

Raadsvergadering d.d. 17 december 2015		Raadsvoorstel nr.: 15/82
Afdeling	Commissie	Contactpersoon/email adres
Ruimte	Ruimtelijke Zaken	Jennifer Rama - Alberto jennifer.rama@oisterwijk.nl

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening*

1. Voorstel

- In te stemmen met de bijgevoegde *Nota van zienswijzen bij vaststelling, bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening*;
- Het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening* met inachtneming van de *Nota van zienswijzen bij vaststelling, bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk 1^{ste} herziening*, gewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept raadsbesluit;
- De twee ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren, 1 zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren, 1 zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Aanleiding

In juni 2013 heeft uw raad het ontwerpbestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk* gewijzigd vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk* zijn acht beroepen ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: de Afdeling). De Afdeling heeft geoordeeld dat drie beroepen gegrond zijn en vijf beroepen ongegrond (*zie bijlage 1*). Als gevolg van de gegrondverklaring van deze drie beroepen dient dit bestemmingsplan op onderdelen te worden herzien.

In het kader van de herziening is ook een kwaliteitscheck uitgevoerd van het bestemmingsplan. Hierdoor worden ook enkele 'kennelijke verschrijvingen' aangepast. Verder is nog één van de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan niet goed verwerkt in de versie, die is gepubliceerd en op ruimtelijkeplannen.nl is te zien. Deze aanpassingen wordt ook meegenomen in de herziening.

Het voorliggende bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening* heeft met ingang van 14 augustus 2015 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen op de gewijzigde onderdelen van het plan. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het plan.

Het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening* is nu gereed voor vaststelling, waarbij gelijktijdig de zienswijzen worden beantwoord.

3. Bestuurlijk kader / beoogd effect

De bestemmingsplannen zijn nu geactualiseerd. De nodige herziening van deze bestemmingsplannen als gevolg van de uitspraken van de Afdeling loopt nog door. Daarnaast voeren wij een kwaliteitscheck uit voor dit bestemmingsplan en worden de geconstateerde onjuistheden meegenomen in de herziening.

Met het bestemmingsplan ontstaat een actueel (en digitaal) toetsingskader op grond waarvan de beoogde ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

4. Argumenten

Inhoud herziening

In het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening* zijn - kort samengevat- de volgende wijzigingen aangebracht. Voor een uitvoerige uitleg en onderbouwing van de wijzigingen wordt voor verwezen naar het bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan (zie *bijlage 2*).

- *Percelen Parklaan 2 en 4*

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling is het bouwvlak van de percelen Parklaan 2 en 4 aan de achterkant verkleind. Hiermee wordt beoogd dat bedrijfsbebouwing niet dichter richting de woning Laarakkerweg 2 kan worden gerealiseerd. Tevens is op de verbeelding de maximale bouwhoogte voor deze percelen opgenomen.

- *Parkeerregeling*

De regels omtrent parkeren is aangevuld met een verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid.

- *Schijfstraat 6*

De aanduiding "bedrijfswoning" op het perceel Schijfstraat 6 is verwijderd, conform de uitspraak van de Afdeling. Tegelijkertijd wordt rekening houden met het feit dat de betreffende gebruikers/eigenaren van dit pand daar reeds een geruime tijd wonen. Daarnaast is het aannemelijk dat het gebruik als wonen op termijn wordt beëindigd. De eigenaren hebben zelf aangegeven dit pand te willen verkopen om kleiner te gaan wonen. Bovendien is dit perceel meegenomen in de toekomstige ontwikkelingen voor het Stationsgebied; in drie van de opgestelde vijf scenario's wordt deze woning gesloopt. Gelet op het bestaande gebruik van het pand en de ruimtelijke inpasbaarheid, is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor de gebruikers/eigenaren van het pand. Op grond hiervan kunnen zij daar blijven wonen.

