

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 09.0564
B&W verg.. : 14 juli 2009
Cie_verg. : ROB 9 september
2009
Raadsverg.. : 22 september 2009

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake het bedrijventerrein Kruisstraat ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat dateert uit 1979 en dient in het kader van het actualiseringsprogramma geactualiseerd te worden. In overleg met het Rosmalense Ondernemers Contact zijn de bestaande regels enigszins verruimd om het terrein beter te kunnen benutten. In het voorontwerp was de mogelijkheid opgenomen om het bedrijventerrein aan de noord west zijde te vergroten. Daarbij zou tegemoet kunnen worden gekomen aan de uitbreidingsbehoefte van enkele ondernemers. In de inspraakprocedure is hier bezwaar tegen gemaakt door de wijkraad en de direct omwonenden. Met name wordt gevreesd voor milieuhinder. Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de omwonenden en de bedrijven en er heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de geluidseffecten. Dit onderzoek biedt onvoldoende waarborgen dat de aanliggende woningen geen hinder zullen ondervinden van de uitbreiding. Daarom wordt de beoogde uitbreiding niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Tegen het ontwerp zijn een 3 tal zienswijzen ingekomen: van ProRail in verband met de veiligheidscontour vanwege het toegenomen vrachtverkeer op de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen, de heer Cleven in verband met zijn wens om bebouwing te realiseren in de zone tussen het bedrijventerrein en het lint Kruisstraat en de fam. Timmermans in verband met hun wens om hun bedrijf ten noord westen van het bedrijventerrein uit te breiden ten behoeve van hun loonwerkersbedrijf. Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

3) Inleiding

In het kader van het programma tot actualisering van bestemmingsplannen dient ook het uit 1979 daterende bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat te worden geactualiseerd. Het bedrijventerrein is nagenoeg volledig gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bestaande situatie én bestaande rechten van het oude bestemmingsplan voor een belangrijk gedeelte overgenomen. Met het Rosmalens ondernemers contact zijn de planuitgangspunten besproken. Daarbij is door het ROC de wens naar voren gebracht om te komen tot een intensivering van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Rekening houdend met de beperkte mogelijkheden daartoe, is in het bestemmingsplan een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwingsmogelijkheden opgenomen.

4) Inhoud

- **Probleemstelling + korte toelichting:**

Het bedrijventerrein Kruisstraat dateert uit 1979. Reeds op grond van de huidige wet op de ruimtelijke ordening dient eens in de 10 jaren een bestemmingsplan te worden geactualiseerd. Het bedrijventerrein Kruisstraat is (met uitzondering van het terrein van het voormalige varkensveredelingsbedrijf BOVAR, waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan is vastgesteld in 2004) nagenoeg volledig gerealiseerd. Ondanks het feit dat het bestemmingsplan al bijna 30 jaar oud is en de voorschriften en plankaart juridisch technisch enigszins verouderd zijn, is het plan inhoudelijk nog goed toepasbaar. Op enkele onderdelen is het beleid voor dit bedrijventerrein aangepast. Het betreft met name de mogelijkheid om te komen tot een intensivering van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Dit onderwerp is ook naar voren gebracht door het Rosmalens ondernemers contact, met wie in het kader van de voorbereiding van dit plan overleg heeft plaatsgevonden. Omdat het bedrijventerrein nagenoeg volledig gerealiseerd is, zijn de mogelijkheden voor een verdere intensivering echter beperkt. Ook kan een verruiming of beperking van rechten leiden tot planschadeclaims. Een ander element dat beperkend is voor een verdere intensivering, is de aanwezigheid van het relatief grote aantal bedrijfswoningen op het bedrijventerrein. Het huidige bestemmingsplan kent een maximaal bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel. Als alle aspecten worden afgewogen zijn wij van mening dat een verhoging van dit percentage tot 70% verantwoord is. Een verder gaande ophoging van het bebouwingspercentage is niet gewenst om dat dan op het bouwperceel niet voldoende ruimte overblijft voor parkeren. Uitgangspunt is immers dat zoveel mogelijk moet worden geparkeerd op eigen terrein. De bouwhoogte kan met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid worden verhoogd tot 15 meter. Daarbij kan per geval tot een goede inpassing worden gekomen waarbij rekening kan worden gehouden met de aanwezige (bedrijfs-)woningen en, met name aan de randen, een goede overgang kan worden gezocht naar de omgeving. Ook eventuele planschaderisico's kunnen hierbij worden afgewogen.

