

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Sint-Oedenrode;

Overwegende dat met ingang van 3 november 2011 het ontwerp van het bestemmingsplan Nijnsel gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter visie legging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn 10 zienswijzen zijn ingediend;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 07-02-2012, met nummer 15/2012;

en gelet op artikel 3:8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. vast te stellen de "Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Nijnsel" met de hierin aangegeven wijzigingen en ambtshalve aanpassingen;
2. vast te stellen het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Nijnsel";
3. gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Nijnsel op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen (NL.IMRO.0846.BP2011NIJ02NIJNSEL-vg01);
5. het bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van:
 - het aangenomen amendement t.a.v. de Kerkdijk 11a en 13 zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage;
 - het opnemen in het bestemmingsplan van een verduidelijkingsregel inhoudende dat de verkoop van zand, grind en bestratingmateriaal voor de locatie Huisakkerweg 20 niet wordt aangemerkt als strijdig gebruik in de zin van artikel 3.4.1 onder c;
 - het opnemen in het bestemmingsplan van de uitbreiding van het bouwvlak aan de Kerkdijk 11a zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 29-03-2012.

De griffier,



M.H.J. van Els

De voorzitter,



P.M. Maas

Fractie Verkuijen

Amendement aangenomen
13 stemmen voor
2 stemmen tegen

AMENDEMENT

Raadsvergadering 29 maart 2012

Onderwerp: voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Nijnsel en beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein (nr. 15/2012)

De fracties van VVD, fractie Verkuijen, CDA-Rooi en DGS,

Overwegende dat:

Het college de mogelijkheid tot het vestigen van zelfstandige kantoorruimte op de locaties Kerkdijk 11a en 13 wil uitsluiten (pagina 2), terwijl een uniforme regeling voor een en hetzelfde bedrijventerrein verreweg de voorkeur geniet en de argumenten verwoord op pagina 3 hieraan afbreuk doen;

Stellen de volgende wijziging voor:

Bedoelde uitzondering in de bestemmingsplanregeling te schrappen en de mogelijkheid tot kantoorvestiging van toepassing te verklaren op het hele bedrijventerrein Nijnsel.

Sint-Oedenrode, 29 maart 2012

CDA- Rooi



J. Verhagen

DGS



H. Hulsen

VVD



F. Glorius

fractie Verkuijen



P. Verkuijen

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Sint-Oedenrode
d.d. nr. 15/2012