- *Artikel 7*

In artikel 7 van het bestemmingsplan is sprake van een aantal kennelijke verschrijvingen. Het gaat hierbij om een aantal onjuiste verwijzingen in de regels en tekstuele aanpassingen. Deze worden ook hersteld.

- *Wijzigingsbevoegdheid artikel 7.7.4*

In het vaststellingsbesluit van juni 2013 is opgenomen dat een wijzigingsbevoegdheid wordt verwerkt in het bestemmingsplan om de uitbreidingsmogelijkheden elders op het bedrijventerrein ook voor de twee nog onbebouwde percelen aan de Laarakkerweg - Nedervonder mogelijk te maken. Echter in het gepubliceerde bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden niet volledig overgenomen en onjuist verwerkt. Dit gebrek wordt in deze herziening hersteld.

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening* heeft met ingang van 14 augustus 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen op de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het

plan. De zienswijzen zijn afkomstig van de eigenaren van de percelen Laarakkerweg 2 en Schijfstraat 6.

Voor de inhoud van de zienswijzen, de beantwoording hiervan, de beoordeling inzake ontvankelijkheid en gegrondheid of ongegrondheid en naar de door te voeren ambtshalve wijzigingen verwijzen wij u korthedshalve naar bijgevoegd concept raadsbesluit en naar de bijgevoegde *Nota van zienswijzen bij vaststelling, bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening*.

5. Risico's

Er zijn bij bestemmingsplannen altijd risico's dat mensen zienswijzen en beroep indienen. We houden hier echter rekening mee in onze planning en gaan ervan uit dat wegens het reparerende karakter van het plan niet veel reacties op het plan binnen zullen komen.

6. Financiën

De kosten voor de herziening het bestemmingsplan vallen onder het budget Ruimtelijke Ontwikkeling.

7. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de indieners van de zienswijzen op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun zienswijzen en hiermee van de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook worden zij op de hoogte gebracht van de terinzagelegging en de mogelijkheid voor het indienen van beroep. Het vastgestelde plan zal gepubliceerd worden en langs elektronische weg openbaar gemaakt worden.

8. Gewijzigd besluit na behandeling in de commissie

9. Bijlagen:

1. Uitspraak Raad van State
2. Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening
3. Nota van zienswijzen bij vaststelling bestemmingsplan bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening

Oisterwijk 3 november 2015,

Het college,

de secretaris,



Ineke Depmann

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening*

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 3 november 2015, afdeling Ruimte, raadsvoorstel nummer 15/82;

Met inachtneming van de volgende overwegingen:

Voor het plangebied *Bedrijventerreinen Oisterwijk* is op 27 juni 2013 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarmee de geldende bestemmingsplannen *Bedrijventerrein Kerkhoven* en *Bedrijvenpark Laarakkers* zijn samengevoegd, herzien en geactualiseerd.

Tegen het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk* zijn acht beroepen ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Op 8 april 2015 heeft de Afdeling uitspraak gedaan op de ingekomen beroepen op het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk". De Afdeling heeft geoordeeld dat drie beroepen gegrond zijn en vijf beroepen ongegrond. Als gevolg van de gegrondverklaring van drie beroepen dient het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" op onderdelen te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan betreft dan ook een herziening van het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk* naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

Daarnaast is een kwaliteitscheck uitgevoerd voor het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan wordt middels deze herziening ook enkele 'kennelijke verschrijvingen' in het bestemmingsplan te gerepareerd. Verder is nog één van de op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan niet goed verwerkt in de versie, die is gepubliceerd en op ruimtelijkeplannen.nl is te zien. Deze aanpassing wordt ook meegenomen in deze eerste herziening.

Het ontwerpbestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening* heeft van 14 augustus 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over de gewijzigde onderdelen van het plan kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in de Staatscourant en de Nieuwsklok en op de gemeentelijke website.

Er zijn twee zienswijzen ingediend op het plan. De inhoud en de beoordeling van deze zienswijzen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage *Nota van zienswijzen, bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening*.