Zienswijzen.

In het kader van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn een 3 tal zienswijzen binnen gekomen. Voor de volledige reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende nota van zienswijzen. Samenvattend kan het volgende worden opgemerkt:

1. ProRail.

Naar de mening van ProRail is niet duidelijk in het bestemmingsplan verwerkt wat de toename van het vrachtverkeer op de spoorlijn Nijmegen – 's-Hertogenbosch betekent voor de externe veiligheid. In de toelichting is hierop nader ingegaan. De conclusie is, dat net als bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan De Hoef, de toename van het vrachtverkeer geen gevolgen heeft voor de externe veiligheid op dit bedrijventerrein.

2. Hr. Cleven.

De heer Cleven wenst bebouwingsmogelijkheden voor zijn gronden die zijn gelegen ten noorden van het bedrijventerrein. Deze reactie is al naar voren gebracht naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan. Het verzoek is daarbij gemotiveerd afgewezen. In de zienswijze worden geen wezenlijk nieuwe elementen naar voren gebracht zodat voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren. Wel wordt in het kader van de actualisering van de gemeentelijke structuurvisie opnieuw naar dit gebied gekeken in het kader van het onderzoek naar nieuwe woon- werklocaties..

3. Loonwerkersbedrijf Timmermans.

Op 20 februari 2009 is door juridisch adviesbureau Winkelman een zienswijze ingediend namens loonwerkersbedrijf Timmermans. Op 6 juni 2009 is een aanvulling op deze zienswijze binnengekomen. Alhoewel deze aanvullende zienswijze buiten de wettelijke termijn is binnengekomen, wordt hier aan de bijgevoegde nota van zienswijzen nader op in gegaan. Dit loonwerkersbedrijf kampt met huisvestingsproblemen in verband met de verhuizing uit De Groote Wielen. Om hierin te voorzien is in het verleden het perceel Huisbergenweg 8 aangekocht (overigens wordt dit perceel momenteel verhuurd). Omdat dit perceel niet voldoende ruimte biedt, wordt verzocht om de bedrijf bestemming hier uit te breiden. In het voorontwerp bestemmingsplan was, middels een wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid opgenomen voor een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de noord west zijde. Stedenbouwkundig is deze uitbreiding niet onaanvaardbaar, omdat op die wijze een logische afronding van het terrein kan worden bereikt. Echter, tijdens de inspraakprocedure zijn vele bezwaren binnengekomen tegen deze uitbreiding, zowel van direct aanwonenden als van wijkraad. De buurt is met name bevreesd voor milieuoverlast als de bedrijven direct tegen de achtergrens van hun woonperceel zullen worden gevestigd. Alle belangen afwegende is de wijzigingsbevoegdheid niet in het ontwerp plan opgenomen. Vervolgens heeft overleg plaatsgevonden tussen Timmermans en aanwonenden en de wijkraad. Naar aanleiding hiervan is een geluidrapport opgesteld in opdracht van Timmermans. De conclusie van dat rapport is dat de geluidsnormen niet overschreden worden als er een geluidswal van 4 meter hoog wordt aangelegd. De in het rapport beschreven activiteiten zijn zeker niet representatief voor een gemiddeld loonbedrijf. Een terrein dat alleen wordt gebruikt voor de stalling van een aantal (niet gemotoriseerde) aanhangers, mestwagens en trailers, zoals in het rapport beschreven, lijkt op de langere termijn niet realistisch. De ervaring leert dat loonwerkbedrijven, zeker in de campagnetijd, in de vroege ochtend tot in de late avond worden gebruikt en overlast veroorzaken voor de woonomgeving. In dit geval ligt de dichtst bij gelegen woning op ca 40 meter. Klachten vanuit de woonomgeving zijn dan ook zeker niet ondenkbeeldig. De uitbreiding van het bedrijventerrein voor categorie 3 bedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, zal onaanvaardbare hinder voor de bestaande woonomgeving betekenen en past daarom niet in de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Ambtshalve aanpassingen.

