijf overnemen en wil t.z.t. ter plaatse wonen. Het aanvragen van een vergunning voor juni 2013 is, vanwege bijbehorende financiële kosten, niet mogelijk.

Bij verkoop van het perceel is deze bestemmingsplanwijziging niet vermeld.

### Reactie:

Provinciaal en gemeentelijk beleid is er op gericht om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op bedrijventerreinen. Enerzijds is de noodzaak voor een bedrijfswoning verdwenen vanwege moderne communicatie- en beveiligingstechnieken; anderzijds is een belangrijk uitgangspunt het zuinig ruimtegebruik.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ... In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, stuurvisie e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed en zijn nieuwe bedrijfswoningen dus uitgesloten.

De bestaande bedrijfswoningen zijn geïnventariseerd. Deze woningen zijn met aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het toevoegen van een dergelijke aanduiding ter plaatse waar geen bedrijfswoning staat dan wel tijdig vergund, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan een tijdig vergunbare aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is niet mogelijk. Evenmin kunnen wij op grond van voorgaand beleid in de planregels het toevoegen van bedrijfswoningen toestaan.

### Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### ***De Morgenstond, nabij Morgenstond 11***

Autobedrijf Albert Hurkmans B.V.  
A.J.M. Hurkmans  
Den Dolvert 8  
5473 GP Dinther

Ingekomen d.d. 9 november 2012

Inspreker heeft in eigendom een perceel grond op bedrijventerrein Retsel, aan De Morgenstond, tussen De Halm en Van Aarle. Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat in het nieuwe bestemmingsplan geen bedrijfswoningen mogen worden gebouwd.

Reactie:

In voorliggend bestemmingsplan is, conform reeds lang bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid de realisatie van nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Dit beleid is onder meer ingegeven vanwege de moderne communicatie- en beveiligingstechnieken, waardoor vrijwel nooit sprake is van noodzaak voor het realiseren van een bedrijfswoning.

Enkel de bestaande bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangeduid.

De meest recente beleidsnotitie van de provincie ter zake, de Verordening ruimte 2012, geeft regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties. In artikel 3.7 is opgenomen dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat over de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, ... In dit derde en vierde lid is opgenomen dat regels moeten worden opgenomen om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan. Onder dit oneigenlijk ruimtegebruik wordt tenminste verstaan het gebruik voor bedrijfswoningen.

Dit uitgangspunt van tegengaan van oneigenlijk en dus zuinig ruimtegebruik hanteert de gemeente ook al lange tijd. In alle recente bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, structuurvisies e.d. wordt hier reeds aandacht aan besteed. Reeds langere tijd worden in nieuwe bestemmingsplannen geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Het toevoegen van een aanduiding ter plaatse waar geen bedrijfswoning staat dan wel tijdig vergund, dus voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel een tijdig vergunbare aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is niet mogelijk.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***De Morgenstond 12***

T. Meulenbroek

Morgenstond 12

5473 HG Heeswijk-Dinther

Ingekomen 5 november 2012

Inspreker wijst er op dat, in tegenstelling tot hetgeen op de verbeelding is aangegeven, op het perceel Morgenstond 12 een bedrijfsruimte met bedrijfswoning ligt. Diverse bouwvergunningen zijn verleend.

Reactie:

In 1994 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsruimte met bedrijfswoning. Op de verbeelding is derhalve op het betreffende perceel de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

Actie:

1. Aanduiding bw en aanduidingsvlak opnemen.

***De Morgenstond 27***

P. en R. van Beek

De Morgenstond 27

5473 HE Heeswijk-Dinther

Ingekomen d.d. 7 november 2012

Insprekers stellen sedert lange tijd een bedrijf te runnen, te weten het repareren van fietsen en de verkoop van fietsen- en fietsonderdelen (zowel detailhandel als groothandel). Het bedrijf was van 1993 tot 2005 gevestigd op bedrijventerrein Retsel. Na aanschrijving wegens strijdigheid met het bestemmingsplan voerden insprekers de detailhandel gedurende vijf jaren, na korte vestiging in Loosbroek, aan het Raadhuisplein in Dinther. In 2011 startten insprekers de detailhandelsactiviteiten wederom aan De Morgenstond, dit naar aanleiding van een schrijven van de gemeente waarin gesteld: “wij zijn momenteel gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Wij zullen kijken naar bestaande situaties die in de loop der jaren zijn ontstaan. Zo zullen wij ook kijken naar de mogelijkheden voor een bepaalde vorm van detailhandel, waaronder ook uw activiteit. Het kan nog enige tijd duren voordat wij daarover echt duidelijkheid kunnen geven. Zolang daarover nog geen duidelijkheid bestaat, staan wij toe dat u de huidige activiteit voortzet”.