De zienswijzen zijn alle binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend.

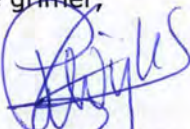
gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

- I. In te stemmen met de bijgaande *Nota van zienswijzen bij vaststelling, bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk, 1ste herziening*;
- II. De twee ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- III. In overeenstemming met de *Nota van zienswijzen bij vaststelling, bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk, 1ste herziening*:
 - o de zienswijze Laarakkerweg 2 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
 - o de zienswijze Schijfstraat 6 ongegrond te verklaren;
- IV. Het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijziging worden doorgevoerd:
 1. Voor het perceel Parklaan 2 wordt geen afwijkingsbevoegdheid voor de hoogte opgenomen; artikel 7.4.3 wordt hierop aangepast.
- V. Het ontwerp van het bestemmingsplan met in acht name van de onder IV weergegeven aanpassing aldus gewijzigd vast te stellen en hierbij de 'imro-code' van het bestemmingplan te wijzigen van NL.IMRO.0824.bedrijventerrein-0N01 naar NL.IMRO.0824.bedrijventerrein-VA01.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 17 december 2015.

de griffier,



Nelleke van Wijk

de voorzitter,



Hans Janssen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BIJ VASTSTELLING,

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening

GEMEENTE OISTERWIJK

DECEMBER 2015

Vergadering
GEMEENTERAAD

d.d. 17 DEC 2015

Agendapunt: 8

Inhoud

1. INLEIDING	5
2. ZIENSWIJZEN	7

Bijlagen:

- Ingediende zienswijzen

1. Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening* betreft een herziening van het op 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Oisterwijk gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk*. Dit ten eerste als gevolg van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State tot gegrondverklaring van drie van de acht ingekomen beroepen op het plan. Het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk* wordt op de door de Afdeling aangegeven onderdelen te worden herzien. Ten tweede heeft de gemeente besloten middels deze herziening ook 'kennelijke verschrijvingen' in het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk* te repareren. Ten slotte is één van de door de raad vastgestelde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan niet goed verwerkt in de versie die is gepubliceerd. Ook deze aanpassing wordt meegenomen in deze 1^{ste} herziening.

Het ontwerpbestemmingsplan *Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening* heeft met ingang van 14 augustus 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad over de wijzigingen die thans zijn aangebracht in het bestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ingediend op het plan. In deze Nota van zienswijzen worden deze zienswijzen beoordeeld en beantwoord.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de twee ingekomen zienswijzen. Eerst worden de zienswijzen samengevat, waarna de gemeentelijke reactie volgt. Ten slotte wordt per zienswijze de conclusie weergegeven.

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

A. Zienswijze namens de eigenaren Laarakkerweg 2 te Oisterwijk:

Adviesbureau De Meijerij, dhr. R. van Laarhoven
Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
d.d. 14 september 2015