Ten opzicht van het ontwerp bestemmingsplan zijn een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Verwezen wordt naar de bij dit besluit behorende lijst van wijzigingen.

- **Financiële paragraaf:**

Het bestemmingsplan is een beheersplan waaraan geen grondexploitatiekosten noch andere kosten zijn verbonden

- **Conclusie:**

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat kan worden vastgesteld.

5) Voorstel

Wij stellen u voor bijgaand ontwerpbesluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen.
2. Lijst van wijzigingen.

Ter inzage:

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat

Steller : Meulendijks

Tel. : 6155651

E-mail : bmeu@s-Hertogenbosch.nl

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 22 september 2009;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juli 2009, regnr.09.0564;

overwegende, dat met ingang van 19 januari 2009 het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Kruisstraat" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juli 2009, regnr. 09.0564, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat' genoemde appellanten, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kruisstraat" met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de plankaart, identificatienummer 00011971301, en de voorschriften "Bedrijventerrein Kruisstraat", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat', zoals bij dit besluit gevoegd;
3. te besluiten om geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat er geen grondexploitatiekosten zijn, aangezien het onder 2 genoemde plan het bestemmingsplan in overeenstemming brengt met de reeds bestaande situatie.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 22. september...2009
CONFORM BESLOTEN

Lijst van wijzigingen behorende bij het besluit van 22 september 2009 van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat wordt ten aanzien van het ontwerp zoals het ter visie is gelegd op de volgende onderdelen ambtshalve gewijzigd.

1. Toelichting.

- Voorzover in de toelichting nog verwezen wordt naar nieuwbouwmogelijkheden in het Noord westelijke gedeelte van het bedrijventerrein, zijn deze teksten verwijderd.
- Hoofdstuk 4.6 Externe veiligheid is gewijzigd conform de nota van zienswijzen.
- Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg. Aan de lijst van personen die een schriftelijke inspraakreactie hebben ingebracht is de naam van de heer en mevrouw Timmermans toegevoegd.

2. Regels.

Art 3.2.2. lid d is vervallen.

Art 3.2.3. toegelaten hoogte van 9 meter is vervangen door 12 meter.

Art 3.3.2 lid a en c zijn vervallen.

Art 3.3.2. lid is toegevoegd.

Art 3.6 lid b is vervallen

Art 4.4 en 4.5 zijn vervallen

Art 5.4 en 5.5 zijn vervallen

Art 6 is vervallen

Art 7 Algemene bouwbeplanning is toegevoegd.

Nota van zienswijzen behorende bij het raadsbesluit van 22 september 2009 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat.

Het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat heeft met ingang van 19 januari 2009 tot en met 2 maart 2009 ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp zijn de volgende zienswijzen binnengekomen.

1. ProRail (verzonden 26 januari 2009, ingekomen 28 januari 2009).

Inhoud zienswijze: Onduidelijk is op welke wijze en met welke gegevens het gestelde in de paragraaf met betrekking tot de externe veiligheid tot stand is gekomen. Toetsing dient plaats te vinden op basis van de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor".

Reactie op zienswijzen:

ProRail heeft in haar zienswijze opgemerkt dat de bevindingen met betrekking tot de externe veiligheid zijn gebaseerd op gegevens van het transport over het spoor, die inmiddels achterhaald zijn. De actuele transportgegevens zijn opgenomen in de 'Beleidsvrije marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor voor de middellange termijn', actualisatie prognose 2003, ProRail d.d. 25 juli 2007. Deze toekomstige vervoersaantallen geven een prognose voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in de verdere toekomst, zonder dat daar een jaartal aan wordt gekoppeld. Naar aanleiding hiervan is paragraaf 4.6 Externe veiligheid van de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat als volgt aangepast:

"Externe veiligheid als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

In en nabij het plangebied vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen over de weg of het water. Over de spoorlijn die het plangebied aan de zuidzijde begrenst, vindt (ook in de toekomst) transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de vervoerscijfers:

Stofcategorie		Transporten per jaar (prognosecijfers 2007)	
		Blok	Bont
A	Brandbaar gas	0	700
B2	Toxisch gas	0	200
B3	Zeer toxisch gas	0	0
C3	Zeer brandbare vloeistof	0	1.050
D3	Toxische vloeistof	0	50
D4	Zeer toxische vloeistof	0	50

Bron: 'Beleidsvrije marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor voor de middellange termijn', actualisatie prognose 2003, ProRail d.d. 25 juli 2007

Uit een berekening van het plaatsgebonden risico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, uitgevoerd ten behoeve van een andere ruimtelijke ontwikkeling, volgt dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar buiten het spoortracé optreedt. Deze berekening heeft plaatsgevonden in het kader van de planontwikkeling voor de inbreidingslocatie De Hoef te Rosmalen, een projectgebied aan hetzelfde spoor op een afstand van 2,5 tot 3 kilometer van bedrijventerrein Kruisstraat. Omdat het aantal mensen in de omgeving geen invloed heeft op het berekende plaatsgebonden risico en voor het gehele traject geldt dat er sprake is van vergelijkbare

factoren (geen wissels, overgangen etc.) kan de constatering dat er geen PR-contour buiten het spoor wordt berekend ook worden gedaan voor Bedrijventerrein Kruisstraat.

Het wettelijk vereiste niveau van basisbescherming wordt hiermee geboden. Vanuit het plaatsgebonden risico is er derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen op Bedrijventerrein Kruisstraat die leiden tot een toename van het aantal personen in het plangebied. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan worden de planologische situatie en de regelingen geactualiseerd, zonder dat er ontwikkelingen of functiewijzigingen mogelijk worden gemaakt die er toe bijdragen dat de aanwezigheid van personen in het plangebied zal toenemen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan zal er dan ook geen sprake zijn van een wijziging in het groepsrisico in het gebied. Omdat er geen toename van het groepsrisico optreedt, kan worden vastgesteld dat er vanuit dit aspect geen belemmering bestaat voor het vaststellen van het bestemmingsplan."

2. Felix M. W. Cleven, Kruisstraat 41A (verzonden 19 februari 2009, ingekomen 25 februari 2009).

Inhoud zienswijze:

- Het gebied gelegen tussen de noordzijde van het bedrijventerrein en het buurtschap leent zich goed voor een combinatie van wonen en werken.
- De begrenzing is niet correct overgenomen van de vigerende plankaart. De noordelijke plangrens is erg rafelig en een goede groenaankleding is achterwege gebleven.
- Bezwaar tegen de verruiming van de vestiging van bedrijven met milieucategorie 4.
- Vanwege horizonvervuiling bezwaar tegen de verruiming van de maximale bouwhoogte van 5 naar 9 meter, dan wel 15 meter.
- Geen volledige duidelijkheid over het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid.
- Veel voorwaarden en voorschriften van het geldende bestemmingsplan zijn nog niet gerealiseerd: de ontsluiting van het agrarisch gebied via het bedrijventerrein.

Reactie op zienswijzen:

- In de inspraakprocedure van het voorontwerp bestemmingsplan is door appellant eveneens naar voren gebracht dat het gebied ten noorden van het bedrijventerrein zich goed leent voor een combinatie van wonen en werken. Daarop heeft de gemeente gemotiveerd geantwoord dat nieuwe bebouwingsmogelijkheden niet aanvaardbaar worden geacht: "In het geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2002 heeft het perceel C59 een agrarische bestemming. Tevens wordt in de toelichting van het bestemmingsplan het behoud van het bebouwingspatroon, het behoud van het oude bouwland karakter, het behoud van de verkavelingsstructuur en het onbebouwde karakter van het gebied, van belang beoordeeld. In het provinciale uitwerkingsplan Waalbos is gesteld dat het gebied ten oosten van Rosmalen zich kenmerkt door een bosrijke omgeving, afgewisseld met open delen. In het noordelijke deel maken de open ruimtes zoals ten zuiden van de Kruisstraat onderdeel uit van de structuur. Nieuwe stedelijke uitbreidingen tussen Kruisstraat en de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Oss - Nijmegen zijn daar niet wenselijk. Ook in de toelichting van dit bestemmingsplan is het gebied tussen het bedrijventerrein en de kom gekenmerkt als een open gebied. De gemeente is er voorstander van om het gebied zo veel mogelijk te benutten als een open buffer tussen het bedrijventerrein en de bestaande lint bebouwing aan de Kruisstraat. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden worden daarom niet aanvaardbaar geacht."