Insprekers verzoeken, in acht nemend voornoemd schrijven, het reeds gedurende 20 jaar deze activiteiten beoefenen en de overgangsregel als bedoeld in artikel 20.2, de detailhandelsactiviteiten onder de overgangsbepalingen te laten vallen.

Reactie:

Uit voornoemde brief van 29 juni 2011, verzonden 30 juni 2011, kon en mocht inspreker op generlei wijze afleiden dat medewerking verleend zou worden aan de detailhandel van fietsen. Het risico voor de inrichting van de winkel/showroom ligt dan ook in zijn geheel bij insprekers.

In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, opgenomen dat detailhandel in beginsel thuishoort in de dorpscentra. Bepaalde vormen van detailhandel zijn echter vanwege de aard van de verkochte goederen (bouwmaterialen, auto's, explosiegevaarlijke goederen), de grootte van de vestigingen (grootschalige meubelzaken) en/of de verkeersaantrekkende werking (bouwmarkten, tuincentra) niet inpasbaar in deze dorpscentra of woongebieden. Voor deze vormen van detailhandel kan vestiging op (of aan de rand van) een bedrijventerrein een betere oplossing bieden. Ook productiegebonden detailhandel (detailhandel in producten die bij hetzelfde bedrijf worden vervaardigd of toegepast in het productieproces) behoort tot de mogelijkheden. Een beperkte productiegebonden verkoop van goederen, eventueel in de vorm van een showroom, is toelaatbaar. Uit vorenstaande moet geconcludeerd worden dat de detailhandelsactiviteiten in vorm van fietsenverkoop en -reparatie, zoals door insprekers benoemd, in strijd zijn met het beleid zoals dit is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

Anders dan insprekers aangeven kan van een overgangsrechtelijke situatie geen sprake zijn. Immers, zoals insprekers al aangeven, is reeds sprake van strijdig gebruik onder het voorheen geldende bestemmingsplan. Artikel 20.2 van het overgangsrecht bepaalt: het bepaalde onder a (*het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet*) is **niet** van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Actie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

***De Morgenstond 29***

R. van Beekveld  
De Morgenstond 29  
5473 HE Heeswijk-Dinther

D.d. 31 oktober 2012, ingekomen 7 november 2012

Inspreker stelt dat, anders dan op de verbeelding aangegeven, op het perceel De Morgenstond 29, een in pandige bedrijfswoning aanwezig is. Inspreker verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie:

Op het perceel De Morgenstond 29 ligt inderdaad een in pandige bedrijfswoning. Op de verbeelding is de functieaanduiding (bw) en een maatvoeringsvlak opgenomen.

Actie:

Op perceel De Morgenstond 29 de functieaanduiding (bw) en maatvoeringsvlak opnemen.

***Dodendoeksestraat 1***

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Mr. H.A. Gooskens  
Postbus 10100  
5000 JC Tilburg

D.d. 9 november 2012, ingekomen 12 november 2012

Namens cliënt, de heer J.M. van Grinsven, Dodendoeksestraat 1 te Heeswijk-Dinther, verzoekt inspreker:

1. nadrukkelijk verwijzend naar de voorgeschiedenis ter zake de Dodendoeksestraat in resp. de planprocedures “Bedrijventerrein Retsel Heeswijk-Dinther” en “Bedrijventerrein Retsel-Noord, Heeswijk-Dinther”, de verkeersbestemming van de Dodendoeksestraat zodanig aan te passen/te beperken dat deze niet gebruikt kan worden door vrachtverkeer en ander sluisverkeer, doch slechts voor calamiteiten.
2. De regels ter zake de kwaliteit van de bebouwing, met name op de zgn. zichtlocaties aan de rand van het bedrijventerrein Retsel, over te nemen uit het vigerende bestemmingsplan.

Reactie:

1. Een andere bestemming dan de bestemming “Verkeer” is niet aan de orde. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor: wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.  
Deze bestemming zegt niets over de ‘zwaarte’ van de weg.

Zoals door inspreker al aangehaald, blijft het plangebied georiënteerd op de Brouwersstraat/Laag Beugt en de wegen op het bedrijventerrein zelf. De Brouwersstraat/Laag Beugt is onderdeel van de hoofdroute door de kernen Heeswijk en Dinther. Ontsluiting op deze weg ligt dan ook voor de hand. In voorliggend bestemmingsplan is op geen enkele wijze een verandering aangebracht in de in eerdere procedures benoemde functie van de Dodenhoeksestraat.