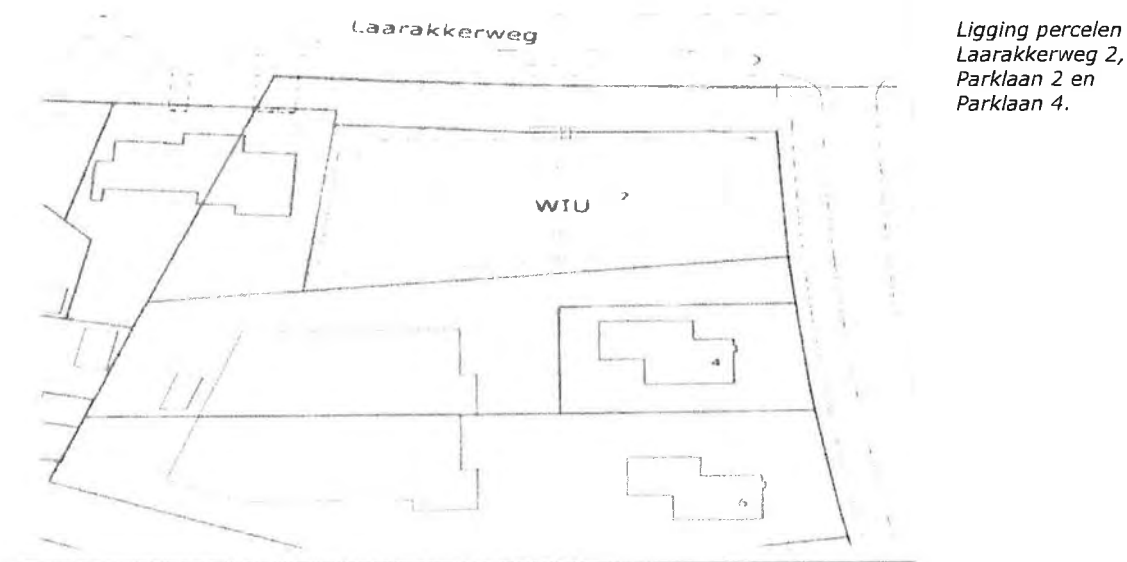
Samenvatting zienswijze

• **Bouwhoogte Parklaan 2 en 4**

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk, 1^{ste} herziening, is de bouwhoogte- aanduiding van 10,5 meter opgenomen. Hoewel de bouwhoogte in lijn is met de uitspraak van de Raad van State hierover, zijn reclamanten van mening dat deze bouwhoogte tot een onnodige inbreuk leidt op hun woon- en leefklimaat. Daarnaast vinden zij deze bouwhoogte vanuit de feitelijke situatie niet noodzakelijk. Reclamanten stellen voor om de bouwhoogte van de bestaande bebouwing op de percelen Parklaan 2 en 4, zijnde 6,5 meter, als maximale bouwhoogte vast te leggen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het perceel Laarakkerweg 2 grenst met de zijdelingse perceelsgrens aan het perceel Parklaan 2. Daarnaast grenst het perceel Laarakkerweg 2 met haar achterste perceelsgrens aan het perceel Parklaan 4.



*Ligging percelen
Laarakkerweg 2,
Parklaan 2 en
Parklaan 4.*

Raad van State heeft opmerkt dat de bouwhoogte van 10,5 meter voor de percelen Parklaan 2 en 4 niet bij voorbaat onaanvaardbaar is. De Raad van State heeft daarom geoordeeld dat 10,5 meter de bouwhoogte is, mits gebouwen met deze hoogte niet tot aan de perceelsgrens van Laarakkerweg 2 kunnen worden gebouwd.

Conform de "Structuurvisie Bedrijventerreinen Oisterwijk" zijn in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk de bouw mogelijkheden op het bedrijventerrein verruimd. Dit betekent dat o.a. bouwhoogtes en bebouwingspercentages rechtsreeks of middels een afwijkingsbevoegdheid zijn/kunnen worden verhoogd. Echter voor de percelen Parklaan 2 tot en met 14 is besloten om de toegestane hoogten (6,5 en 10,5 meter) uit het voormalige bestemmingsplan "Bedrijvenpark Laarakkers" over te nemen.

Allereerst dient vastgesteld te worden dat met deze herziening bebouwing op de achterste perceelsgrens van Parklaan 2, slechts is toegestaan op circa 2 meter afstand van de perceelsgrens. Bebouwing op de zijdelingse perceelsgrens Parklaan 4 is slechts toegestaan, vanaf 5 meter tot aan de perceelsgrens Laarakkerweg 2.

Voorts is het ook van belang dat op het perceel Parklaan 4 reeds (bedrijfs)bebouwing aanwezig is met een bouwhoogte van 9,5 meter. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dienen reeds aanwezige legale gebouwen en gebruik als zodanig bestemd te worden, tenzij de verwachting bestaat dat binnen de planperiode een andere bestemming zal worden gerealiseerd.