29 MAART 2012

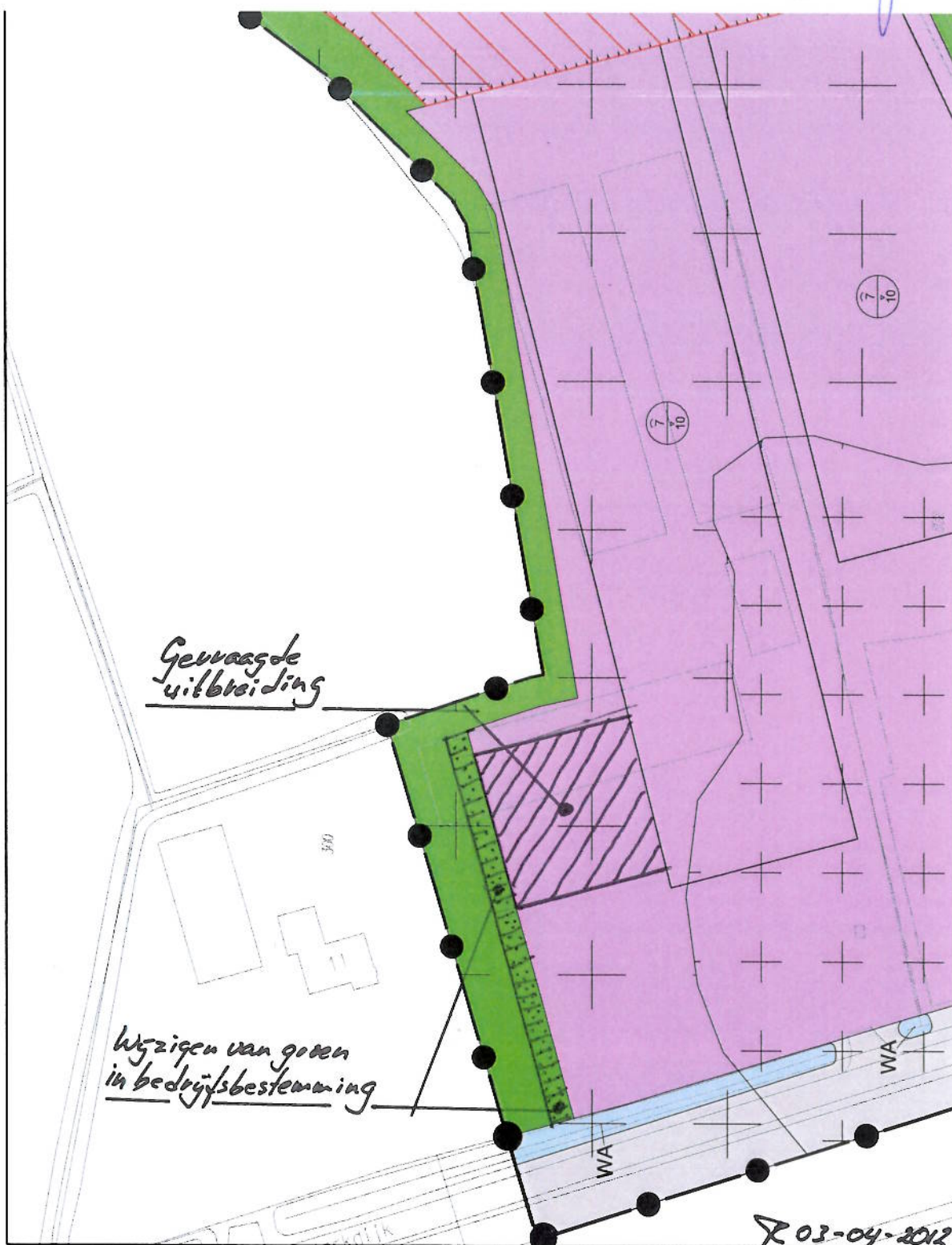
Mij bekend,
De griffier,



LOCATIE KERKDIJK 11A

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Sint-Oedenrode
d.d. nr. 15/2012
29 MAART 2012

Mij bekend,
De griffier,



Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan Nijnsel

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Sint-Oedenrode
d.d. nr. 15/2012.

29 MAART 2012

Mij bekend,
De griffier,



Ontwerpbestemmingsplan Nijnsel

Algemeen

Bestemmingsplan Nijnsel is een herziening van 22 oude(re) plannen. Het plangebied omvat grofweg de gehele (bestaande) bebouwde kom van Nijnsel. Het betreft een grotendeels conserverend bestemmingplan waarin bestaand beleid vertaald is. Er zijn echter ook een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen in het bestemmingsplan. De belangrijkste zijn de vertaling van de Structuurvisie bedrijventerreinen (SVB) en het Integraal Dorpsontwikkelplan (IDOP) Nijnsel

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Nijnsel heeft na publicatie in Midden-Brabant, de Staatscourant, op www.sint-oedenrode.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl met ingang van 3 november tot en met 14 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een reactie binnengekomen van de Nederlandse Gasunie. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Ingekomen zienswijzen:

1. Stichting Zalencentrum de Beckart, Stichting Nijnsels Algemeen Belang en stichting Dorpsraad Nijnsel, p.a. Oude Lieshoutseweg 7, 5492 HT Nijnsel.
2. Dhr. H.R.W. Verstraten, Lieshoutseweg 1, 5492 HS Sint-Oedenrode.
3. Dhr. G.J.A. van de Wijdeven, Jasmijnstraat 1, 5492 JS Sint-Oedenrode.
4. Dhr. J.H.T. van Walbeek, Jasmijnstraat 3, 5492 JS Sint-Oedenrode.
5. De heer P.J.W. Schepens en mevrouw M.H. de Haas, Jasmijnstraat 4, 5492 JT Sint-Oedenrode
6. M.J. van Kaathoven B.V. en Rooise Wegenbouw B.V., Postbus 49, 5490 AA Sint-Oedenrode
7. Van de Ven accountants / adviseurs, Postbus 87, 5490 AB Sint-Oedenrode namens Expeditie- en transportbedrijf M. Raaijmakers, Handelsweg 9, 5492 NL Sint-Oedenrode
8. De heer W.H. Schepens, Ockhuizenweg 8, 5691 PK Son en Breugel
9. BBN + K, Jan Tinbergenstraat 4, 5491 DC Sint-Oedenrode
10. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Ad. 1 Stichting Zalencentrum de Beckart, Stichting Nijnsels Algemeen Belang en stichting Dorpsraad Nijnsel, p.a. Oude Lieshoutseweg 7, 5492 HT Nijnsel.