Door appellant worden geen nieuwe argumenten aangevoerd, zodat verwezen wordt naar de reactie zoals die in de inspraakparagraaf van het bestemmingsplan is opgenomen. Aanvullende daarop wordt opgemerkt dat in het kader van de actualisering van de gemeentelijke structuurvisie gemeentebreed een nader onderzoek wordt gedaan naar nieuwe woon en werklocaties. De door appellanten bedoelde gronden maken tevens onderdeel uit van dit onderzoek.

Zienswijze ongegrond.

- De plangrens zoals deze is opgenomen in dit bestemmingsplan komt niet exact overeen met de begrenzing zoals deze is opgenomen in de partiële herziening van het bestemmingsplan Kruisstraat 1978. Met name is de doortrekking van de Huisbergenweg naar het noordelijk gelegen buitengebied in dit bestemmingsplan anders bestemd dan in de partiële herziening. Immers, deze gronden maken onderdeel uit van het langs gelegen bedrijfsperceel en zijn particulier eigendom. Voor de realisering van deze ontsluiting zijn geen financiële middelen voorhanden. Zodat de ontsluiting in dit bestemmingsplan niet is opgenomen. Zienswijze ongegrond.

Vanuit de huidige situatie zijn er in het bestemmingsplan gebied verschillende bedrijven aanwezig welke vallen onder de bedrijfscategorie 4. In het beheersplan is het de bedoeling dat het terrein gebruikt kan worden door bedrijven met milieucategorie 1 tot en met 3. Categorie 4 zal ook, middels vrijstelling, worden toegestaan mits maatregelen worden getroffen teneinde te voorkomen dat gevoelige bestemmingen last hebben van hinder. Uitgangspunt van de regeling in het bestemmingsplan is dat de bestaande categorie 4 bedrijven middels de vrijstelling zijn toegelaten. Vestiging van nieuwe categorie 4 bedrijven is alleen mogelijk als deze naar aard en invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met categorie 3 bedrijven. In die zin zal er geen sprake zijn van een verruiming van de vestigingsmogelijkheden van categorie 4 bedrijven. Zienswijze ongegrond.

- Vanwege het grote gebruik aan ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen is het algemene beleidsuitgangspunt, zoals dat ook door de provincie in het streek en in de uitwerkingsplannen is vastgelegd, om de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen zo intensief mogelijk te benutten. Het toestaan van meer bouwhoogte kan worden gezien als een uitwerking van het uitgangspunt van intensief ruimte gebruik. Tevens is de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden een uitdrukkelijke wens van de ondernemers op het bedrijventerrein. In het huidige bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter (4,5 meter in een zone van 5 meter langs de zijdelingse perceelsgrens). In het bestemmingsplan Kruisstraat II voor het direct aangrenzende bedrijventerrein BOVAR worden in het kader van intensivering van bedrijventerreinen mogelijkheden geboden om te bouwen tot een hoogte van 12 meter en met vrijstelling tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. In de actualisatie van bestemmingsplan Kruisstraat I wordt uitgegaan van een hoogte van 9 meter maar kan vrijstelling worden gegeven tot een hoogte van 15 meter. Daarbij kunnen per geval alle belangen worden gewogen om te komen tot een goede stedenbouwkundige inpassing. Van deze ontheffingsmogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als het woongenot van bestaande woningen niet wordt aangetast. Gelet op de afstand van de woning van appellant tot het bedrijventerrein, dient aan de belangen om te komen tot een

intensiever ruimte gebruik en een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden, een groter gewicht te worden toegekend dan aan de belangen van appellant.
Zienswijze ongegrond.