Verder dient er rekening gehouden te worden met het gegeven, dat het bestemmingsplan een looptijd van 10 jaar heeft. Niet gesteld kan worden dat de huidige bouwhoogte van 10,5 meter of een verhoging hiervan naar 12,5 meter binnen deze planperiode niet als noodzakelijk / gewenst wordt geacht door de eigenaar van het perceel. Het gemeentebestuur wenst conform haar beleid deze flexibiliteit aan de eigenaar van de gronden te bieden. Bovendien waren deze maximale hoogten reeds toegestaan in het voormalige bestemmingsplan "Bedrijvenpark Laarakkerweg".

De bouwhoogte van de bestaande bebouwing op het perceel Parklaan 2 is 6,5 meter; de maximaal toegestane bouwhoogte is 10,5 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte voor het perceel Laarakkerweg 2 bedraagt 10 meter. Ter waarborging van het woon- en leefklimaat van de gebruikers van het perceel Laarakkerweg 2 is, na overleg met de eigenaren van Parklaan 2, besloten om de afwijkingsbevoegdheid met de mogelijkheid nog 2 meter hoger te bouwen (maximaal 12,5 meter) niet voor dit perceel van toepassing te verklaren. De maximale bouwhoogte van het perceel Parklaan 2 blijft 10,5 meter. Wat betreft het perceel Parklaan 4 wordt dit laatste niet noodzakelijk geacht gelet op de afstand waar gebouwd mag worden op dit perceel ten opzichte van het perceel van reclamant.

- **Afwijkingsbevoegdheid bouwhoogte Parklaan**

Reclamanten merken op dat de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk van toepassing zijn verklaard op het voorliggend bestemmingsplan. Om deze reden geven reclamanten aan dat het in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk opgenomen afwijkingsbevoegdheid in artikel 7.4.3, waarmee een onder voorwaarden een hogere bouwhoogte van maximaal 12,5 meter kan worden toegestaan voor de percelen aan de Parklaan 2-4, uit oogpunt van hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar is. Aan het opnemen van deze afwijkingsbevoegdheid liggen geen ruimtelijk relevante afwegingen ten grondslag. Reclamanten merken nog op dat zij dit niet eerder hadden aangevoerd omdat eerder

geen bouwhoogte-aanduiding was opgenomen voor de percelen aan de Parklaan. Reclamanten stellen voor om deze afwijkingsbevoegdheid te schrappen.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar het bovenstaande.

• **Parkeren**

Reclamanten merken op dat de Raad van State heeft geoordeeld dat de raad in de planregels terecht kan verwijzen naar de Parkeerfondsverordening, maar dat deze verordening ten onrechte niet in de regels zijn opgenomen. Toch zijn reclamanten van mening dat door het enkel in de planregels verwijzen naar de "Parkeerfondsverordening gemeente Oisterwijk 2010", geen afdoende regeling is opgenomen teneinde toekomstige parkeeroverlast te voorkomen. Het is hiermee onvoldoende zeker of in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. Uitgangspunt van de parkeerverordening is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Indien hier niet aan kan worden voldaan kan het college van Burgemeester & wethouders hiervan ontheffing verlenen als op een andere manier kan worden voorzien in het parkeren als bijvoorbeeld parkeren langs de openbare weg. Hierbij is geen rekening gehouden met het feit dat voor het gehele gebied Laarakkers een parkeerverbod op de openbare weg geldt. Dit zal er toe leiden dat voor de benodigde capaciteit een beroep wordt gedaan op parkeren in het aangrenzend woongebied. Hierdoor worden reclamanten geconfronteerd met een toename van de parkeerdruk.