Samenvatting zienswijze:

Indieners geven aan dat de juridische regeling zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan de activiteiten van gemeenschapshuis de Beckart beperkt. In het ontwerp is voor de Beckart een maatschappelijke bestemming opgenomen, waarbij alleen ondersteunende horeca ten dienste van de maatschappelijke functies is toegestaan. Indieners wijzen erop dat met name de toevoeging "ondersteunende horecavoorziening" de exploitatie van het gemeenschapshuis, het Dorpsontwikkelingsprogramma en de besteding van de door de provincie toegekende ISV3-subsidie in belangrijke mate belemmert. De indieners wijzen erop dat de Stichting zalencentrum de Beckart al sinds de oprichting op 18 juni 1998 als horecaonderneming functioneert. Men is van mening dat de horecafunctie in de afgelopen jaren zijn bestaansrecht binnen de Nijnselse gemeenschap heeft bewezen en dat deze niet geleid heeft tot negatieve reacties, ook niet vanuit andere horecabedrijven. De indieners verzoeken het ontwerp bestemmingplan zodanig vast te stellen dat de activiteiten in de Beckart zoals deze sinds 1998 zonder problemen verlopen niet belemmerd worden.

Reactie burgemeester en wethouders:

Op dit moment is het onderwerp 'horecagerelateerde activiteiten in niet-horecabedrijven' zeer actueel. Het voorkomen van oneerlijke concurrentie is hierbij een belangrijk thema. De gemeente Sint-Oedenrode heeft in 2007 de beleidsnotitie Oneerlijke Concurrentie opgesteld. De aanleiding voor deze nota was om te komen tot een eenduidig beleid bij het voorkomen en beperken van oneerlijke concurrentie binnen de gemeente.

Dit beleid moet worden geëvalueerd en geactualiseerd. Van belang hierbij is de wetswijziging Drank- en horecawet die naar verwachting 1 juli 2012 in werking treedt. Eén van de hoofdpunten van deze wetswijziging is dat gemeenten verplicht worden een verordening vast te stellen voor paracommerciële horecabedrijven zoals sportkantines en dorpshuizen. De nieuwe verordening zal de huidige nota oneerlijke concurrentie gaan vervangen. Bij de voorbereiding en het opstellen van deze verordening worden alle paracommerciële instellingen en locaties tegen het licht worden gehouden. Het doel is te komen tot een duidelijke regeling m.b.t. de horeca activiteiten binnen niet-horeca bedrijven.

Situatie De Beckart

De Beckart is van oudsher een gemeenschapshuis met een maatschappelijke functie en vervult een belangrijke rol in de Nijnselse gemeenschap. Het zalencentrum is van belang voor de exploitatie. In het verleden heeft de gemeente De Beckart ondersteund vanwege het sociaal- culturele belang. Om precedentwerking te voorkomen wordt er geen rechtstreekse regeling voor een verbreding van de horeca mogelijkheden op deze locatie opgenomen. Er wordt gewacht tot er besluitvorming is omtrent het beleid ten aanzien van horeca activiteiten binnen niet-horeca bedrijven. De gemeente kiest er nu voor om een eventuele verbreding van de horeca indirect, via een afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk te maken. Het ligt voor de hand de inzet van dit afwijkingsinstrument te bezien zodra bovenbedoelde verordening is vastgesteld.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Voor deze locatie wordt de bestemming Maatschappelijk opgenomen, gelijk aan de gebruiksregeling voor de Multifunctionele accommodatie Olland (d.w.z. ondersteunende horeca ten dienste van de maatschappelijke functies). Via een afwijking van het bestemmingsplan wordt indirect een eventuele verbreding van de horeca activiteiten mogelijk gemaakt.

Ad. 2 Dhr. H.R.W. Verstraten, Lieshoutseweg 1, 5492 HS Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

Indiener heeft bezwaar tegen een woon- en/of kantoorfunctie op de eerste en hogere verdiepingen van een nieuw te bouwen pand op het perceel Industrieweg 2 in Nijnsel. Indiener is van mening dat dit leidt tot groot verlies aan privacy wat zijn woongenot sterk vermindert. Indiener geeft aan de functies eventueel alleen toe te staan aan de andere zijde van het perceel (met zicht op de Industrieweg), waardoor zijn privacy wordt gewaarborgd.