- Paragraaf 6.3 "Uitbreiding bedrijventerrein aan de noordzijde", zoals deze was opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, is komen te vervallen.
Zienswijze gegrond.
- Primair dient gesteld te worden dat een bestemmingsplan het karakter heeft van toelatingsplanologie, dat wil zeggen dat de bestemmingen zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen niet kunnen worden afgedwongen. Wel heeft de gemeente de eigenaren van de groenstrook aangeschreven om te komen tot een goede groenafscherming.
Zienswijze ongegrond.

3. Juridisch Adviesbureau drs H. Winkelman (verzonden 20 februari 2009, ingekomen 25 februari 2009, aanvullende zienswijze ingekomen 9 juni 2009), **namens de heer en mevrouw Timmermans, Vlietdijk 1B te Rosmalen.**

Inhoud zienswijzen:

Als gevolg van de ontruiming van het perceel Lunerkampweg 1 kampen appellanten met een ruimte probleem voor hun bedrijf. Reeds eerder is door appellanten bij de gemeente aangekaart dat het perceel Huisbergenweg 8 niet voldoende ruimte biedt voor het loonwerkerbedrijf onder meer vanwege het ontbreken van een toereikende draaicirkel ten behoeve van de toegankelijkheid. Door wethouder Snijders is toegezegd medewerking te verlenen aan de verharding van het perceel C nr 2569 ten behoeve van de goede ontsluiting van het bedrijfspand en het stallen van machines en dergelijke in de open lucht. Daarop heeft overleg plaatsgevonden tussen appellanten, omwonenden en gemeente over de mogelijkheden om te komen tot een inpassing van het bedrijf. Naar aanleiding van dit overleg is door Raadgevend Ingenieursbureau Jansen een onderzoeksrapport opgesteld. De conclusie van dat rapport is dat de ontwikkeling geluidtechnisch gezien kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat een geluidwal van tenminste 4 meter hoog wordt gerealiseerd.

De inspraakreactie van appellanten is niet vermeld in de inspraakparagraaf van het bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid vervallen vanwege belemmering van het uitzicht en bedrijfshinder in de vorm stof, geluid, geur etc.

Appellanten zijn van mening dat hun plannen leiden tot een verbetering van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse.

Reactie op zienswijzen:

Het bedrijf zoals appellanten dat beogen is aan te merken als een categorie 3 bedrijf zoals opgenomen in de VNG bedrijvenlijst. Voor een dergelijk bedrijf dient een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden ten opzichte van een rustige woonwijk. In dit geval grenst de bedrijfsuitbreiding van appellanten direct aan de woonpercelen van de Vlietwijksestraat waarbij de afstand tot de dichtstbijgelegen woning 40 meter bedraagt. De aan te houden afstanden zoals opgenomen in de VNG lijst zijn richtafstanden. Bezien kan worden of in dit specifieke geval maatregelen genomen kunnen worden om toch tot een situatie te komen, waarbij geen hinder ontstaat voor het

aangrenzende woonmilieu. Het geluidrapport zoals dat in opdracht van appellanten is opgesteld door Raadgevend Ingenieursbureau Jansen, kan daartoe meer inzicht bieden.

De conclusie van het onderzoek is dat het anders bestemmen van het perceel aan de Huisbergenweg ongenummerd, geluidtechnisch kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat een geluidwal van ten minste 4 meter hoogte wordt gerealiseerd op de aangegeven plaats.

Op grond van het verzoek van appellanten dient het perceel te worden herbestemd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Daarbij dient de vraag te worden gesteld of er in de toekomst geen hinder zal ontstaan voor de omwonenden. Aangezien de bestemming een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Kruisstraat impliceert (milieucategorie 1 t/m 3), kan alsdan een loonbedrijf zich vestigen. De in het door appellanten overlegde rapport beschreven activiteiten zijn zeker niet representatief voor een gemiddeld loonbedrijf. Een terrein dat alleen wordt gebruikt voor de stalling van een aantal (niet gemotoriseerde) aanhangers, mestwagens en trailers, zoals in het rapport beschreven, lijkt op de langere termijn niet realistisch.

Blijft het alleen bij deze activiteiten, dan is de kans op hinder minimaal, overigens met als voorwaarde dat de grondwal zoals beschreven wordt gerealiseerd.