Reactie gemeente

Wegens het ontbreken van een verwijzing naar de gemeentelijke 'parkeerfondsverordening' met de daarin opgenomen parkeernormen was naar het oordeel van de Raad van State de planregels (artikel 7, lid 7.1.2) in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Derhalve is besloten om deze 'Parkeerfondsverordening' met de daarin opgenomen parkeernormen alsnog onderdeel uit te laten maken van de regels van het bestemmingsplan. Deze wijziging is conform de uitspraak van de Raad van State.

Conform artikel 3.1.2 lid 1 sub a van het Bro kan het bestemmingsplan regels bevatten dat voor de uitoefening afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. In een uitspraak van 9 september 2015 (zaaknummer 201410585/1/R6) heeft de Raad van State bepaald dat het parkeren in het bestemmingsplan kan worden geregeld door in de planregel neer te leggen dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende houdt in dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in een parkeernota. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging (dynamische verwijzing).

Opgemerkt wordt dat het realiseren van voldoende parkeerplaatsen een voorwaarde is voor het kunnen realiseren van de gewenste uitbreiding of functieverandering. Indien niet aan parkeren op eigen terrein of op een ander wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voldaan kan geen toestemming worden verleend voor uitbreiding. Hiermee bepaalt het feit dat voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd ook de "grootte" van het bouwplan. Of in een plan voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd wordt per geval getoetst. Gelet hierop is het parkeren thans afdoende geregeld in het bestemmingsplan.

Ten slotte richt het bezwaar van reclamanten zich grotendeels op de inhoud van de "Parkeerfondsverordening". De inhoud van deze verordening staat thans niet ter discussie.

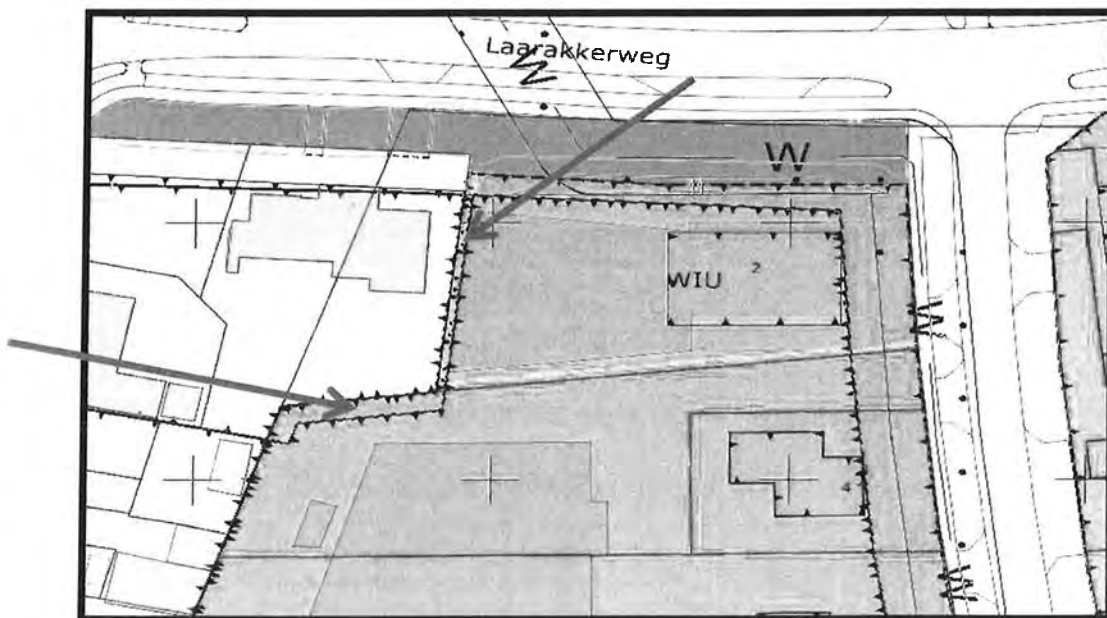
- **Toevoeging grond aan bestemming Bedrijventerrein**