Reactie burgemeester en wethouders:

Kantoren

In het huidige bestemmingsplan "Bedrijventerrein Nijnsel I" mogen op het bedrijventerrein binnen het gehele bouwvlak gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn kantoren, ondergeschikt aan de bestemming toegestaan. Concreet betekent dit dat overal binnen het bouwvlak een kantoor kan worden ingericht. Deze regeling is niet gewijzigd in het nu voorliggende bestemmingsplan Nijnsel. In bestemmingsplan Nijnsel wordt wel zelfstandige kantoorvestiging indirect, via een afwijking van het bestemmingsplan geclausuleerd toegestaan. Dit is een uitwerking van de revitaliseringsgedachte zoals die is neergelegd in de Structuurvisie Bedrijventerreinen. Hiervoor moet echter eerst een procedure gevolgd worden waarop de indiener kan reageren.

Bedrijfswoningen

Op de bedrijventerreinen worden, conform het actuele beleid, geen nieuwe woningen toegelaten. In het kader van de herontwikkeling van het bedrijfsperceel Industrieweg 2 heeft het college ingestemd met extra mogelijkheden op het perceel aan de Industrieweg 2-4 omdat dit voor de financiële haalbaarheid noodzakelijk is. Toevoeging van een bedrijfswoning wordt daarbij niet uitgesloten. Dit vormt een uitzondering op de regel. Het college acht deze uitzondering acceptabel, omdat in de directe omgeving al meerdere bedrijfswoningen staan en er dus nauwelijks tot geen negatieve effecten in het kader van de milieuwetgeving zullen ontstaan voor de omliggende bedrijven.

De indiener vreest voor verlies van privacy en vermindering van het woongenot. Een dergelijk effect kunnen wij niet uitsluiten. De woningen grenzen echter aan een industrieterrein waardoor privacy en vermindering van het woongenot ook door andere functies kan worden aangetast. Het voorliggende bestemmingsplan laat de realisatie van een woning echter niet direct toe, maar pas na toepassing van de zogenaamde

wijzigingsbevoegdheid, waarop de indiener kan reageren. Verder laat het ontwerp-bestemmingsplan alleen de realisatie van een bedrijfswoning op de begane grond toe. Hierdoor wordt het verlies aan privacy beperkt. Op dit punt wijzen wij op de afweging tussen het algemeen belang versus het privé belang, waarbij o.i. het algemeen belang (revitalisering bedrijventerrein Nijnsel) dient te prevaleren.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 3 Dhr. G.J.A. van de Wijdeven, Jasmijnstraat 1, 5492 JS Sint-Oedenrode

De zienswijze is gericht tegen het bouwplan op de hoek Lieshoutseweg – Jasmijnstraat. Samenvatting zienswijze:

- A. De indiener vindt het pand te hoog en hij vindt dat de bebouwing te dicht op de perceelsgrens met zijn woning is gesitueerd waardoor zijn privacy wordt aangetast (inkijk in respectievelijk de achtertuin en de woning).
- B. Indiener is van mening dat het gebouw qua bouwstijl en situering niet in het straatbeeld past.
- C. De indiener is van mening dat wanneer er een muur wordt gebouwd op de perceelsgrens deze het uitzicht op de weg vanuit de uitrit belemmert.
- D. Indiener wijst tot slot op het verlies aan groen doordat er in het verleden een aantal bomen zijn gekapt en hij vreest dat als gevolg van de realisatie van het bouwplan opnieuw bomen zullen verdwijnen.

Reactie burgemeester en wethouders:

A en B :

De voorgestelde bebouwing is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. In het verleden is er door de gemeente medewerking verleend aan de bouw van een klein appartementencomplex op de locatie tegenover de hoek van de Lieshoutseweg en de Jasmijnstraat. Dit ter vervanging van de toen gesloopte Rabobank. Op 31 januari 2008 is het bestemmingsplan bestemmingsplan Lieshoutseweg/Eimbert, Nijnsel vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de bouw van een klein appartementencomplex mogelijk gemaakt, dat aan de overzijde van de Lieshoutseweg en de locatie Lieshoutseweg / Jasmijnstraat is gelegen. De stedenbouwkundige gedachte achter deze ontwikkelingen is om een duidelijke markering van het centrum van Nijnsel te creëren. De appartementencomplexen vormen samen een ruimtelijke poort naar het centrum van Nijnsel. Het appartementencomplex dat nu wordt gerealiseerd is het sluitstuk.

De rooilijn van het gebouw ligt op tenminste drie meter. Dit is de afstand die stedenbouwkundig al jarenlang als maatstaf wordt gehanteerd. De voorgevelrooilijn aan de Jasmijnstraat ligt op drie meter om een redelijke afstand tot het pand aan de Lieshoutseweg 52 te garanderen. Aan de Lieshoutseweg ligt de rooilijn op vier meter. De twee appartementencomplexen zijn beiden naar voren gesitueerd zodat zij een samen de eerder genoemde poort vormen.