Echter, een loonwerkbedrijf kan ook andere en meerdere activiteiten ontplooiën en gaan uitvoeren, ook al is dat momenteel niet in de planning. De ervaring is dat loonwerkbedrijven hun hele terrein zullen gebruiken om zo flexibel mogelijk te kunnen opereren (creatief omgaan met de ruimte). Dit zal vooral tijdens de campagnetijd het geval zijn. Op het terrein zal dan op- en overslag kunnen gaan plaatsvinden (van grond bv), wellicht een beperkte vorm van onderhoud, stalling van gemotoriseerde landbouwvoertuigen en –werktuigen. In het ergste geval worden bepaalde machines met diepladers gehaald en gebracht.

In deze situatie ontstaat er een totaal ander akoestisch plaatje waarbij de grenswaarde voor de nachtperiode (denk ook aan piekgeluidsniveaus) moeilijk zal kunnen worden gehaald.

In drukke perioden (campagnetijd) zal het terrein zeker in de vroege ochtend (5.00 uur) en late avond (23.00 uur) in gebruik kunnen zijn. Dit zijn nu juist de kritische hindermomenten. Overdag zal het tamelijk rustig kunnen zijn omdat de meeste machines dan op locatie zijn.

Vanwege de relatief korte afstand tot de woningen (40 m) is het niet ondenkbeeldig dat er klachten zullen komen vanuit de woonomgeving. Klachten kunnen naast geluidsoverlast overigens ook betrekking hebben op andere hinderaspecten zoals trillingshinder (zwaar materieel), stank, stof en lichthinder.

De conclusie is derhalve dat de in het rapport beschreven niet representatief zijn voor een gemiddeld loonbedrijf. Rekening moet worden gehouden met een wijziging van activiteiten op het betreffende perceel gedurende de komende jaren. Activiteiten in de vroege ochtend (slaapverstoring) en late avond zijn heel gebruikelijk bij loonbedrijven.

De uitbreiding van het bedrijventerrein voor categorie 3 bedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, zal onaanvaardbare hinder voor de bestaande woonomgeving betekenen en past daarom niet in de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Uit zuiver stedenbouwkundige overwegingen zou het rechte trekken van de noordelijke begrenzing van het bedrijventerrein een zekere verbetering betekenen van de ruimtelijke structuur ter plaatse, maar dat weegt niet op tegen de overlast die zal ontstaan voor het bestaande woonmilieu zodat bij een uitbreiding van het bedrijventerrein zoals door appellanten gewenst geen sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Bij brief van 2 oktober 2007 hebben appellanten een inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het in het kader van de inspraakprocedure, ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Kruisstraat. Appellanten verzoeken daarin onder meer om medewerking voor het oprichten van een bedrijfshal op het perceel aan de Huisbergenweg. Abusievelijk is deze inspraakreactie niet vermeld in het inspraakverslag zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Wel heeft naar aanleiding van deze brief een gesprek plaatsgevonden bij Wethouder Snijders, waarin de problematiek van appellanten uitgebreid is besproken. Overigens zijn in dit gesprek door de wethouder geen toezeggingen gedaan over het aanbrengen van een verharding en het stallen van voertuigen. Tevens is in de reactie op de zienswijzen van de wijkraad Rosmalen Oost en andere insprekers, aangegeven dat de gemeente de uitbreidingsbehoefte van appellanten onderkent. Daarbij is een afweging gemaakt tussen de belangen van omwonenden en de Wijkraad en de belangen van appellanten. In het ontwerp bestemmingsplan is derhalve rekening gehouden met de inspraakreactie van appellanten.

Gelet op het bovenstaande voorziet dit bestemmingsplan niet in een verruiming van het plangebied ten behoeve van de uitbreidingsbehoefte van appellanten. Aanvullende daarop wordt opgemerkt dat in het kader van de actualisering van de gemeentelijke structuurvisie gemeentebreed een nader onderzoek wordt gedaan naar nieuwe woon en werklocaties. De door appellanten bedoelde gronden maken tevens onderdeel uit van dit onderzoek. Specifieke milieuaspecten, zoals de aan te houden afstand tot bestaande woningen, maken uiteraard een onderdeel van dat onderzoek. Zienswijzen ongegrond.