Het perceel Laarakkerweg 2 grenst aan de achterkant gedeeltelijk met het perceel Parklaan 4 met de bestemming "Bedrijventerrein", waaraan in het vorige bestemmingsplan "Bedrijvenpark Laarakkers" een woonbestemming was toegekend. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestemming Bedrijventerrein voor deze strook grond gehandhaafd, maar is middels verkleining van het bouwvlak geborgd dat met bebouwing een minimale afstand van 2,5 meter tot aan het perceel van reclamanten moet worden gehouden. Hiermee wordt voorbijgegaan aan de mening van reclamanten dat uit oogpunt van milieu een minimale afstand van 30 meter moet worden aangehouden. Op basis hiervan zijn reclamanten van mening dat de gevellijn van de bestaande bebouwing op het perceel Parklaan 4, de uiterste bebouwingsgrens zou moeten zijn voorzover grenzend aan de achterste perceelsgrens van het perceel van reclamanten.

Reactie gemeente

De Raad van State heeft geoordeeld dat bij het opleggen van de bestemming Bedrijventerrein op het strook grond op het perceel Parklaan 4 wat voorheen een woonbestemming had en die grenst aan de achterkant van het perceel van reclamanten, onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat van reclamanten.

De in de VNG-brochure vermelde richtafstanden zijn bedoeld voor nieuwe situaties. Deze zijn daarom niet direct van toepassing in onderhavig geval. Er dient een belangenafweging plaats te vinden tussen de belangen van de bestaande bedrijven en de belangen van de omwonenden. Van belang is ook dat gelet op het karakter van de omgeving van het woonperceel Laarakkerweg 2, deze kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Op basis daarvan is vermelde richtafstand van 30 meter voor een rustige woonwijk ook niet van toepassing.



Uitsnede verbeelding: weergave aangepaste bouwgrens voor de percelen Parklaan 2 en 4.

Het perceel Laarakkerweg 2 grenst met de achterste perceelgrens aan de zijdelingse perceelsgrens van het perceel Parklaan 4. Ter voorkoming dat de bestaande bebouwing op het perceel Parklaan 4 richting het perceel Laarakkerweg 2 wordt uitgebreid, is besloten om de bouwgrens van het perceel Parklaan 4 op 2,5 meter te leggen vanaf de perceelsgrens. Het gaat hier om de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan Laarakkerweg 2. Volgens de planregels is bebouwing is toegestaan op 5 meter afstand vanaf de zijdelingse perceelgrens. Daarnaast dient vanaf het perceel Laarakkerweg 2 conform de planregels een afstand van 8 meter te worden aan gehouden tot aan de achterste perceelgrens. De toegestane bebouwing komt daarmee in de ogen van het gemeentebestuur op voldoende afstand te liggen van het woonperceel. Zeker ook gelet op het feit, dat het hier om gemengd gebied gaat.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot een aanpassing van de maximale bouwhoogte op het perceel Parklaan 2.

B. Zienswijze namens de eigenaren Schijfstraat 6 te Oisterwijk:

Sneep, Nuijten & van Dijk Advocatuur, dhr. J. Nuijten
Postbus 700, 4600 AS Bergen op Zoom
d.d. 18 september 2015

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruikers van het perceel Schijfstraat 6. Reclamanten zijn van mening dat een uitsterfregeling meer voor de hand ligt. Daarenboven zijn zij van mening dat het besluit omtrent het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht ondeugdelijk is gemotiveerd.

Reactie gemeente

In de zienswijze wordt verder niet gemotiveerd waarom een uitsterfregeling meer voor de hand ligt en waarom er sprake is van ondeugdelijke motivering.

De raad blijft bij het standpunt dat een persoonsgebonden overgangsrecht hier wel op zijn plaats is gelet op de voorgenomen beëindiging van het gebruik als wonen en dat deze keuze ook goed gemotiveerd is.

Conclusie zienswijze

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

Bijlage: Ingekomen zienswijzen