Voor wat betreft de hoogte is het stedenbouwkundig uitgangspunt de bouw van twee lagen met een kap of een binnen de contouren van een kap te realiseren verdieping, waarbij op bijzondere delen het doorbreken van de goothoogte wordt toegestaan.

Bij de uitwerking van het plan is de toegestane bouwmassa aan de zuidzijde van het gebouw, grenzend aan de naastgelegen bestaande woningen aangepast door de maximale hoogte hier te beperken tot twee bouwlagen. Dit is gedaan om mogelijke conflicten met het naast gelegen pand van de indiener aan de Jasmijnstraat 1 zo veel mogelijk te beperken. Door de ligging van het nieuwe bouwblok (verder naar voren en gedraaid) en de aangepaste hoogte blijft de inkijk en het verlies aan uitzicht beperkt.

Verlies aan privacy en uitzicht kan echter niet helemaal worden uitgesloten. Bij de afweging heeft de gemeente het algemeen belang i.c. de huisvesting voor jongeren met een verstandelijke beperking en de ruimtelijke markering van het centrum van Nijnsel, zwaarder laten wegen dan het privé belang van de indiener.

C. Een eventueel te bouwen muur is buiten het bouwvlak alleen mogelijk in de zone "erf". Deze zone ligt op de bedoelde locatie op 7 meter vanaf de Jasmijnstraat. Door deze afstand is er voldoende uitzicht op de weg waardoor een veilige verkeerssituatie is gewaarborgd. Om stedenbouwkundige redenen wordt de grens van de zone 'tuin' aan de Jasmijnstraat twee meter naar achteren gelegd zodat er een verspringing ontstaat

en het gebouw meer aansluiting heeft met de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt het zicht voor de indiener nog verbeterd.

D.

Met betrekking tot het groene karakter van de Jasmijnstraat wordt opgemerkt dat het verlies van groen beperkt blijft tot het eerste gedeelte van ongeveer dertig meter van de Jasmijnstraat. Gelet op de totale lengte van de Jasmijnstraat van ongeveer driehondervijftig meter en het feit dat de oostelijke woningen van de Jasmijnstraat uitzien over het groen van het Dommeldal heeft het genoemde verlies aan groen geen wezenlijke invloed op het groene karakter van de Jasmijnstraat.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een geringe aanpassing van het bestemmingsplan. De begrenzing van de zone tuin wordt aan de Jasmijnstraat twee meter naar achteren gelegd.

Ad. 4 Dhr. J.H.T. van Walbeek, Jasmijnstraat 3, 5492 JS Sint-Oedenrode

De zienswijze is gericht tegen het bouwplan op de hoek Lieshoutseweg – Jasmijnstraat. Samenvatting zienswijze:

- A. De indiener vindt het pand te hoog, waardoor zijn privacy wordt aangetast (inkijk in de tuin) en zijn woning in waarde daalt.
- B. Indiener merkt op dat de bebouwing niet gelijk is aan de normale voorgevelrooilijn, maar hier voor ligt.
- C. Indiener geeft aan dat het pand niet past bij het karakter van de Lieshoutseweg. Hierbij wordt verwezen naar de lintbebouwing en de dorpse bouwhoogte (één tot twee bouwlagen met een kap). Indiener geeft aan dat twee verdiepingen met een schuin dak beter passen.
- D. Tot slot wijst de indiener op het verlies van de groene karakter van de Jasmijnstraat. Een paar jaar geleden zijn er bij de herinrichting een aantal bomen verdwenen (er zijn minder bomen teruggeplaatst) en voor bovengenoemd bouwplan verdwijnen er weer drie bomen.

Reactie burgemeester en wethouders:

Op de zienswijze is al ingegaan in de reactie op de zienswijze van dhr. van de Wijdeven (zie onder 3). Hieronder wordt deze reactie verder aangevuld.

Bij de verdere uitwerking van het plan is de toegestane bouwmassa aan de zuidzijde van het gebouw, grenzend aan de naastgelegen bestaande woningen, aangepast door de maximale hoogte hier te beperken tot twee bouwlagen. Dit om mogelijke conflicten met het naast gelegen pand Jasmijnstraat 1, zo veel mogelijk te beperken. Het pand aan de Jasmijnstraat 1 ligt tussen het appartementengebouw en de woning van de indiener van de zienswijze i.c. Jasmijnstraat 3. Door de ligging van de woning, de aangepaste hoogte en de de ligging van het nieuwe bouwblok (verder naar voren en gedraaid) blijft de inkijk in de tuin van Jasmijnstraat 3 beperkt tot het achterste gedeelte. De afstand van de derde bouwlaag van het complex tot deze tuin bedraagt ongeveer 35 meter.

