NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN OMGEVINGSPLAN "EENEIND/BERKENBOS (OPSLAG EN GEBRUIK VOOR MEERDERE BEDRIJVEN) – VOORRANGSREGELS"

GEMEENTE NUENEN
27 oktober 2025 / Doc.nummer 2819114

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerp wijziging omgevingsplan “Eeneind/Berkenbos (opslag en gebruik voor meerdere bedrijven) - voorrangsregels“.

Tervisielegging
Het ontwerp heeft met ingang van 27 mei tot en met 7 juli 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon men een zienswijze indienen.

Deel I van deze nota bestaat uit de inleiding.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle zienswijzen. Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijze een nummer gekregen.

In deel III komt de inhoud van de zienswijzen aan de orde. Per zienswijze wordt opgenomen:

- In de eerste kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze, gesorteerd per hoofdonderwerp/hoofdthema. Om deelonderwerpen te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen. Deze kolom heeft de titel ‘Verkorte weergave zienwijze per onderwerp’.
- In de tweede kolom zijn de nummers van de zienswijze(n) opgenomen die volledig of een gedeelte van de samenvatting onderschrijven. Hierdoor zijn de nummers van inspraakreacties in voorkomende gevallen bij meerdere hoofdonderwerpen of deelonderwerpen genoemd. Deze kolom heeft de titel ‘Nummers behorende bij de zienswijze’.
- In de derde kolom per deelonderwerp de reactie van de gemeente. Deze kolom heeft de titel ‘Reactie van de gemeente’.
- In de vierde kolom is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het ontwerp. Indien dit het geval is, is deze *cursief* weergegeven. Deze kolom heeft de titel ‘Conclusie’.
- Wanneer in de vierde kolom het volgende teken is opgenomen: ‘-‘ heeft deze zienswijze geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Niet benoemde delen van zienswijzen geven naar het oordeel van de gemeente geen aanleiding tot aanvulling of aanpassing van dit ontwerp.

In deel IV zijn de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijze is ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, of de naam van de instantie die de zienswijze heeft ingediend
1	Kruisakker 8 Nuenen

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE GEMEENTE

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Zienswijze nummer	Reactie van de gemeente	Conclusie
1. Begrip 'locatie'			
Met de ontwerpwijziging is beoogd om de regels ten aanzien van bouwwerken en locaties te wijzigen. Het eigendom van indieners strekt zich uit over meerdere kadastrale percelen. Het is onduidelijk wat de impact is van de voorgenomen wijziging. Er is geen definitie gegeven van het begrip 'locatie'. Wat wordt verstaan onder dit begrip en wat zijn de gevolgen?	1	Er is inderdaad geen begripsomschrijving voor het begrip 'locatie' in de planregels opgenomen. Om onduidelijkheden te voorkomen wordt het begrip 'locatie' vervangen door het begrip 'bouwperceel'. De geldende bestemmingsplannen 'Eeneind 2018', 'Nuenen-Zuidoost' en 'Bedrijventerrein Eeneind, herziening 2014-1' bevatten een gelijkluidende begripsbepaling voor het begrip 'bouwperceel', zodat geen nieuwe begripsomschrijving toegevoegd hoeft te worden.	*Planregels aanpassen, in die zin dat artikel 21.4 als volgt komt te luiden: 'Als bedrijfsmatige activiteit wordt aangewezen het benutten van bouwwerken of het gebruik van gronden op een bouwperceel voor het verkopen of verhuren van zelfstandige opslagruimten.'* *Planregels aanpassen, in die zin dat artikel 21.5 als volgt komt te luiden: 'Als bedrijfsmatige activiteit wordt aangewezen het benutten van een bouwwerk of het gebruik van gronden op een bouwperceel voor meer dan één afzonderlijk bedrijf.'*
2. Verbod opslag en meerdere bedrijven per locatie			
Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt rechtstreeks toegestaan gebruik beperkt. Weliswaar mag het gebruik dat plaatsvond op 18 juli 2024 worden voortgezet, op de lange termijn worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkt. Indieners zijn van menig dat een dergelijke beperking voor hen een planologisch nadeel met zich meebrengt. Indieners zijn eigenaar van een omvangrijk terrein bestaande uit meerdere kadastrale percelen. Dit	1	Het is juist dat onderhavige omgevingsplanwijziging de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden beperkt. De omgevingsplanwijziging ziet immers op het toevoegen van een extra gebruiksverbod op de planregels van het bestemmingsplannen 'Eeneind 2018', 'Nuenen-Zuidoost' en 'Bedrijventerrein Eeneind, herziening 2014-1'. Zoals in de motivering staat vermeld ontving regelmatig initiatieven voor het realiseren van bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen of voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. Deze initiatieven vindt de	-