De inrichting van de weg, b.v. verkeerswerende en remmende maatregelen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd.

2. In het ontwerpbestemmingsplan zijn in de toelichting en in de planregels regels voor deze zichtlocaties aan de rand/tegen Dodenhoeksestraat opgenomen, e.e.a. conform het vigerende bestemmingsplan, doch passend binnen de systematiek van voorliggend bestemmingsplan. Naast genoemde paragraaf in de toelichting ter zake bebouwing op deze zichtlocaties is in de planregels, naast reeds eerder overgenomen bouwvoorschriften, nog toegevoegd een lagere bebouwingshoogte, te weten 6,5 – 8 m. en een bebouwing van maximaal 60% van de perceelsbreedte in deze ‘voorste bouwstrook’.

Actie:

In de toelichting en in de planregels aandacht voor de beeldkwaliteit van zgn. zichtlocaties op bedrijventerrein Retsel (Retsel Noord, rand Dodenhoeksestraat), e.e.a. conform het vigerende bestemmingsplan.

In de planregels opnemen:

- in ‘voorste bouwstrook’ langs Dodenhoeksestraat: bouwhoogte 6,5 – 8 meter;
- in ‘voorste bouwstrook’ breedte bebouwing: maximaal 60% van breedte bouwperceel.

***Retselseweg 5***

Dhr. H. van Aarle

Retselseweg 5

5473 HC Heeswijk-Dinther

Ingekomen 25 oktober 2012

Inspreker verzoekt de in de planregels opgenomen eis van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeropervlakte ten behoeve van grootschalige detailhandel, i.c. motoren e.d., aan te passen aan de bestaande situatie.

Reactie:

Artikel 4.3.3. van het voorontwerpbestemmingsplan bepaalt dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 voor het toestaan van bouwmarkten, tuincentra en grootschalige detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> in o.m. de branche motoren/scooters/bromfietsers.

Op het perceel Retselseweg 5 te Heeswijk-Dinther is HVA-motoren gevestigd. Inspreker heeft een verzoek om vergunning ingediend voor de uitbreiding van de bedrijfsruimte tot ca 250 m<sup>2</sup>. De bestaande vestiging is voorzien van een aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – motoren’. Uitbreiding conform de inmiddels verleende vergunning is zonder meer mogelijk.

Actie:

Bestaande vestiging op perceel Retselseweg 5 voorzien van aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – motoren’.

***Retselseweg 10***

Van Wylick beheer bv  
Van Wylick  
Rootakkers 58  
5708 BA Helmond

D.d. 13 november 2012, mondeling (buiten termijn)

De heer Wylick verzoekt om medewerking ten behoeve van:

1. het tenminste gedeeltelijk mogen verharden van het perceel kadastraal bekend HWK 02 C 5362;
2. de bouw resp. uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel HWK 02C 5253, althans een bouwvlak om deze bebouwing mogelijk te maken.

De heer Wylick wijst erop dat reeds eerder vergunning is verleend voor de bouw van bedrijfsruimte tot op de zijdelingse perceelsgrens, waardoor een uitweg op het perceel 5362 nodig is.

Reactie:

Het bedrijfsperceel en naastgelegen perceel is resp. in eigendom van Van Wylick Beheer b.v. en de heer G.M. van Wylick. De percelen hebben resp. een oppervlakte van 3433 m<sup>2</sup> en 940 m<sup>2</sup>, in eigendom van Van Wylick Beheer b.v. en 1981 m<sup>2</sup> van de heer van Wylick. Tezamen overschrijden de percelen de maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>.

De percelen in eigendom van Van Wylick Beheer b.v. hebben in het vigerende bestemmingsplan en in voorliggend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Een deel van het perceel heeft een nadere aanduiding: specifieke bouwaanduiding onbebouwd.

1. Uit nader onderzoek blijkt dat reeds een deel van het perceel HWK 02 C 5362, is voorzien van een – half – verharding. In voorliggend bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming “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 verharden van dit perceel is in overeenstemming met deze bestemming. Tevens ligt op dit perceel de Wro zone wijzigingsgebied 1. Deze wijziging kan eerst plaatsvinden nadat elders op het bedrijventerrein geen of onvoldoende plaats is voor bedrijfsvestigingen. Hiervan is vooralsnog geen sprake. Ook andere voorwaarden zijn van toepassing. Verwezen wordt naar het gestelde in artikel 18.1.
2. Met beide percelen blijft betrokkene binnen de 5.000 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van het perceel, groot 940 m<sup>2</sup>, is een bouwvlak gelegd.

Actie:

Op achterliggend kadastraal perceel, met aanduiding onbebouwd, een bouwvlak leggen.