Ten aanzien van de vrees van de indieners voor waardevermindering van de woning wordt het volgende opgemerkt. Een dergelijk effect kunnen wij niet helemaal uitsluiten. Op dit punt wijzen wij op de afweging tussen het algemeen belang, i.c. de huisvesting voor jongeren met een verstandelijke beperking en de ruimtelijke markering van het centrum van Nijnsel, versus van het privé belang van de indiener, waarbij o.i. het algemeen belang dient te prevaleren.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 5 De heer P.J.W. Schepens en mevrouw M.H. de Haas, Jasmijnstraat 4, 5492 JT Sint-Oedenrode
De zienswijze is gericht tegen het bouwplan op de hoek Lieshoutseweg – Jasmijnstraat. Samenvatting zienswijze:

- A. Indieners wijzen erop dat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen omdat niet alleen bewoners maar ook familieleden en personeel het complex bezoeken. Men vreest voor een toename van de verkeershinder.
- B. Indieners zijn van mening dat de parkeergelegenheid niet toereikend is. Men geeft aan dat de parkeervoorzieningen voor het complex op de andere hoek nauwelijks voldoende is en wijzen op een vermindering van de verkeersveiligheid wanneer aan beide zijden van de straat geparkeerd wordt.
- C. Indieners geven aan dat het complex het uitzicht ernstig zal belemmeren, waardoor de woning in waarde zal dalen.

Reactie burgemeester en wethouders:

A.

Een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen zal niet leiden tot een bovenproportionele toename van de verkeershinder voor omwonenden.

Een huishouden genereert ongeveer 7 motorvoertuigbewegingen per dag (Bron: CROW publicatie 256, landelijke gemeente "centrum-dorps"). Dit is een gemiddelde waarin alle voertuigbewegingen (dus ook het bezoek dat een huishouden krijgt) zijn meegenomen. De bouw van dit complex met 10 woonunits en een unit voor personeel zou op basis van de kengetallen een toename van 77 voertuigbewegingen per dag genereren. Het is niet aannemelijk dat deze woonvorm een gemiddelde van 7 motorvoertuigbewegingen per dag zal overstijgen.

Het verkeer van en naar het complex zal voornamelijk worden afwikkeld via de Lieshoutseweg / eerste deel Jasmijnstraat. Er maken per werkdag ongeveer 4.000 motorvoertuigen gebruik van het betreffende deel van de Lieshoutseweg. Een beperkte toe- of afname als waar we het hier over hebben is op dit aantal te verwaarlozen.

B.

Het aantal vereiste parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de landelijke richtlijnen (CROW*). De parkeernorm die wordt gehanteerd is afhankelijk van de functie van het bouwplan. Het plan voorziet in 10 kleine woonunits. De parkeernorm voor deze zorgwoningen is op grond van de genoemde richtlijn 0,6. Bezoek is hierbij inbegrepen. In het bouwplan zijn 9 parkeerplaatsen opgenomen. Het plan voorziet dus in voldoende parkeergelegenheid.

C.

Ten aanzien van de vrees van de indieners voor een belemmering van het uitzicht richting het begin van de Jasmijnstraat en mogelijke waardevermindering van de woning wordt het volgende opgemerkt.

Een beperking van het uitzicht vanuit de betreffende woning wordt grotendeels bepaald door de aanwezigheid van de woningen aan de Jasmijnstraat 1 en 3. Het bouwplan op de hoek Jasmijnstraat / Lieshoutseweg is slechts onder een hoek zichtbaar.

Een vermindering van het uitzicht als gevolg van het bouwplan kunnen wij echter niet helemaal uitsluiten. Op dit punt wijzen wij op de afweging tussen het algemeen belang, i.c. de huisvesting voor jongeren met een verstandelijke beperking en de ruimtelijke markering van het centrum van Nijnsel, versus van het privé belang van de indiener, waarbij o.i. het algemeen belang dient te prevaleren.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 6 M.J. van Kaathoven B.V. en Rooise Wegenbouw B.V., Postbus 49, 5490 AA Sint-Oedenrode
Samenvatting zienswijze:

Indiener is van mening dat de bestemming "Bedrijf" met functieaanduiding "transport" in het ontwerp ontoereikend is en minder mogelijkheden biedt dan de bestemming "Industrie" in het geldende bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat de activiteiten van het bedrijf zich vanouds richten op andere andere wegenbouw, grondverzet, grondwerken en sloopwerken. Indiener constateert dat er in de 'Lijst van bedrijven' geen bedrijfsvormen worden genoemd waartoe een bedrijf in grond- en sloopwerken annex

wegenbouwbedrijf gerekend zou kunnen worden. Indiener verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bedrijfsactiviteiten voor de volle honderd procent kunnen worden voortgezet.