omvangrijke terrein is eenvoudig te gebruiken ten behoeve van meerdere bedrijven en nu zij dit niet meer kunnen (laten) gebruiken door anderen worden zij beperkt in hun thans geldende mogelijkheden. Als gevolg hiervan zal de waarde van het perceel dalen en is sprake van mogelijk verlies van inkomsten nu niet meer kan worden verhuurd. Deze schade willen zij gecompenseerd zien.		gemeente onwenselijk. De gemeente streeft naar het in standhouden van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven met een grotere milieugebruiksruimte en een groter gebruiksoppervlak op bedrijventerrein Eeneind, en kleinere en lichtere activiteiten op bedrijventerrein Berkenbos. Ook streeft de gemeente naar een bedrijventerrein met een uitstraling die past bij het beoogde straat- en bebouwingsbeeld. Een veelheid van units, opslag- en of/garageboxen of kleine bedrijfspanden in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw leidt vaak tot verrommeling van een bedrijventerrein en er vinden dan meer verkeersbewegingen plaats dan bij één groot bedrijf. Vandaar onderhavige omgevingsplanwijziging. Het opnemen van het extra gebruiksverbod betekent overigens niet dat er in geen enkel geval medewerking wordt verleend aan de vestiging van meerdere bedrijven op één bouwperceel. Met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan eventueel medewerking worden verleend indien de beoogde ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gaat dan onder andere om de volgende criteria. De beoogde ontwikkeling moet: - meerwaarde opleveren aan het bedrijventerreinen; - voorzien in efficiënt ruimtegebruik van het gebouw of de locatie; - het nieuwe gebruik moet passend zijn in het gebouw of op de locatie; en - geen overlast op de omgeving veroorzaken. Hierbij kan de omvang van het bouwperceel een rol spelen. Het is een afweging waarbij de gemeente maatwerk levert en is zeker geen recht.	

		Als de indieners van mening zijn dat het toevoegen van de extra verbodsbepaling schade veroorzaakt die het normaal maatschappelijk risico of het normale bedrijfsrisico te boven gaat, dan kunnen ze een verzoek tot nadeelcompensatie indienen.	
3. Bewijslast			
Indieners stellen dat niet uit de stukken blijkt dat er inzicht is in welke bedrijven er op 18 juli 2024 gevestigd waren. Het ontbreken van deze informatie zorgt ervoor dat het op een later moment aan de eigenaren/ bedrijfsuitoefenaars is om aan te tonen dat zij op deze datum reeds aanwezig waren. Indieners zijn van mening dat dit niet van hen kan worden gevergd.	1	Het is niet zo dat het aan de eigenaren / bedrijfsuitoefenaars is om aan te tonen dat opslag al of niet op 18 juli 2024 aanwezig was of dat er al meerdere bedrijven gevestigd waren. Bij overgangsrecht is het zo dat de partij die zich op het overgangsrecht beroept moet bewijzen dat het overgangsrecht van toepassing is. Van overgangsrecht is er bij onderhavige omgevingsplanwijziging geen sprake. Gebruik dat als zelfstandige opslagruimte of het benutten van een bouwwerk of het gebruik van gronden voor meer dan één afzonderlijk gebruik dat plaatsvond voor 18 juli 2024 is positief toegestaan gebruik. Bij een eventuele (handhavings)procedure is het dan ook aan de gemeente om te bewijzen dat een bepaald gebruik niet al plaatsvond op18 juli 2024.	-
4. Zelfstandige opslagruimte			
De wijziging bevat geen definitie van ‘zelfstandige opslagruimte’. Is een loods een zelfstandige opslagruimte en mag bij een al aanwezige opslagruimte een nieuwe loods worden opgericht of een bestaande loods worden uitgebreid?	1	Een definitie van ‘zelfstandige opslagruimte’ is niet nodig want wat daarmee wordt bedoeld blijkt voldoende uit het normale spraakgebruik. Het betreft een ruimte waarin opslagactiviteiten plaatsvinden die geen binding hebben met andere bedrijfsactiviteiten die op het bouwperceel plaatsvinden. Op grond van de planregels van het ontwerp is het inderdaad niet duidelijk of bij een al bestaande opslagruimte een nieuwe loods mag worden opgericht of een bestaande loods worden uitgebreid. De planregels worden aangepast zodat duidelijk is dat dit wel mogelijk is.	*Planregels aanpassen, in die zin dat artikel 21.6 als volgt komt te luiden: ‘Het is verboden om de in artikel 21.4 en artikel 21.5 aangewezen activiteiten te verrichten, voor zover deze nog niet plaatsvonden op 18 juli 2024 binnen het werkingsgebied ‘Eeneind en Berkenbos; opslag en gebruik voor meerdere bedrijven’. Indien op 18 juli 2024 een opslagactiviteit plaatsvond, als bedoeld in artikel 21.4, dan mag deze activiteit binnen het op 18 juli 2024 geldende bouwperceel*

			worden uitgebreid, mits voldaan wordt aan de planregels van de bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 21.2.'

IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. **Artikelen 21.4 en 21.5 – gebruik term ‘benutten’**
   Het gebruik van de term ‘benutten’ in plaats van ‘gebruiken’ kan tot onduidelijkheid leiden. Het gaat om het gebruiken van zowel een bouwwerk als gronden. Het in de regels opnemen van zowel de term ‘benutten’ als de term ‘gebruiken’ suggereert een verschil in betekenis en daarmee in reikwijdte van de regels dat er niet is en ook niet mag zijn. Het is consequenter om in plaats van ‘benutten’ de term ‘gebruiken’ te hanteren. De planregels worden op dit punt aangepast.
2. **Artikelen 21.4 – gebruik termen ‘verkoop’ en ‘verhuren’**
   Door het gebruiken van de termen ‘verkoop’ en ‘verhuren’ wordt het zelf gebruiken van een gebouw of een bouwperceel voor zelfstandige opslag niet verboden terwijl dit wel de bedoeling is. Het is de bedoeling om verbod te realiseren voor het gebruiken van een gebouw of bouwperceel voor zelfstandige opslag, ook als dit door de eigenaar van een bouwperceel zelf wordt gedaan. De planregels worden op dit punt aangepast. De termen ‘verkoop’ en ‘verhuren’ worden verwijderd.