Reactie burgemeester en wethouders:

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied (1974) is de zone waar bedrijfsmatige activiteiten plaatshebben, bestemd als 'transport- en bouwmaterialenbedrijven'. De huidige activiteiten beperken zich tot transport en opslag. Een belangrijk deel van de activiteiten van het bedrijf is verplaatst naar de Liempdseweg 40. Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht om te komen tot een verplaatsing van alle activiteiten.

Op de locatie 'Huisakkerweg' wordt de bestemming niet verruimd omdat in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (1974) de zone waar bedrijfsmatige activiteiten plaatshebben, bestemd is als 'transport- en bouwmaterialenbedrijven', er nog slechts een beperkt aantal activiteiten aanwezig zijn en de aanwezigheid van de oorspronkelijke activiteiten op deze locatie planologisch niet wenselijk is.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 7 Van de Ven accountants / adviseurs, Postbus 87, 5490 AB Sint-Oedenrode namens Expeditie- en transportbedrijf M. Raaijmakers, Handelsweg 9, 5492 NL Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft aan dat binnen de bestemming "Bedrijventerrein" op grond van artikel 5.1.1 lid a bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan die zijn die staan vermeld in milieucategorie 2 en 3.1 van de 'Lijst van bedrijven' en dat een expeditie- en/of transportbedrijf niet in deze lijst voorkomt.

Reactie burgemeester en wethouders:

In de lijst van bedrijfsactiviteiten staan alleen de bedrijfsmatige activiteiten genoemd in de milieucategorie 2 en 3.1. Een goederenwegvervoerbedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 1000m² valt in de milieucategorie 3.2. Deze locatie zal daarom specifiek worden bestemd als transport- en expeditiebedrijf (cat. 3.2).

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Deze locatie wordt specifiek bestemd als transport- en expeditiebedrijf (cat. 3.2).

Ad. 8 De heer W.H. Schepens, Ockhuizenweg 8, 5691 PK Son en Breugel

Samenvatting zienswijze:

Indiener wil aan de noordzijde van het pand aan de Kerkdijk 11a dat aan HUWA wordt verhuurd separaat bouwvolume realiseren. Hij wijst erop dat hierover in verschillende overleggen vanaf 2009 gesproken is met de gemeente.

Reactie burgemeester en wethouders:

Indiener wijst op de overleggen die hebben plaatsgevonden in het kader van het plan met betrekking tot de huisvesting van HUWA op het perceel. Bij de oorspronkelijke opzet van het plan was op nagenoeg de zelfde locatie ook een gedeelte van het bouwvlak opgenomen. Deze bouwmassa is destijds als goed inpasbaar beoordeeld, mede door de ruime afstand vanaf de Kerkdijk-Zuid (gelijk met de voorgevel van de woning) en de landschappelijke inpassing door het aanbrengen van houtwallen. Dit plan is echter gewijzigd als gevolg van het bezwaar van de toenmalige bewoner van de naast gelegen woning. De bouwmassa is toen opgenomen in de vergroting van de bedrijfshal.

Desondanks heeft de gemeente op zich geen bezwaar tegen de extra bebouwing. Er moet bij de realisatie van extra bouwmogelijkheden echter wel rekening worden gehouden met de richtafstanden m.b.t. de milieuzonering (30 meter ten opzichte van een woning voor cat 3.1 bedrijf). Daarnaast is er in het bestemmingsplan een parkeernorm opgenomen waaraan moet worden voldaan en blijven de afspraken met betrekking tot de houtwallen gelden. Dit betekent dat er in praktijk een geringe mogelijkheid is tot uitbreiding bouwmogelijkheden. Er is planologisch geen bezwaar tegen uitbreiding van het bouwvlak aan de noordzijde van het perceel mits de hierboven genoemde randvoorwaarden in acht genomen worden. Hierbij wordt opgemerkt dat zelfstandige kantoorvestiging op de locaties aan de Kerkdijk 11a en 13 wordt

uitgesloten. De reden is dat er op deze locaties geen noodzaak is tot kwaliteitsverbetering en de locaties losstaan van het bedrijventerrein.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Aan de noordzijde van het perceel wordt een uitbreiding van het bouwvlak opgenomen. Zelfstandige kantoorvestiging wordt op de locaties Kerkdijk 11a en 13 uitgesloten.

Ad. 9 BBN + K, Jan Tinbergenstraat 4,5491 DC Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener constateert dat er opmerkelijke verschillen zijn in de juridische regeling voor bedrijventerrein de Kampen (bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost) en bedrijventerrein Nijnsel. Hij is van mening dat er geen planologische redenen zijn voor deze verschillen omdat het gaat om twee bedrijventerreinen in dezelfde gemeente. Indiener verzoekt om een in bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost eenzelfde (ruimere) regeling op te nemen met betrekking tot zelfstandige kantoren.
- B. Indiener geeft aan dat buitenopslag slechts is toegestaan via een ontheffing (m.u.v. de locatie aan de Kerkdijk 11a en 13). Hij merkt op dat hierdoor een rechtsonzekere positie wordt gecreëerd. Hij wijst hierbij op locaties die al jarenlang permanente buitenopslag hebben.

Reactie burgemeester en wethouders:

- A. Deze zienswijze heeft geen betrekking op de regeling in het bestemmingsplan Nijnsel en kan om die reden buiten beschouwing blijven.
- B. Het doel van de regeling is het voorkomen van een permanente opslag van afgedankte goederen, waardoor er visueel, maar ook t.a.v. milieu en volksgezondheid een onaanvaardbare situatie zou ontstaan. Tijdelijke buitenopslag van goederen die direct nodig zijn voor het productieproces van het betreffende bedrijf, zijn zonder meer toegestaan (zie artikel 5.5.2 onder a en b). Het beste voorbeeld is Jacobs rubberhandel, waar versleten autobanden worden gerecycled.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad. 10 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting zienswijze:

Indiener wijst erop dat de ligging van de gastransportleiding op de verbeelding in het bestemmingsplan niet geheel overeenkomstig de gegevens van de Gasunie is weergegeven en verzoekt de verbeelding aan te passen.

Indiener is van mening dat de in artikel 16 "Leiding-Gas" opgenomen werken en werkzaamheden onvoldoende zijn om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. Indiener verwijst in dit verband naar het bepaalde in artikel 14, tweede lid, sub b van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Indiener verzoekt artikel 16 zodanig aan te passen dat de hieronder genoemde werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringsstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden:

- het aanbrengen / rooien van hoogopgaand en/of diepgewortelde beplantingen en bomen;
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het permanent opslaan van goederen;
- het aanleggen, vegraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Men doet hiervoor een tekstvoorstel.

Reactie burgemeester en wethouders:

De gasleiding is niet juist op de verbeelding ingetekend. Dit wordt aangepast.

De planregels in artikel 16 worden gewijzigd conform het voorstel, met dien verstande dat tevens artikel 16.2.3, 16.2.4 en 16.3 uit het ontwerp van het bestemmingsplan hieraan worden toegevoegd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De ligging van de gasleiding op de verbeelding wordt aangepast. De planregels in artikel 16 worden gewijzigd conform het voorstel, met dien verstande dat tevens artikel 16.2.3, 16.2.4 en 16.3 uit het ontwerp van het bestemmingsplan hieraan worden toegevoegd .

Ambtshalve aanpassingen.

De ontwerp-fase van het bestemmingsplan "Nijnsel" geeft verder aanleiding tot de volgende ambtshalve aanpassingen:

I. Het beleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie bedrijventerrein geeft aanleiding tot de volgende ambtshalve wijzigingen:

- Binnen de bestemming Bedrijventerrein bedrijfsverzamelgebouwen rechtstreeks opnemen. Een tweetal redenen ligt hieraan ten grondslag:
 - Een belangrijk beleidsuitgangspunt in het Streekplan Noord-Brabant is de intensivering en optimalisering van bestaand ruimtegebruik. In dit kader wordt het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen genoemd.
 - In de Structuurvisie bedrijventerreinen is het creëren van juridisch-planologische mogelijkheden voor de vestiging van functies met een hogere toegevoegde waarde als één van de beleidssporen opgenomen. Hierbij wordt onder meer de mogelijkheid tot vestiging van bedrijfsverzamelgebouwen genoemd.
- Op de locaties Handelsweg 12 en 13 de aanduiding bedrijfswoning toevoegen. Voor de woningen is in het verleden een bouwvergunning verleend en zij zijn nog steeds in gebruik als bedrijfswoning.

II. Technische aanpassingen.

Deze aanpassingen hebben betrekking op de vormgeving en de systematiek van het bestemmingsplan.